



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 4 AVRIL 2024

Délibération
DAFU/ER-CP

**2024 – 62 2 RUE MONTPLAISIR – CESSION DES PARCELLES CADASTREES
SECTION CR N°353 – 358 – 361 – 362 – 363 – 497 ET RACHAT DES DROITS DU
BAILLEUR SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION CR N°496 A L'ASCM**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 24

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, DEREN Dominique, DEBORDE Sophie, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 8

AUDOUIN Caroline à CAMBON Véronique, ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MARTIN Didier, CARTIER Nicolas à BARON Thierry, CHANTOURY Laurent à PARISI Evelyne, DIETZ Pierre à CHABOREL Sabrina, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 3

BETIZEAU Florence, DELCROIX Charles, EHLINGER François

Secrétaire de séance : CHEMINADE Marie-Line

Date de la convocation : 28/03/2024

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu la loi du 9 décembre 1905 concernant la séparation des Eglises et de l'Etat et notamment les articles 1, 2 et dernier alinéa de l'article 19,

Vu la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2012 approuvant la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'association des musulmans de Saintes, aujourd'hui association saintaise du culte musulman, d'un local 2 rue Montplaisir cadastré section CR n°496 de 168 m² où l'association accueille des activités cultuelles incluant une partie dédiée au culte,



Considérant que les parcelles cadastrées section CR n°353, 358, 361, 362, 363 et 497 situées 2 rue Montplaisir n'ont jamais été affectées à l'usage direct du public ou à un service public et qu'à ce titre elles font parties du domaine privé de la commune,

Considérant l'avis du Domaine, n°2023-17415-18848 du 11 avril 2023 joint en annexe 1 relatif à la cession des parcelles cadastrées section CR n°353, 358, 361, 362, 363 et 497,

Considérant l'avis du Domaine n°2023-17415-28237 du 14 avril 2023 joint en annexe 2 relatif au rachat des droits du bailleur par le preneur de la parcelle cadastrée section CR n°496,

Considérant le bail emphytéotique du 20 mai 2014 accordé par la ville de Saintes au profit de l'association saintaise du culte musulman portant sur la parcelle CR n°496 rue Montplaisir et notamment son article 11 : acquisition qui précise que « si, au cours du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur désirait se porter acquéreur de l'ensemble immobilier qui en est l'objet, il lui suffirait d'en avertir la Commune, sous réserve que cette dernière, après délibération du Conseil Municipal, en soit venderesse. Dans ce cas, le présent bail emphytéotique prendrait fin à la date de signature de l'acte »,

Considérant la demande de l'association saintaise du culte musulman pour le rachat des droits du bailleur sur la parcelle cadastrée section CR n°496 de 168 m² (plans joints en annexes 3, 4, 5 et 6) dont l'association est le preneur (emphytéote) pour un montant de 18 000 € (dix-huit mille euros),

Considérant que cette cession aura pour conséquence directe la résiliation du bail emphytéotique administratif,

Considérant que le local situé sur la parcelle cadastrée section CR n°496 est aujourd'hui trop petit et qu'à ce titre l'association saintaise du culte musulman a demandé à acquérir les parcelles listées dans le tableau ci-dessous (plans joints en annexes 3, 4, 5 et 6) :

Référence cadastrale	Superficie (m²)	Adresse du bien	Nature du bien
CR n°353	82	Rue Montplaisir	Non bâti
CR n°358	50	Rue Montplaisir	Non bâti
CR n°361	34	Rue Montplaisir	Non bâti
CR n°362	15	Rue Montplaisir	Non bâti
CR n°363	1 332	2 rue Montplaisir	Non bâti
CR n°497	149	Rue Montplaisir	Bâti
TOTAL	1 662		

Considérant la demande de l'association saintaise du culte musulman pour acquérir les parcelles listées dans le tableau ci-dessus pour un montant de 89 000 € (quatre-vingt-neuf mille euros),

Considérant que la parcelle cadastrée section CR n°366 de 56 m² fait l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la SEMIS et qu'il y a donc lieu de mettre en place une servitude de passage et de canalisations sur les parcelles cadastrées section CR n°353, 358, 361, 362 et 363 à usage d'accès et de parking au profit de la parcelle cadastrée section CR n°366 et plus particulièrement pour la parcelle cadastrée section CR n°363 sur la partie entre la voie communale dénommée rue Montplaisir et la parcelle cadastrée section CR n°366,

Considérant qu'il est également nécessaire d'autoriser un espace de stationnement au profit de la parcelle cadastrée section CR n°366 comme indiqué sur le plan joint en annexe 5,

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

Considérant que ces accords doivent être concrétisés par acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2024 au chapitre 024 – fonction 01 – article 024 – service BFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 551 – article 775 – service BFON pour la cession des parcelles bâties et non bâties,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2024 au chapitre 024 – fonction 01 – article 024 – service BFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 551 – article 775 – service BFON pour le rachat des droits du bailleur par le preneur,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 21 mars 2024,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession des parcelles cadastrées section CR n°353, 358, 361, 362 et 363 non bâties et CR n°497 bâtie d'une superficie totale de 1 662 m² pour un montant de 89 000 € (quatre-vingt-neuf mille euros) à l'association saintaise du culte musulman. Cette cession s'accompagne de la constitution d'une servitude de passage et de canalisations sur les parcelles cadastrées section CR n°353, 358, 361, 362 et 363 à usage d'accès et de parking au profit de la parcelle cadastrée section CR n°366 et plus particulièrement pour la parcelle CR n°363 sur la partie entre la voie communale dénommée rue Montplaisir et la parcelle cadastrée section CR n°366 ainsi que d'un droit de stationnement au profit de la parcelle cadastrée section CR n°366 comme indiqué sur le plan joint en annexe 5,
- Sur la cession des droits du bailleur sur la parcelle cadastrée section CR n°496 de 168 m² par le preneur, l'association saintaise du culte musulman, pour un montant de 18 000 € (dix-huit mille 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 l'association saintaise du culte musulman.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité cette proposition.

Pour l'adoption : 31

Contre l'adoption : 1 (MARTIN Didier au nom de BENCHIMOL-LAURIBE Renée)

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/04/2023

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: 11755931

Réf OSE : 2023-17415-18848

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Bâti à usage d'entrepôts

Adresse du bien :

2, rue Montplaisir – 17100 SAINTES

*Valeur vénale des parcelles
libre de droit (CR n° 497,...).*

99 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

*Valeur de rachat des droits
du bailleur*

A titre d'information : 20 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes

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

2 - DATES

de consultation :	09/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble :	31/03/2023
du dossier complet : (communication téléphonique avec le consultant)	31/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder à une association (association saintaise du Culte musulman) un ensemble immobilier composé de parcelles en nature de sol et d'un bâti dont une partie est déjà occupée par l'association selon un bail emphytéotique en date du 20 mai 2014.

Dans ce cadre, il est demandé une évaluation pour les biens dont la commune est propriétaire, à savoir une partie du bâti et des parcelles nues. Ces parcelles seront grevées d'une servitude de passage au profit d'un troisième occupant du bâti. Le rachat des droits du bail emphytéotique par le preneur doit également faire l'objet d'une demande d'évaluation.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

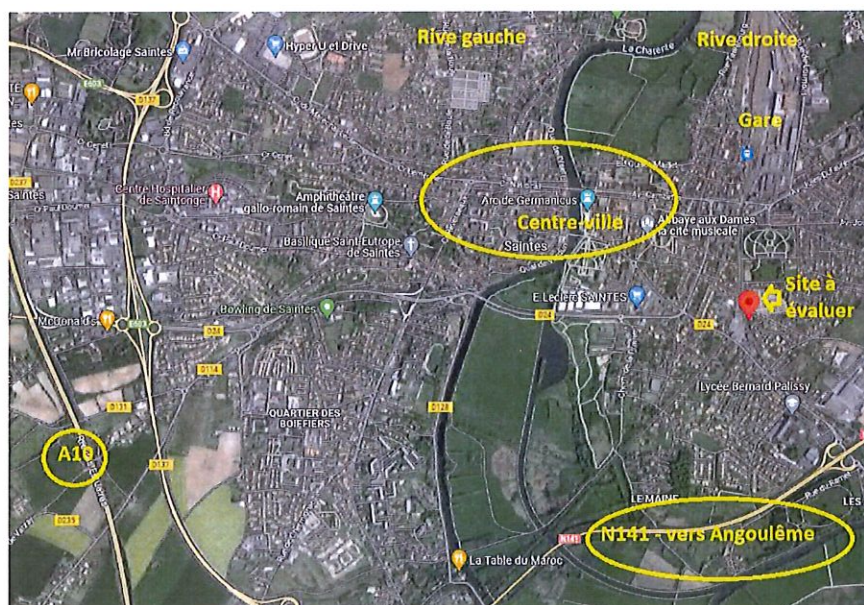
4.1. Situation générale

L'opération envisagée se situe sur 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

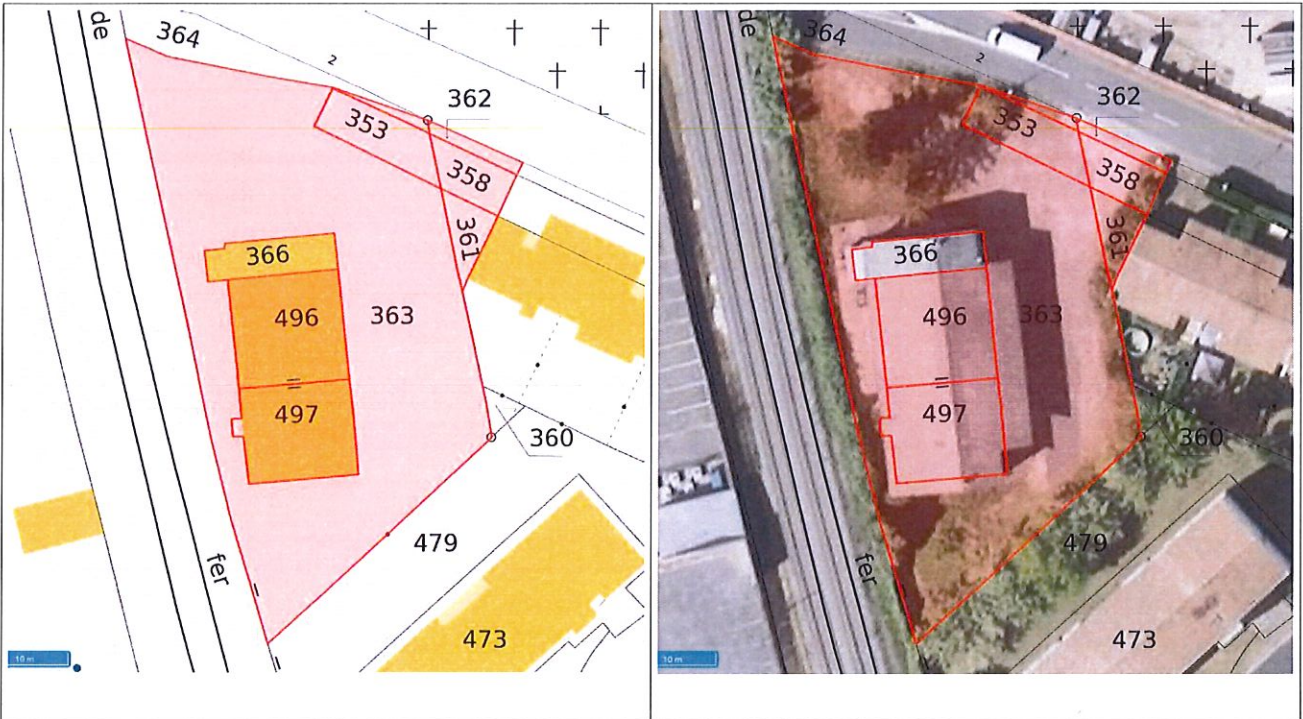
L'ensemble immobilier à évaluer se situe sur la rive droite de la Charente face au cimetière Saint-Pallais, légèrement en retrait des artères commerciales de la rive droite. Le parcellaire visé par l'évaluation longe à l'ouest la voie ferrée qui conduit à la gare de Saintes.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	CR n° 496	Rue Montplaisir	168 m ²	Parcelles supportant un bâti
	CR n° 497		149 m ²	
	CR n° 353		82 m ²	Parcelles en nature de sol enherbé et gravillonné à usage de parking.
	CR n° 358		50 m ²	
	CR n° 361		34 m ²	
	CR n° 362		15 m ²	
	CR n° 363		1 332 m ²	
TOTAL			1 830 m ²	



L’assise du bâti repose sur les parcelles cadastrées CR n° 496 et 497. On note que la parcelle CR n° 366 n’entre pas dans le champ de la présente évaluation, cette dernière étant la propriété de la Société d’Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS).

4.4. Descriptif

Le bâti est un hangar construit dans les années 1950 divisé en trois parcelles. La parcelle CR n° 366 appartient à la SEMIS, la parcelle centrale, cadastrée CR n° 496 est sous bail emphytéotique au profit de l’acquéreur de la parcelle CR n° 497, propriété de la commune.

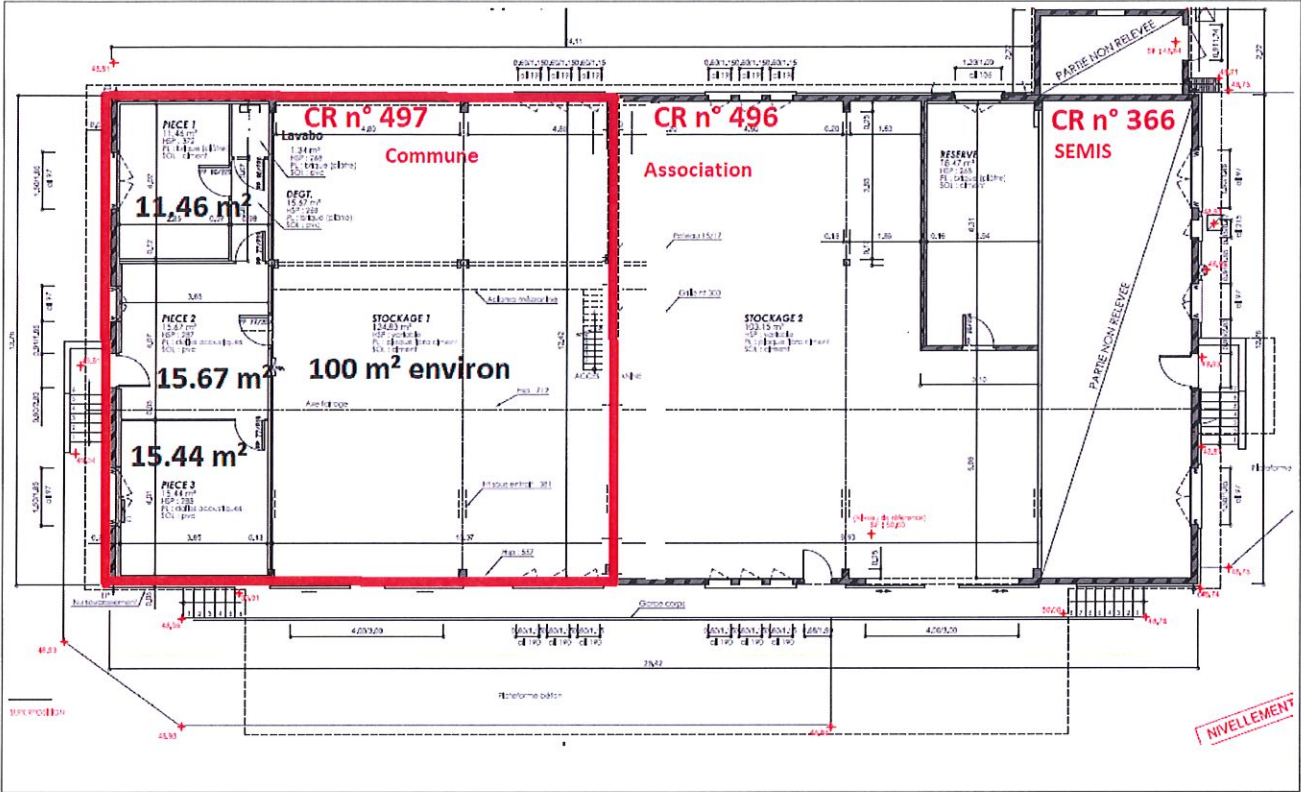
La parcelle CR n° 497 offre un volume dans lequel a été aménagée une mezzanine.

La partie centrale est composée d’un lieu de stockage d’une surface utile de 100 m² environ, de 3 pièces et d’un dégagement conduisant à une pièce d’eau (lavabo). Les pièces présentent un sol en

PVC, un plafond avec des dalles acoustiques dans les pièces n° 2 et 3 et des plaques de plâtre dans la pièce n° 1 et la pièce d'eau. La pièce principale est en ciment au sol.

L'ensemble du bâtiment est construit en béton aggloméré (parpaing) avec une toiture en fibrociment sur une charpente en bois.

Les huisseries sont en bois avec simple vitrage.



Pièce principale



Dégagement et lavabo

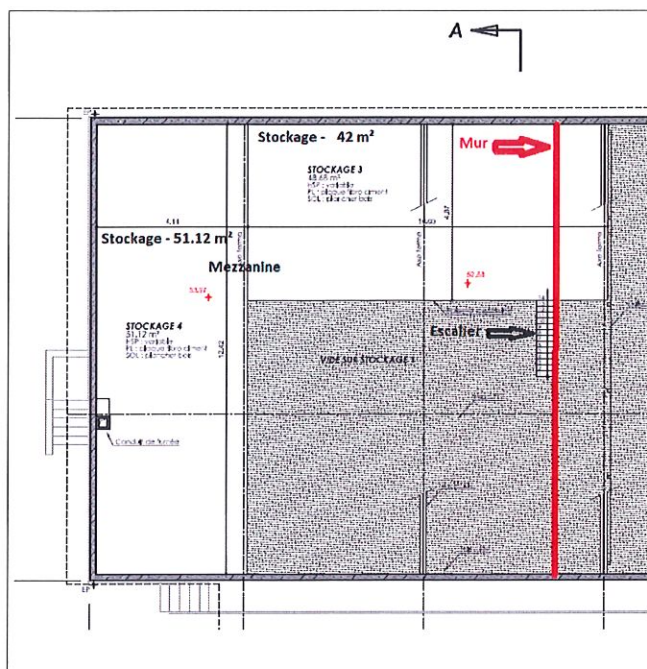


Pièce 1



Pièce 3

MEZZANINE



Le sol des mezzanines est en bois, la toiture est celle du bâtiment, en fibro-ciment.

Un escalier situé contre le mur séparatif de la parcelle CR n° 496 permet d'accéder aux mezzanines.

4.5. Surfaces du bâti

	RDC	Mezzanine
Libellé des pièces	Surface	Surface
Grande salle	100	42
Pièce n° 1	11,46	51,12
Pièce n° 2	15,67	
Pièce n° 3	15,44	
Dégagement	2,87	
Pièce d'eau	1,34	
Total	146,78	93,12
Total pondérée	146,78	18,62
SUP		165,4

Les données ont été relevées à partir des plans produits par le consultant à l'appui de sa demande.

La surface des mezzanines a été pondérée à 0,2 selon les pratiques en usage en matière d'évaluation immobilière.

La surface de référence de la parcelle CR n° 497 retenue est **165,40 m²**.

Par déduction, la surface utile de la parcelle CR n° 496 est **146,45 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune est propriétaire des parcelles visées par l'évaluation sauf la parcelle CR n°496 sous bail emphytéotique.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle se situe dans la zone UB du P.L.U. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021 qui " se décline en quatre sous-secteurs dont le secteur UBb :

- Le sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire constitué après guerre, fortement hétérogène car densifié et présentant encore un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun.

Selon le règlement du PLU, la zone UB b dans laquelle sont localisées les parcelles, les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

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.

Il est précisé que l'évaluation en valeur vénale porte que sur la parcelle cadastrée CR n° 497 **terrain intégré**. Dans ces conditions, les parcelles de terrain nu d'une superficie de totale de 1 544 m² (CR n° 353, 358, 361, 362 et 363) ne seront pas évaluées, et ce d'autant plus qu'elles seront grevées d'une servitude de passage au profit des autres propriétaires du bâti (SEMIS) dans le cadre du projet existant.

Concernant la parcelle cadastrée CR n° 496 cédée sous la forme d'un bail emphytéotique au profit de l'Association Sainlaise du Culte Musulman en date du 20 mai 2014, il conviendrait de procéder à une demande d'évaluation distincte de la présente évaluation en raison de l'existence d'une redevance afin de calculer les droits respectifs du bailleur et preneur (emphytéote).

L'évaluation sera donc réalisée à titre d'information et devra faire l'objet d'une demande distincte de la part du consultant.

S'agissant de l'évaluation de la valeur de rachat des droits du bailleur, il est retenu la méthode financière, préférable aux autres méthodes que sont :

- la méthode de la comparaison directe qui requiert l'existence de contrats de même nature sur des biens identiques, ce qui est quasiment impossible à trouver, est exclue. Aussi, la méthode la comparaison directe ne sera retenue que pour déterminer la valeur vénale du bien, préalable nécessaire à l'application de la méthode financière.

- La méthode du prorata temporis, qui ne fait pas référence au principe d'actualisation d'une valeur future et dans laquelle seule la valeur des constructions ou travaux de réhabilitation est répartie prorata temporis entre le bailleur et le preneur, ne sera examinée qu'à titre informatif.

Cependant, le consultant précise dans sa demande que les travaux réalisés par l'emphytéote ne seront pas valorisés. Ce dernier point permet d'associer les deux demandes (Valeur vénale de la parcelle CR n° 497 et valeur de rachat des droits du bailleur sur la parcelle CR n° 496).

Le bail du 20 mai 2014 précise que " si, au cours du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur désire se porter acquéreur de l'ensemble immobilier...il lui suffirait d'en avertir la Commune, sous réserve que cette dernière...en soit venderesse ".

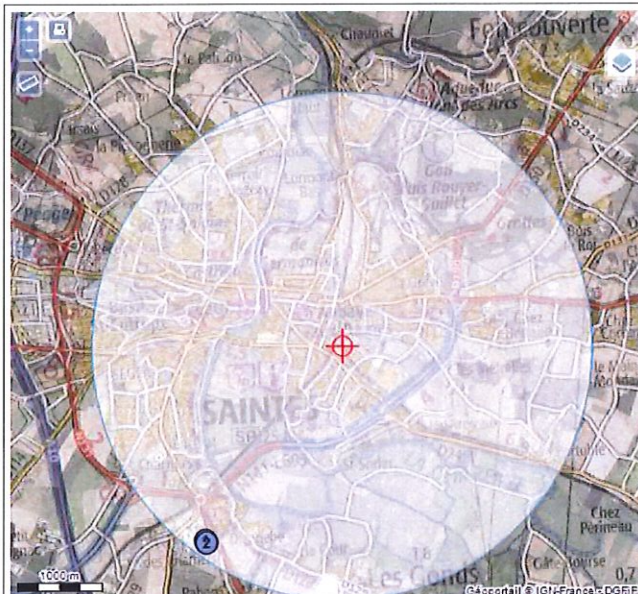
Ce bail, consenti pour une durée de 99 ans, prévoit une redevance annuelle de 1 021,45 €, soit 85,12 €/mois.

Il est relevé que le bien donné à bail était valorisé à la date de signature du bail à 101 124 € (prix de vente de 78 624 € auquel s'ajoute le coût des travaux réalisés par la ville de Saintes à hauteur de 22 500 €).

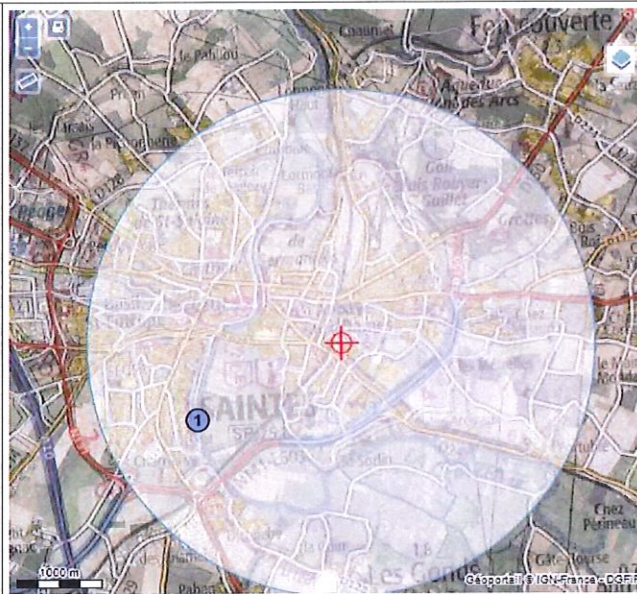
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché de la valeur vénale de la cession de la parcelle CR n° 497

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



Recherche des ventes d'ateliers au cours des 3 dernières années.



Recherches des ventes de local de stockage et entrepôts au cours des 3 dernières années.

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:45.74069700000001; y:-

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 03/2020 à 03/2023

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Atelier et assimilé de 100 à 500 m²

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:45.74069700000001; y:-0.617681;

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 03/2020 à 03/2023

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Stockage et stationnement de 100 à 500 m²

TC n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature du bien et description
1	415//AR/908//	SAINTES	15 RUE DES BRANDES	09/02/2021	1990	389	115 000	295,63	Atelier et assimilé. Acquis par SCI. Situé en ZAC "les Charriers", un local à usage commercial. Loué. Construit en pierre, la toiture est en zinc et aluminium.
2	415//AR/375//	SAINTES	17 RUE DES BRANDES	28/07/2021		372	160 000	430,11	Bâtiment industriel et commercial anciennement à usage d'atelier de carrosserie comprenant une salle d'atelier, un bureau, un vestiaire et des WC acquis par SCI
1bis	415//DH/362//	SAINTES	47 QUAI DES ROCHES	30/08/2022		100	135 000	1350	Local de stockage en bord de route comprenant deux locaux composé pour l'un par un bureau, un coin WC, une pièce avec mezzanine et une mezzanine indépendante et pour l'autre un coin WC, et sanitaires. Parcelle de 1386 m² de terrain boisée et grotte. Le local est loué 650 €/mois soit un taux de rendement annuel brut de 5,78 %.
DIA	415//DM//211	SAINTES	26 RUE PAUL	DIA 21/11/22		524,3	400000	762,92	Hangar loué vendu par SCI à SAS en zone UBb sur parcelle de 3 244 m². Il est précisé que ce hangar a fait l'objet d'une évaluation en 2019 pour un montant de 360 000 €.

709,665 Moyenne



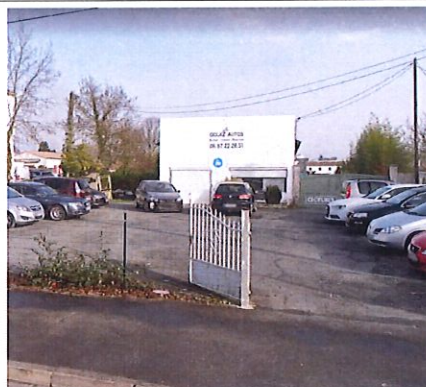
TC 1 – 15 rue des brandes



TC 2 – 17 rue des Brandes



TC 3 – 47, rue des Roches



26, cours Paul Doumer

Le prix de vente moyen des 4 termes recensés est calculée à 709,65 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Valeur vénale de la parcelle CR n° 497 :

Le terme n° 1 est une construction récente qui ne présente pas les mêmes caractéristiques de construction que le bien à évaluer.

Le terme n° 3 affiche une valeur manifestement hors marché local, très au-delà de la moyenne des trois autres termes. La présence d'une grotte et d'une surface important en zone UB semble expliquer un prix de vente relativement élevé.

Ces deux termes sont écartés du calcul du prix de vente moyen/m². Les deux restants présentent des similitudes avec le bien à évaluer et sont retenus dans le calcul du prix de vente/m².

Le prix moyen/m² de ces deux ventes s'établit à **596,52 €**.

165,40 m² x 596,52 €/m² = 98 664,41 € arrondi à **99 000 €**.

8.3. Études de marché de la valeur de rachat des droits du bailleur sur la parcelle CR n° 496

La recherche de la valeur vénale, préalable indispensable à la détermination des droits du bailleur, sera réalisée selon la méthode de la comparaison directe. En l'occurrence, la valeur vénale du bien sera déterminée à partir de l'évaluation réalisée sur la parcelle CR n° 497.

Soit $146,45 \text{ m}^2 \times 596,52 \text{ €/m}^2 = 87\ 360,35 \text{ €}$.

Préalablement au calcul des droits respectifs du bailleur et du preneur, outre la valeur vénale au jour de l'évaluation, il convient de déterminer également **le taux d'actualisation**.

Le taux d'actualisation se compose de trois facteurs :

- **Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps dont la valeur de référence est le taux de marché des OAT.

Il conviendrait en principe de retenir une OAT d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans. Au 11/04/2023 le taux de rendement actuariel est **2,79 %**.

TEC 10 DU JOUR

Indice TEC 10 au mardi 11 avril 2023 : 2,79 %

Date	Valeur
03 avril 2023	2,89 %
04 avril 2023	2,84 %
05 avril 2023	2,84 %
06 avril 2023	2,70 %
11 avril 2023	2,79 %

Ce taux à 10 ans pourra être augmenté de :

- +0.40% pour une durée de 15 ans ;
- +0.58% pour une durée de 20 ans ;
- +0.64% pour une durée de 25 ans ;
- +0.67% pour une durée de 30 ans ;
- +0.75% pour une durée de 50 ans et plus.

(écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT).

Soit un taux sans risque de : 2,79 % + 0,75% = 3,54 %

- **La prime de secteur immobilier ou prime de liquidité** qui prend en compte :

- la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) ;
- le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers ;

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé ou vendu sur le marché. Il est proposé de retenir à ce titre une prime comprise entre 0,20 % à 0,50 %.

Concernant ce type de bâtiment à usage d'entrepôts et de bureaux dans un secteur péri-urbain, d'une importante surface utile, la probabilité de vendre facilement ce bien, sans être faible, est réduite car elle concerne un marché spécifique. Dans ces conditions, **la prime de liquidité est arbitrée à 0,30 %**.

- **La prime de risque** représente la rémunération du risque pris par l'investisseur et, s'agissant d'un bien immobilier, tient compte des divers éléments tels que la demande générale du marché sur le type de bien, les risques et avantages liés à la situation géographique, les qualités techniques et physiques de l'immeuble, le risque de défaillance du preneur.

Exprimé en pourcentage, elle constitue la différence de rendement entre un placement sûr de type OAT et un placement jugé plus risqué comme des actions.

La fourchette, traditionnellement admise en matière d'évaluation domaniale correspond à la valeur plancher fixé à partir du taux de l'OAT 10 ans, en l'occurrence au 11/04/2023 à 2,79 % et la moyenne historique sur 50 ans de 5 %, soit une prime de risque se situant entre 2,91 % et 5 %. Cependant, compte tenu de la qualité du preneur, de la nature des biens concernés par l'investissement et de sa récente date de construction, cette prime est évaluée à la valeur la plus basse de la fourchette, soit 2,79 %.

soit un taux d'actualisation calculé ainsi : 3,54 % + 0,3 % + 2,79% = 6,63 %.

Le bail ayant été conclu le 20 mai 2014 sur une durée de 99 ans, il reste donc 90 ans à courir à compter du mois de mai 2023 (date prévue du Conseil municipal) .

CALCUL DU DROIT DU BAILLEUR – METHODE FINANCIERE		Durée à retenir	60 ans
Montant des redevances restant à recevoir pour la durée du BEA restant à courir	1 021	Montant de la redevance à la date de résiliation	
	3,54%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	2,79%	Prime de risque	
	6,63%	taux d'actualisation	
	1,50%	Taux annuel de l'indexation	
	5,13%	Taux d'actualisation net	
	19 690,66 €	Table 4	
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions réalisées par le preneur	87 360	Valeur pleine au j de la résiliation du bien <u>imm</u> (Evaluation)	
	3,54%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	2,79%	Prime de risque	
	6,63%	Taux d'actualisation net	
	270 €	Table 2	
Droit du bailleur	19 961 €		
Droit du preneur	67 399 €		

Calcul des droits du bailleur – parcelle CR n° 496 : 19 961 € arrondi à **20 000 €**.

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 cadastrée CR n° 497 est arbitrée à **99 000 €**.

La valeur de rachat des droits du bailleur sur la parcelle CR n° 496 est arbitrée à **20 000 €**.

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 de la parcelle CR n° 497 sans justification particulière à 89 000 € (arrondie) et le montant de rachat des droits du bailleur à 18 000 €.

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfig17.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: 12159932

Réf OSE : 2023-17415-28237

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Bâti à usage d'entrepôts

Adresse du bien :

2, rue Montplaisir – 17100 SAINTES

Valeur de rachat des droits du bailleur 20 000 €, 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 :	12/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble :	-
du dossier complet : (communication téléphonique avec le consultant)	12/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Rachat des droits du bailleur

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un bail emphytéotique en date du 20 mai 2014, la commune souhaite céder ses droits immobiliers à une association (association saintaise du Culte musulman). Le bail porte sur un bâtiment de type hangar à usage de lieu de culte. Le consultant précise dans sa demande que des travaux ont été réalisés par le preneur mais qu'ils ne seront pas valorisés dans le cadre du rachat des droits du bailleur.

Le bail stipule également (page 8, article 11) que "si, au cours du présent bail emphytéotique administratif, le Preneur désirait se porter acquéreur de l'ensemble immobilier qui en est l'objet, il lui suffirait d'en avertir la Commune, sous réserve que cette dernière, après délibération du Conseil Municipal, en soit vendeuse. Dans ce cas, le présent bail emphytéotique prendrait fin à la date de signature des actes." Ce bail est consenti pour une durée de 99 ans depuis le 20 mai 2014 avec une redevance annuelle de 1 021,45 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

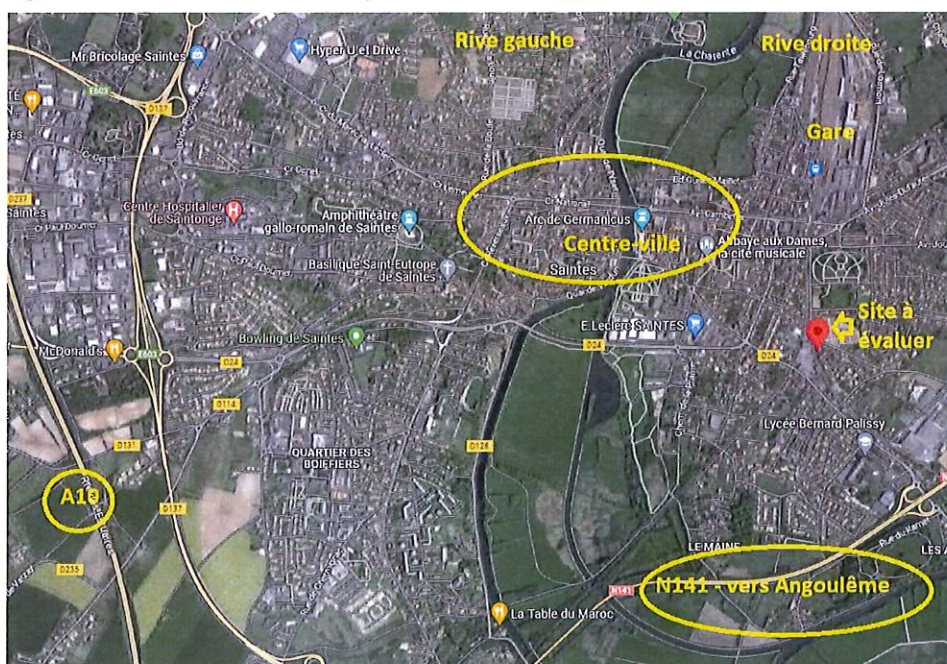
4.1. Situation générale

L'opération envisagée se situe sur 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

L'ensemble immobilier à évaluer se situe sur la rive droite de la Charente face au cimetière Saint-Pallais, légèrement en retrait des artères commerciales de la rive droite. Le parcellaire visé par l'évaluation longe à l'ouest la voie ferrée qui conduit à la gare de Saintes.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	CR n° 496	Rue Montplaisir	168 m²	Bâti type hangar
TOTAL				

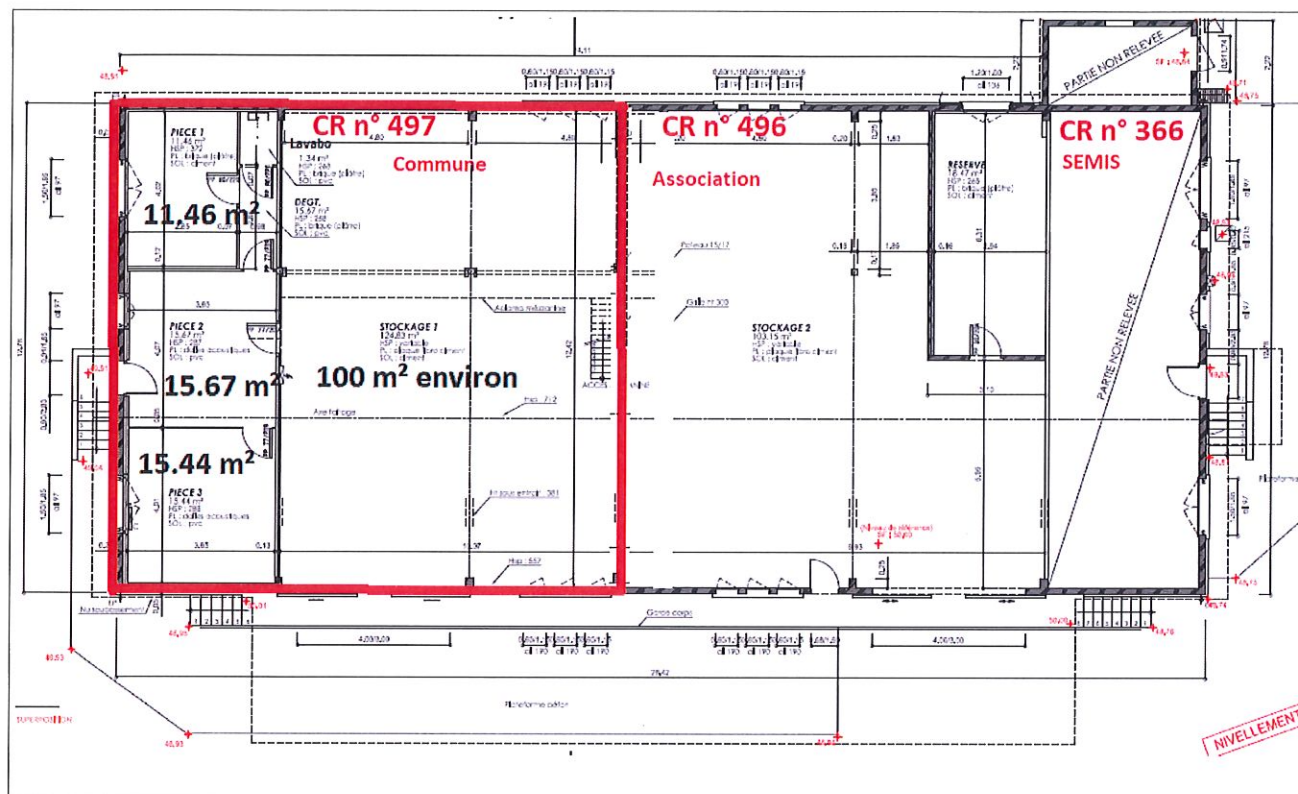


L'assise du bâti repose sur les parcelles cadastrées CR n° 496 et 497 et 366. La parcelle CR n° 366 n'entre pas dans le champ de la présente évaluation, cette dernière étant la propriété de la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS) et la parcelle CR n° 497 doit faire l'objet d'une cession à l'emphytéote.

4.4. Descriptif

Le bâti est un hangar construit dans les années 1950 divisé en trois parcelles. La parcelle CR n° 496 est composée d'un sas d'entrée permettant d'accéder à une grande salle et une salle plus petite toutes les deux à usage de salles de culte. 2 WC et un espace cuisine. Ces travaux d'aménagements ont été réalisés par l'association occupante suite à un bail emphytéotique en date du 20 mai 2014. Ces travaux ne seront pas valorisés dans la vente du bien. A l'origine, il s'agissait d'une pièce unique dépourvue de tout aménagement avec murs en parpaing, charpente apparente en bois et toiture en fibro-ciment.

Les huisseries sont en bois avec simple vitrage.



4.5. Surfaces du bâti

Les données ont été relevées à partir des plans produits par le consultant à l'appui de sa demande. La surface utile de la parcelle CR n° 496 est pondérée à **146,45 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune est propriétaire de la parcelle sous bail emphytéotique visée par l'évaluation. Le bien donné à bail était valorisé à la date de signature du bail à 101 124 € (prix de vente de 78 624 € auquel s'ajoute le coût des travaux réalisés par la ville de Saintes à hauteur de 22 500 €).

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle se situe dans la zone UB du P.L.U. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021 qui " se décline en quatre sous-secteurs dont le secteur UBb :

- Le sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire constitué après guerre, fortement hétérogène car densifié et présentant encore un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun.

Selon le règlement du PLU, la zone UB b dans laquelle sont localisées les parcelles, les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

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

S'agissant de l'évaluation de la valeur de rachat des droits du bailleur, il est retenu la méthode financière, préférable aux autres méthodes que sont :

- la méthode de la comparaison directe qui requiert l'existence de contrats de même nature sur des biens identiques, ce qui est quasiment impossible à trouver, est exclue. Aussi, la méthode la comparaison directe ne sera retenue que pour déterminer la valeur vénale du bien, préalable nécessaire à l'application de la méthode financière.
- La méthode du prorata temporis, qui ne fait pas référence au principe d'actualisation d'une valeur future et dans laquelle seule la valeur des constructions ou travaux de réhabilitation est répartie prorata temporis entre le bailleur et le preneur, ne sera examinée qu'à titre informatif.

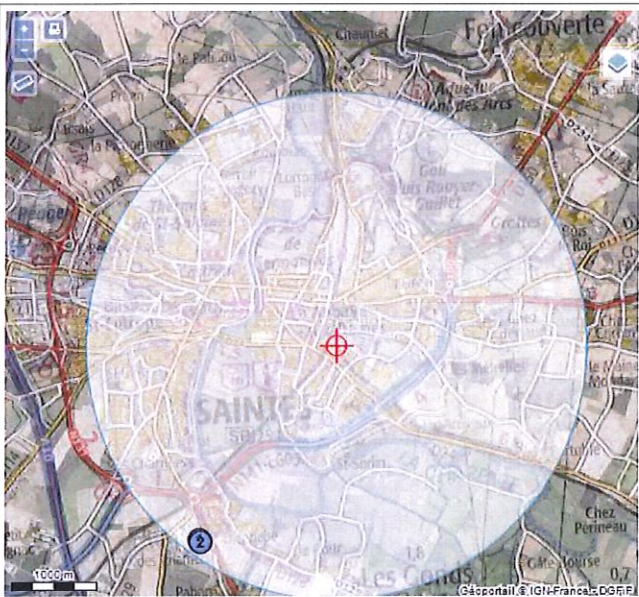
le consultant précise dans sa demande que les travaux réalisés par l'emphytéote ne seront pas valorisés.

La recherche de la valeur vénale, préalable indispensable à la détermination des droits du bailleur, est réalisée selon la méthode de la comparaison directe.

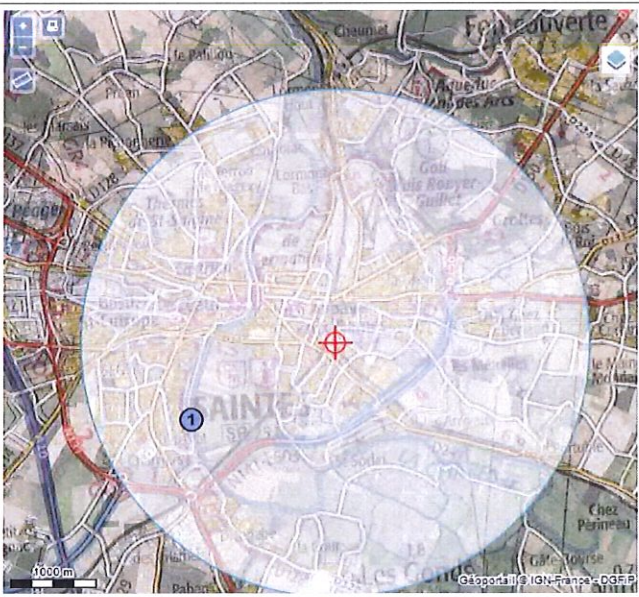
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché de la valeur vénale de la cession de la parcelle CR n° 496

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



Recherche des ventes d'ateliers au cours des 3 dernières années.



Recherches des ventes de local de stockage et entrepôts au cours des 3 dernières années.

Rappel des critères de recherche Périmètre de recherche Adresse Adresse inconnue (x:45.74069700000001; y:- Périmètre géographique : 3000 m autour Période de recherche De 03/2020 a 03/2023 Caractéristiques du bien Bâti professionnel Atelier et assimilé de 100 à 500 m²	Rappel des critères de recherche Périmètre de recherche Adresse Adresse inconnue (x:45.74069700000001; y:-0.617681; Périmètre géographique : 3000 m autour Période de recherche De 03/2020 a 03/2023 Caractéristiques du bien Bâti professionnel Stockage et stationnement de 100 à 500 m²
---	--

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature du bien et description
1	415//AR/908//	SAINTES	15 RUE DES BRANDES	09/02/2021	1990	389	115 000	295,63	Atelier et assimilé. Acquis par SCI. Situé en ZAC "les Charriers", un local à usage commercial. Loué. Construit en pierre, la toiture est en zinc et aluminium.
2	415//AR/375//	SAINTES	17 RUE DES BRANDES	28/07/2021		372	160 000	430,11	Bâtiment industriel et commercial anciennement à usage d'atelier de carrosserie comprenant une salle d'atelier, un bureau, un vestiaire et des WC acquis par SCI
1bis	415//DH/362//	SAINTES	47 QUAI DES ROCHES	30/08/2022		100	135 000	1350	Local de stockage en bord de route comprenant deux locaux composé pour l'un par un bureau, un coin WC, une pièce avec mezzanine et une mezzanine indépendante et pour l'autre un coin WC, et sanitaires. Parcelle de 1386 m² de terrain boisée et grotte. Le local est loué 650 €/mois soit un taux de rendement annuel brut de 5,78 %.
DIA	415//DM//211	SAINTES	26 RUE PAUL	DIA 21/11/22		524,3	400000	762,92	Hangar loué vendu par SCI à SAS en zone UBb sur parcelle de 3 244 m². Il est précisé que ce hangar a fait l'objet d'une évaluation en 2019 pour un montant de 360 000 €.

709,665 Moyenne



TC 1 – 15 rue des brandes



TC 2 – 17 rue des Brandes



TC 3 – 47, rue des Roches



26, cours Paul Doumer

Le prix de vente moyen des 4 termes recensés est calculée à 709,65 €/m².

Le terme n° 1 est une construction récente qui ne présente pas les mêmes caractéristiques de construction que le bien à évaluer.

Le terme n° 3 affiche une valeur manifestement hors marché local, très au-delà de la moyenne des trois autres termes. La présence d'une grotte et d'une surface important en zone UB semble expliquer un prix de vente relativement élevé.

Ces deux termes sont écartés du calcul du prix de vente moyen/m². Les deux restants présentent des similitudes avec le bien à évaluer et sont retenus dans le calcul du prix de vente/m².

Le prix moyen/m² de ces deux ventes s'établit à **596,52 €**.

Soit $146,45 \text{ m}^2 \times 596,52 \text{ €/m}^2 = \mathbf{87\ 360,35 \text{ €}}$.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

8.2. Détermination de la valeur de rachat des droits du bailleur sur la parcelle CR n° 496

Préalablement au calcul des droits respectifs du bailleur et du preneur, outre la valeur vénale au jour de l'évaluation, il convient de déterminer également le **taux d'actualisation**.

Le taux d'actualisation se compose de trois facteurs :

- **Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps dont la valeur de référence est le taux de marché des OAT.

Il conviendrait en principe de retenir une OAT d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans. Au 11/04/2023 le taux de rendement actuariel est **2,79 %**.

TEC 10 DU JOUR

Indice TEC 10 au mardi 11 avril 2023 : 2,79 %

Date	Valeur
03 avril 2023	2,89 %
04 avril 2023	2,84 %
05 avril 2023	2,84 %
06 avril 2023	2,70 %
11 avril 2023	2,79 %

Ce taux à 10 ans pourra être augmenté de :

- +0.40% pour une durée de 15 ans ;
- +0.58% pour une durée de 20 ans ;
- +0.64% pour une durée de 25 ans ;
- +0.67% pour une durée de 30 ans ;
- +0.75% pour une durée de 50 ans et plus.

(écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT).

Soit un taux sans risque de : 2,79 % + 0,75% = 3,54 %

- **La prime de secteur immobilier ou prime de liquidité** qui prend en compte :

- la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissements ou de placements (actions et obligations cotées par exemple) ;
- le caractère très peu liquide des droits du bailleur et du preneur dans un bail emphytéotique comparativement aux autres biens immobiliers ;

La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle l'actif peut être échangé ou vendu sur le marché. Il est proposé de retenir à ce titre une prime comprise entre 0,20 % à 0,50 %.

Concernant ce type de bâtiment à usage d'entrepôts et de bureaux dans un secteur péri-urbain, d'une importante surface utile, la probabilité de vendre facilement ce bien, sans être faible, est réduite car elle concerne un marché spécifique. Dans ces conditions, **la prime de liquidité est arbitrée à 0,30 %**.

- **La prime de risque** représente la rémunération du risque pris par l'investisseur et, s'agissant d'un bien immobilier, tient compte des divers éléments tels que la demande générale du marché sur le type de bien, les risques et avantages liés à la situation géographique, les qualités techniques et physiques de l'immeuble, le risque de défaillance du preneur.

Exprimé en pourcentage, elle constitue la différence de rendement entre un placement sûr de type OAT et un placement jugé plus risqué comme des actions.

La fourchette, traditionnellement admise en matière d'évaluation domaniale correspond à la valeur plancher fixé à partir du taux de l'OAT 10 ans, en l'occurrence au 11/04/2023 à 2,79 % et la moyenne historique sur 50 ans de 5 %, soit une prime de risque se situant entre 2,91 % et 5 %. Cependant, compte tenu de la qualité du preneur, de la nature des biens concernés par l'investissement et de sa récente date de construction, cette prime est évaluée à la valeur la plus basse de la fourchette, soit 2,79 %.

soit un taux d'actualisation calculé ainsi : 3,54 % + 0,3 % + 2,79% = 6,63 %.

Le bail ayant été conclu le 20 mai 2014 sur une durée de 99 ans, il reste donc 90 ans à courir à compter du mois de mai 2023 (date prévue du Conseil municipal) .

CALCUL DU DROIT DU BAILLEUR – METHODE FINANCIERE		Durée à retenir	90 ans
Montant des redevances restant à recevoir pour la durée du BEA restant à courir	1 021	Montant de la redevance à la date de résiliation	
	3,54%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	----->
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	2,79%	Prime de risque	
	6,63%	Taux d'actualisation	
	1,50%	Taux annuel de l'indexation	
	5,13%	Taux d'actualisation net	
	19 690,66 €	Table 4	
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions réalisées par le preneur	87 360	Valeur pleine au j de la résiliation du bien Immo (Evaluation)	
	3,54%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	----->
	0,30%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	2,79%	Prime de risque	
	6,63%	Taux d'actualisation net	
	270 €	Table 2	
Droit du bailleur	19 961 €		
Droit du preneur	67 399 €		

Calcul des droits du bailleur – parcelle CR n° 496 : 19 961 € arrondi à **20 000 €**.

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 de rachat des droits du bailleur sur la parcelle CR n° 496 est arbitrée à **20 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de rachat des droits de la commune sur la parcelle CR n° 496 sans justification particulière à 18 000 €.

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 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

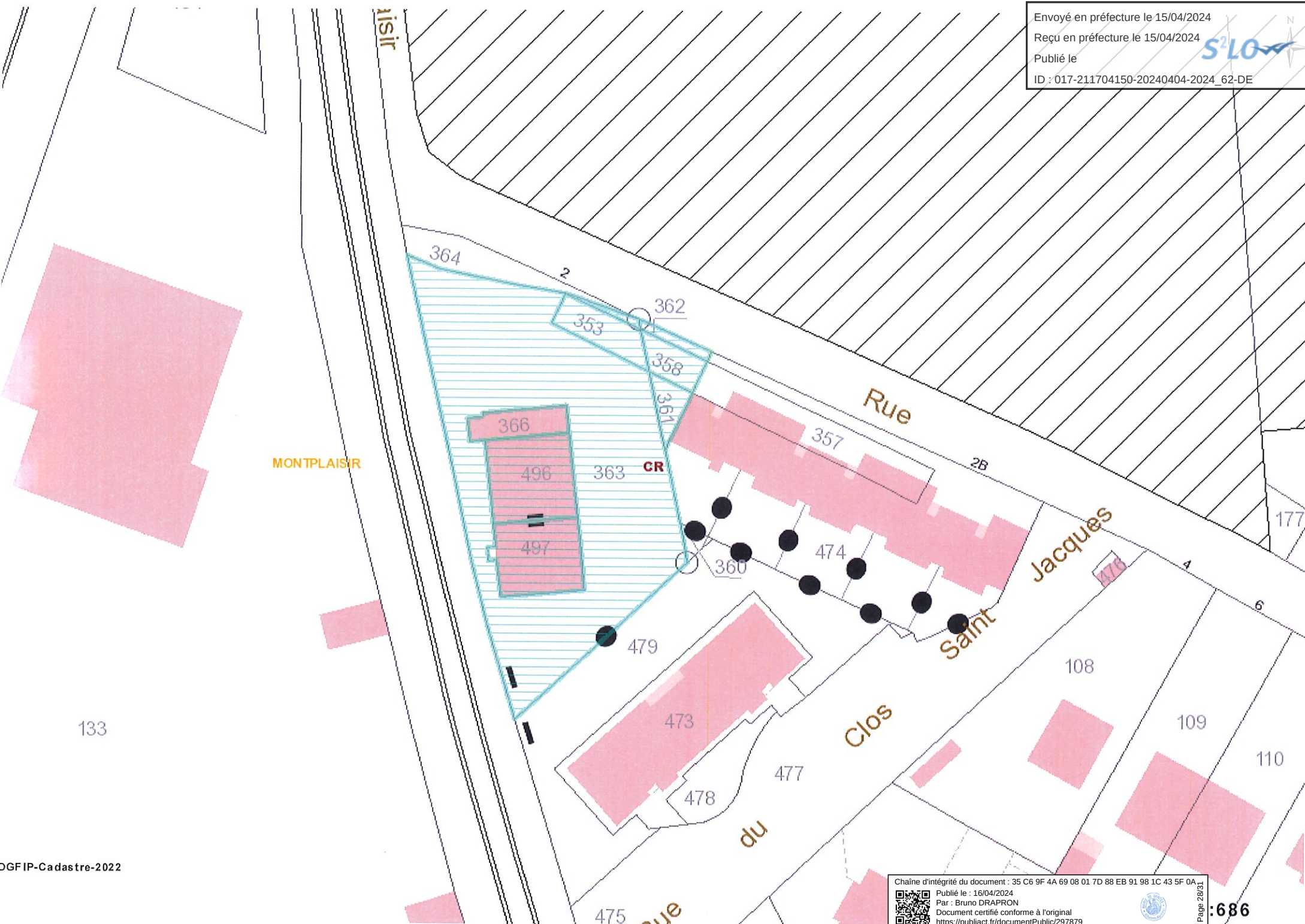
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'information, à la liberté d'accès, à la libre communication des données de caractère personnel, à la protection des données de caractère personnel, à la confidentialité et à l'opposition, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20240404-2024_62-DE



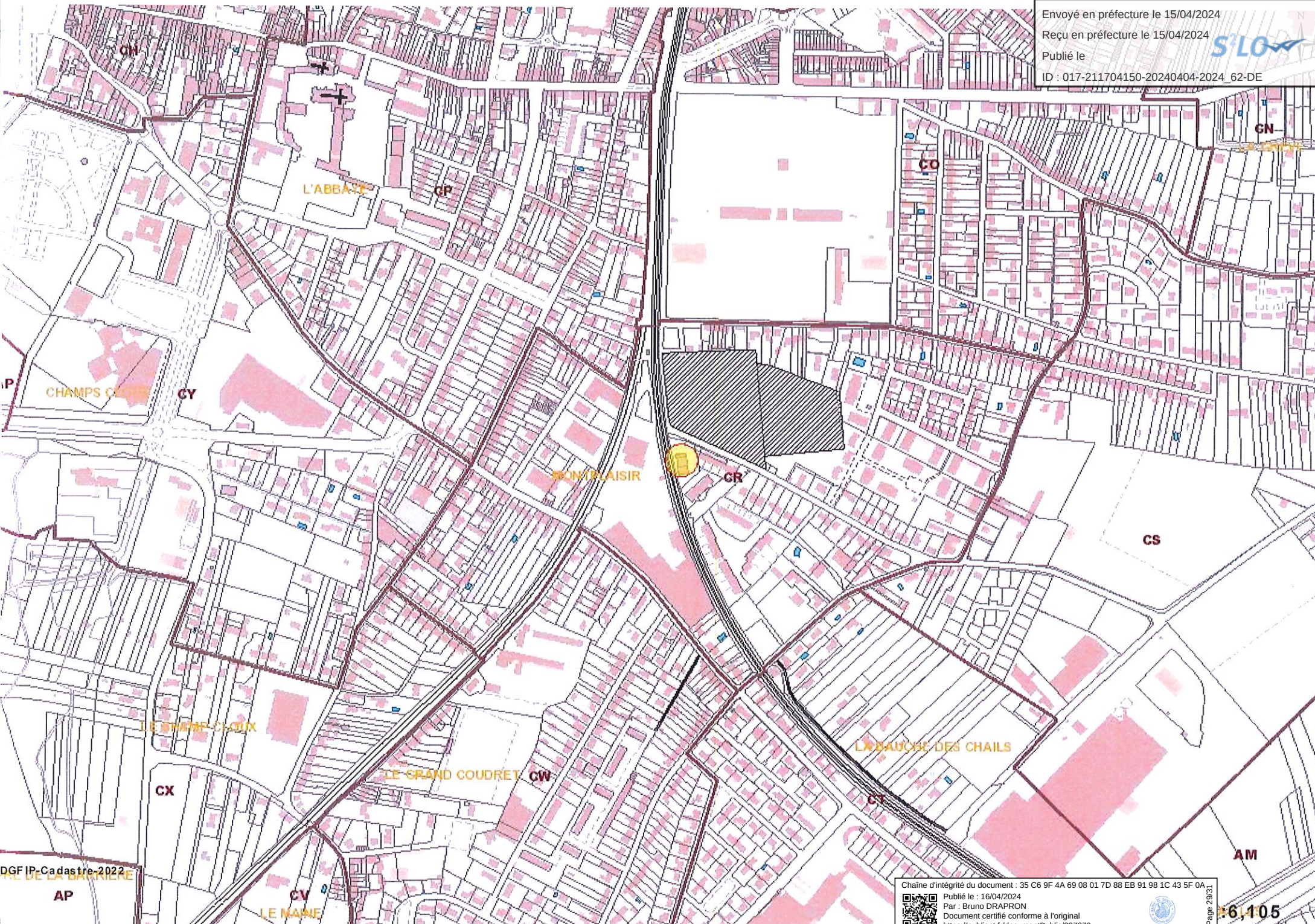
Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20240404-2024_62-DE

S²LOW



DGFIP-Cadastre-2022

AP

Chaîne d'intégrité du document : 35 C6 9F 4A 69 08 01 7D 88 EB 91 98 1C 43 5F 0A

Publié le : 16/04/2024

Par : Bruno DRAPRON

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/297879>



Page 29/31

6,105



