



Délibération
DAFU/ER-CP

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 13 JUILLET 2023

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230713-2023_73-DE



2023 – 73 PARCELLE DENOMMEE A DE 1351 M² RUE JEAN-PHILIPPE RAMEAU – PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE ET CESSION A LA SEMIS

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 26

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 6

ARNAUD Dominique à MACHON Jean-Philippe, BARON Thierry à BERDAÏ Ammar, CARTIER Nicolas à DAVIET Laurent, CATROU Rémy à MELLA Florent, CHANTOURY Laurent à CHEMINADE Marie-Line, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre

Absents excusés : 3

BETIZEAU Florence, CHABOREL Sabrina, DELCROIX Charles

Secrétaire de séance : CHEMINADE Marie-Line

Date de la convocation : 06/07/2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 2141-2 qui dispose que « par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public, peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble



par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 3112-4 qui dispose « qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

Considérant la nécessité de réaliser une extension de la résidence autonomie soleil située rue Camille Saint-Saëns, propriété de la SEMIS qui met à disposition du CCAS ces locaux en contrepartie d'une redevance,

Considérant que cette extension ne peut se faire qu'à proximité de la structure existante, soit sur l'actuel boulodrome situé rue Jean-Philippe Rameau, parcelle en cours de numérotation au cadastre et temporairement dénommée A de 1 351 m² (plans de situation joints en annexes 1 et 2),

Considérant qu'un nouveau boulodrome est à l'étude sur le quartier,

Considérant que pour permettre aux habitants de la résidence autonomie soleil et aux habitants du quartier de continuer à utiliser le boulodrome tout en permettant à la SEMIS d'avancer sur le projet d'extension, il y a lieu d'utiliser la procédure de déclassement anticipé prévue par l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques. La désaffectation ne sera donc pas mise en œuvre avant la délibération prononçant le déclassement mais après la fermeture de la parcelle, par la mise en place d'une clôture par la SEMIS, de la parcelle en cours de numérotation au cadastre et en attente dénommée A de 1 351 m² au plus tard le 10 mai 2024,



Considérant que cette désaffectation effective sera constatée par la police municipale,

Considérant l'étude d'impact pluriannuelle prévue à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques jointe en annexe 3,

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-20975 du 17 avril 2023 joint en annexe 4,

Considérant l'accord de la SEMIS pour acquérir la parcelle dénommée temporairement A de 1 351 m² au prix de 61.38 € / m² soit un montant de 82 924 € (quatre-vingt-deux mille neuf cent vingt-quatre euros),

Considérant qu'il est nécessaire de signer un compromis de vente avec la SEMIS comme l'autorise l'article L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques,

Considérant l'intérêt général de l'extension de la résidence autonomie soleil qui va permettre de répondre à un besoin déjà très fort de ce type de structure et qui est appelé à s'accroître compte tenu du vieillissement de la population,

Considérant qu'il s'agit pour la ville de Saintes d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA,

Considérant que la vente de la parcelle en cours de numérotation au cadastre et dénommée temporairement A de 1 351 m² doit être concrétisée par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2023 au chapitre 024 - fonction 01 – article 024 - service TFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 510 – article 775 – service TFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 29 juin 2023,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation du déclassement anticipé de la parcelle en cours de numérotation au cadastre et temporairement dénommée A de 1 351 m² dont la désaffectation aura lieu au plus tard le 10 mai 2024,
- Sur la cession de la parcelle temporairement dénommée A de 1 351 m² à la SEMIS pour un montant de 82 924 € (quatre-vingt-deux mille neuf cent vingt-quatre euros),
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant pour signer tous documents relatifs à cette affaire dont les frais sont à la charge de la SEMIS.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 32

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Bruno DRAPRON



La secrétaire de séance,

Marie-Line CHEMINADE

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Commune : 017415
Saintes A23090

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le
A
Par

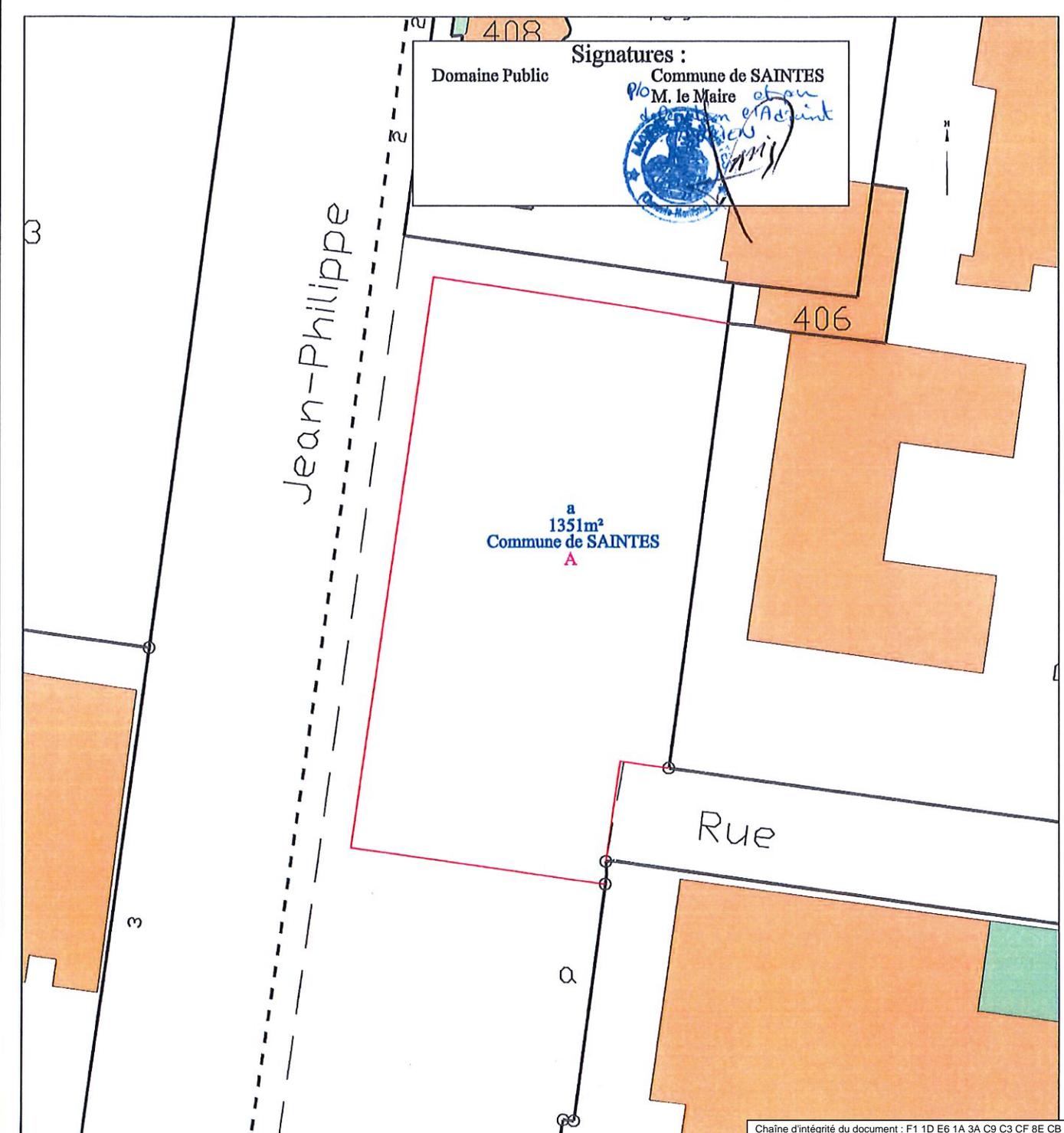
Section : DT
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 27/12/2000

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : 17/05/2023..... effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par M géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6463.
A .SAINTES..... , le 17/05/2023.....

Document dressé par
MARCHYLLIE Stéphane.....
à SAINTES.....
Date 17/05/2023.....
Signature :

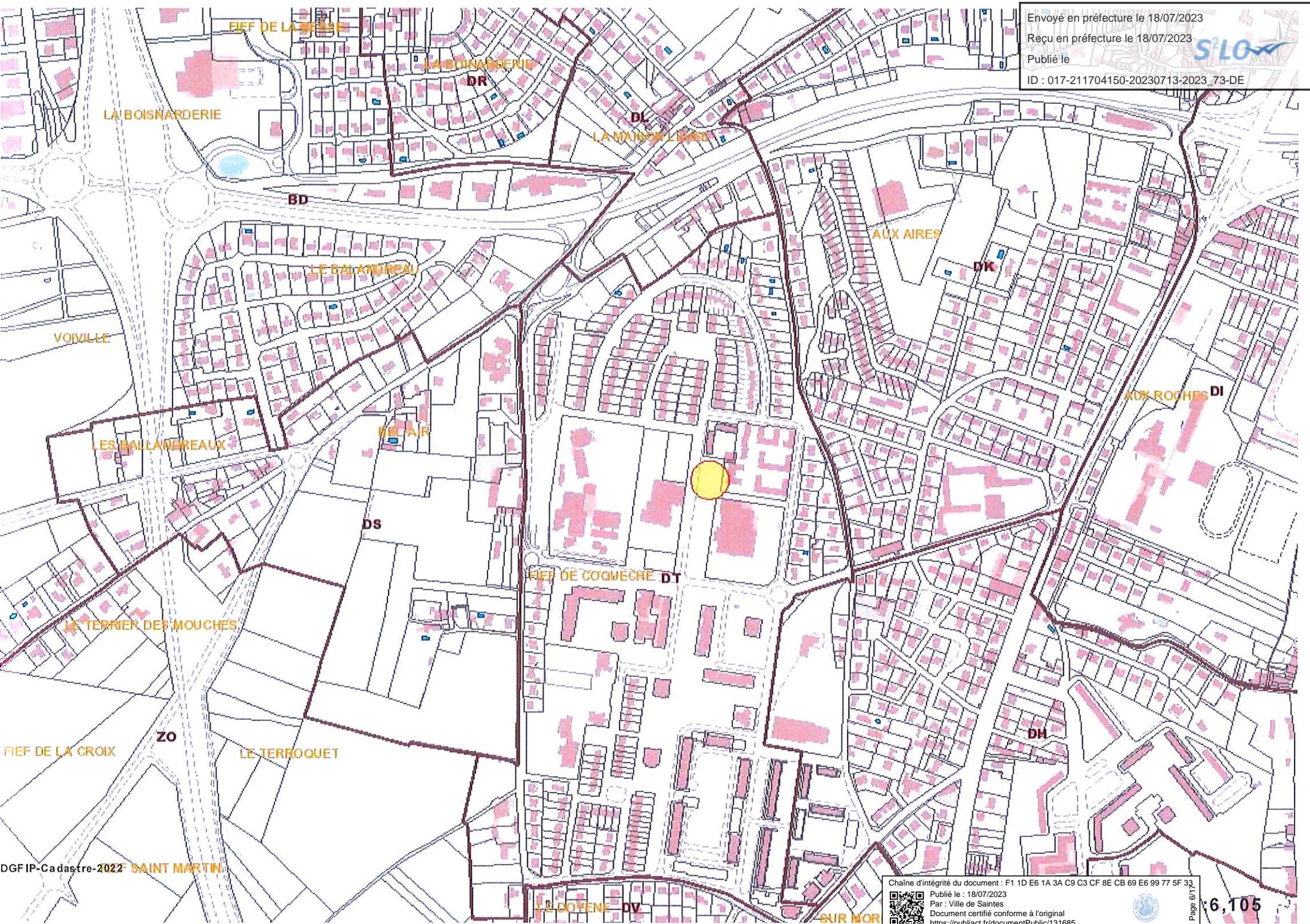
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant qualité de l'autorité exposante).



Signatures :
Domaine Public
Commune de SAINTES
M. le Maire
Pio et au
de la commune et Adjoint
de la commune
SAINTES

a
1351m²
Commune de SAINTES
A

Rue





PARCELLE RUE JEAN-PHILIPPE RAMEAU CADASTREE SECTION DT N° DE M²

PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE :

La ville de Saintes est propriétaire de la parcelle en cours de numérotation au cadastre et temporairement dénommée A de 1 351 m² située rue Jean-Philippe Rameau et aménagée en boudrome.

Cette parcelle jouxte la résidence autonomie soleil située rue Camille Saint-Saëns propriété de la SEMIS, qui met ces locaux à disposition du CCAS. Il est nécessaire aujourd'hui de réaliser une extension de cette résidence en raison d'un besoin déjà très fort pour ce type de structure (70 personnes sur liste d'attente) et qui est appelé à s'accroître compte tenu du vieillissement de la population.

Cette extension ne peut s'envisager que si elle est construite à proximité de l'espace collectif et de la résidence autonomie actuelle. Le boudrome situé rue Jean-Philippe Rameau permet de réaliser ce projet.

II/ LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE :

Le boudrome est utilisé par les habitants de la résidence autonomie soleil.

La réalisation d'un nouveau boudrome est à l'étude sur le quartier. Dans cette attente, il paraît important de permettre aux habitants de continuer à utiliser le boudrome actuel tout en permettant à la SEMIS d'avancer sur le projet d'extension notamment en obtenant les autorisations d'urbanisme nécessaires pour cette nouvelle construction.

Lorsqu'une commune souhaite céder des terrains dépendant de son domaine public, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise. L'emprise concernée ne doit plus être affectée à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassée du domaine public, par une décision de l'organe délibérant. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables, obligatoires et nécessaires à la cession dudit terrain.

Dans le cas présent, cela aurait pour conséquence de supprimer l'usage du boudrome dès juillet 2023 alors qu'il participe à rompre l'isolement des habitants de la résidence autonomie soleil par une activité collective et que les travaux d'extension de la résidence ne commenceront qu'à la fin du 2^{ème} trimestre 2024.

La procédure de déclassement anticipé va permettre que la désaffectation ne soit pas mise en œuvre avant la délibération prononçant le déclassement mais après l'obtention des autorisations d'urbanisme pour l'extension de la résidence autonomie soleil par la SEMIS qui fermera par une clôture la parcelle en cours de numérotation au cadastre et temporairement dénommée A de 1 351 m². Cette clôture interviendra au plus tard le 10 mai 2024.

III/ IMPACT POUR LA VILLE DE SAINTES :

Il résulte des dispositions de l'article L. 2141-2 du CG3P :

- Que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.
- Qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. L'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.
- Que toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L. 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

Les inconvénients d'une cession avec un déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente. Celle-ci a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement. Cela signifie que la ville redeviendra propriétaire de la parcelle dénommée A de 1 351 m² et qu'elle devra restituer le prix de vente soit 82 924 € (quatre-vingt-deux mille neuf cent vingt-quatre euros), conformément à l'avis du domaine sur la valeur vénale n°2023-17415-20975 du 17 avril 2023.

Le projet de la SEMIS est réalisé en concertation avec les services de la ville et notamment le CCAS gestionnaire de la résidence autonomie soleil. De plus, la vente aura lieu après l'obtention des autorisations d'urbanisme.

La cession de la parcelle dénommée A de 1 351 m² va permettre de réaliser une extension de la résidence autonomie soleil afin de répondre à un besoin déjà très fort (70 personnes sur liste d'attente) et qui est appelé à s'accroître compte tenu du vieillissement de la population.

De plus, cette extension ne peut être réalisée qu'à proximité de la structure existante pour permettre aux futurs résidents comme aux résidents actuels d'avoir accès à des services collectifs et à rompre l'isolement tout en bénéficiant de logements indépendants.

Au vu de l'avancement du projet d'extension réalisé par la SEMIS et de son portage pour répondre à un besoin du CCAS de la ville de Saintes, la SEMIS a accepté, dans un écrit du 14 juin 2023, de ne pas demander de pénalités dans la clause résolutoire de l'acte de vente.

Il n'y a donc pas lieu d'inscrire une provision comptable.

La procédure de déclassement anticipé de la parcelle dénommée A de 1 351 m² ne présente pas de risque juridique ou financier pour la commune.

En revanche, cette procédure va permettre aux habitants de la résidence autonomie soleil de continuer à utiliser le boulodrome et la SEMIS va pouvoir avancer sur son projet immobilier d'extension.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Maire de la commune de Saintes

Réf DS: 11840917

Réf OSE : 2023-17415-20975

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Terrain à bâtir 1 400 m²

Adresse du bien : Rue Jean-Philippe Rameau – 17100 SAINTES

Valeur : 89 000 €, soit 61,38 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – Directrice de l'aménagement, Foncier, Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	16/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet : suite à modification du consultant par message du 05/04/23	05/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

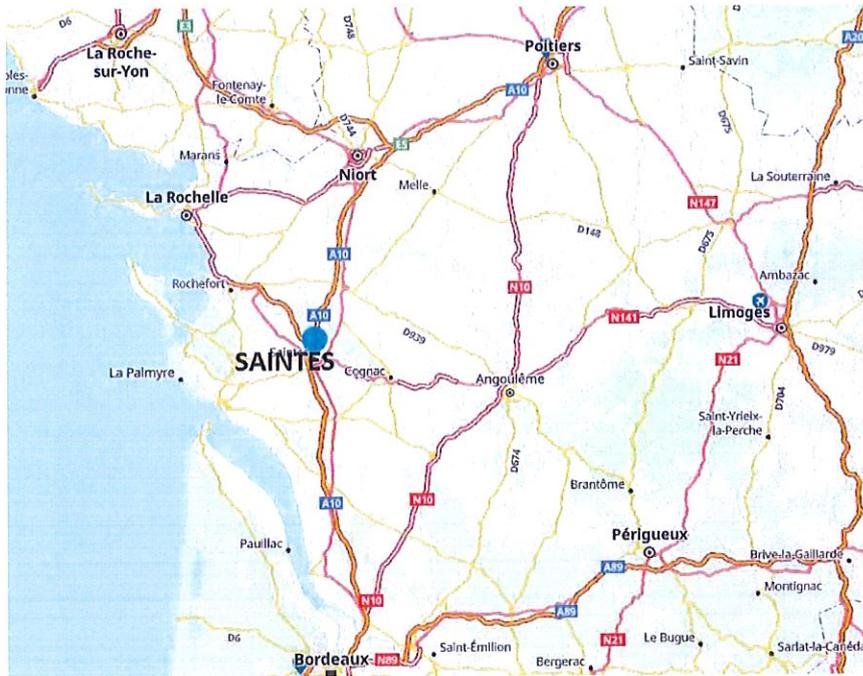
La commune envisage la cession, après déclassement du domaine public communal, d'un terrain aménagé en terrain de boules à la SEMIS afin d'étendre un foyer dont cette dernière est propriétaire. Dans le mesure où la superficie exacte n'est pas déterminée, le consultant souhaite une valeur vénale du m², en sachant que l'opération porte sur 1400 m² environ selon le consultant et 1450 m² selon le relevé réalisé à partir des applications cadastrales.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

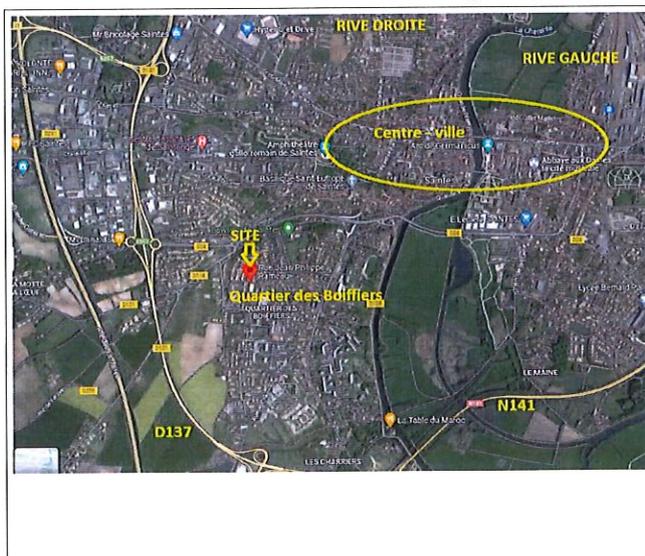
4.1. Situation générale

L'opération envisagée se situe dans la partie méridionale de la commune de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et à environ 120 km de Bordeaux. La ville de Saintes est desservie par l'autoroute A10 et la D137 qui constitue un axe routier majeur de la Charente-Maritime.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans le quartier des Boiffiers face à un collège (collège Edgar QUINET). Ce quartier est une zone d'habitation mixte où de grands ensembles côtoient des logements individuels, des zones d'activités de commerces de proximité, d'équipements publics, ainsi qu'une grande surface.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

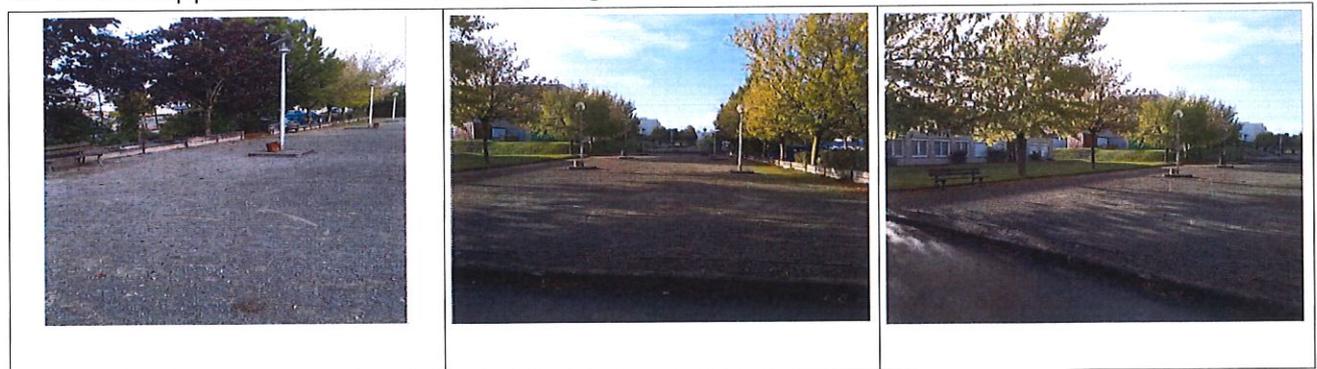
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	NC	1 rue Jean-Philippe Rameau	1 450 m ² environ	Emprise non cadastrée supportant un terrain de boules
TOTAL			1 450 m ²	



4.4. Descriptif

L'emprise à extraire du domaine public de la commune se présente sous la forme d'un polygone quasiment rectangulaire longeant le rue Jean-Philippe Rameau mesuré à 1 450 m² environ

Ce terrain supporte un terrain stabilisé à usage de bouledrome.



Il est à proximité des réseaux et bénéficie d'un éclairage public.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est propriétaire de la parcelle.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone XXX du P.L.U. approuvé le 20/12/2013.

Le terrain est en zone UCb du PLU de Saintes. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

" La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les sous-secteurs UCa et UCb.

Le sous-secteur UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble). Le sous-secteur UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu."

6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

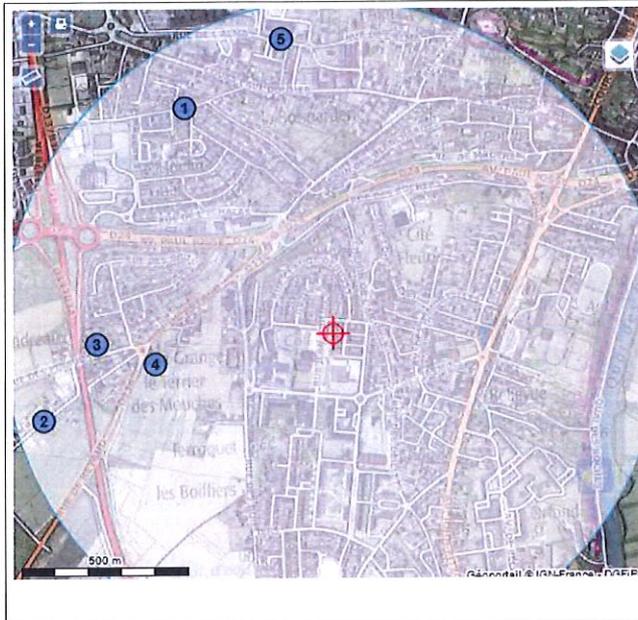
Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison



Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:45.73756)

Périmètre géographique : 1000 m auto

Période de recherche

De 03/2021 a 03/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 500 à 6000 m²

TC n°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien – Observations	PLU
1	415//BD/735//	SAINTES	RUE DU QUATRE SEPTEMBRE 1944	22/09/2021	719	46 735	65,00	Terrain à bâtir vendu par la SEMIS à SARL. Terrain non viabilisé mais avec les réseaux à proximité.	UBc
2	415//ZO/208//	SAINTES	19 RUE DES QUATRE SEIGNEURS	13/04/2022	778	61 000	78,41	Terrain à bâtir SPD 102,12 m ² . Grevé des servitudes AS1 et PT2. Terrain non viabilisé.	UBc
3	415//DS/119//	SAINTES	LES BALLANDREAUX	04/04/2022	2406	100 000	41,56	Terrain non viabilisé vendu à SCI	UBc
4	415//DS/56//	SAINTES	LE TERROQUET	09/06/2022	2292	64 176	28,00	Parcelle de terrain à bâtir à usage de terres agricoles acquises par La SEMIS, immeuble loué à un exploitant agricole.	AU
5	415//DN/249//	SAINTES	40 RUE DE L ALMA	10/03/2021	2078	250 000	120,31	Vendu par le centre hospitalier de Saintes à SCI, une parcelle de terrain supportant deux terrains de tennis, grevée de servitudes de passage des réseaux divers au profit du centre hospitalier.	UE

UBc Tissu pavillonnaire récent

AU Secteur ouvert à l'urbanisation résidentielle

UE Espace urbain à vocation d'équipement

66,66 Moyenne

65,00 Médiane

La liste des termes recensés à partir des critères de recherches voir supra a permis présente un panel relativement hétérogène de ventes pour un prix de vente moyen de 66,66 €/m² et une médiane à 65 €/m².

On relève cependant une amplitude importante des prix de vente entre un minimum à 28 €/m² et un maximum de 120,31 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Pour mémoire, ce bien avait déjà fait l'objet d'une évaluation le 23/11/2021 (avis n° 2021-17415-76443). La valeur vénale était basée majoritairement sur des ventes de 2019 et 2020. Par ailleurs, le périmètre de l'évaluation différait de celui visé aujourd'hui. En effet, le périmètre de 2 500 m² incluait la partie bitumée du terrain de hand-ball mitoyen qui avait été traitée comme une moins-value, considérant qu'il s'agissait d'un terrain encombré, conduisant à une valeur vénale de 54,15 €/m².

S'agissant d'une parcelle en stabilisé, il n'y a pas lieu de considérer qu'il s'agit d'un terrain encombré.

L'étude des termes recensés permet d'identifier deux termes affichant un zonage au PLU différent de celui du bien à évaluer et surtout avec des caractéristiques peu similaires avec le bien à évaluer. Ainsi, le terme n° 4 est exclu du calcul du prix de vente moyen/m² s'agissant d'un bien en zone AU, mais surtout partiellement occupé par un locataire, exploitant agricole à qui il conviendra de verser des indemnités à la charge de l'acquéreur selon les termes de l'acte de vente.

Le terme n° 5, qui paradoxalement est le plus élevé, est en zone UE, ce qui exclut une exploitation en terrain à bâtir des logements.

A partir des trois termes restants, le prix de vente moyen s'établit à 61,65 €/m². Ce prix est retenu en tant que valeur de référence.

1 450 m² x 61,65 € = 89 392,50 € arrondi à 89 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **89 000 €, soit 61,38 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 80 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
par délégation,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes Finances Publiques.