

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 24.022

L'an deux mille vingt-quatre, le 29 janvier, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 23 janvier 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 23 janvier 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, Mme Nadine DAVID, Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Philippe CAU représenté par M. Yannick PAVON
M. Gérard FILOCHE représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Océane FERNANDES représentée par M. Julien DURESSAY

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : M. Thomas LAFARIE, M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 31

Mme Madeline TANTIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : PROGRAMME IMMOBILIER « LES RULLAS » - AVENANT N° 2 AU COMPROMIS DE VENTE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par une délibération n° 21.077 du 3 juin 2021, le Conseil Municipal a approuvé le compromis de vente, pour 634 747 euros, des 17 parcelles cadastrées section AX n° 291, n° 292, n° 293, n° 294, n° 295, n° 296, n° 297, n° 298, n° 532, n° 534, n° 702, n° 786, n° 787, n° 827, n° 832, n° 834 et n° 835, correspondant à une assiette foncière globale de 22 414 m², situées lieu-dit les Rullas à Royan, au profit du groupement associant la Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et la Saintonge (SEMDAS) et la société EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant, pour la réalisation du projet d'aménagement « Les Rullas » de 80 logements, dont 80 % de logements loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), soit :

- 48 logements locatifs sociaux,
- 16 maisons en prêt social location accession (PSLA),
- 16 maisons en accession libre à prix maîtrisé.

Par une délibération n° 23.153 du 7 novembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 1 au compromis et à l'acte de vente qui avait pour objet le report de la signature de l'acte de vente au plus tard le 31 mars 2024,

Une demande de permis de construire a été déposée le 23 décembre 2021 et accordée le 18 novembre 2022.

Toutefois, pendant l'instruction du permis de construire et à l'issue du diagnostic archéologique, le projet a été grevé d'une prescription de fouilles préventive par un arrêté du Préfet de la région Nouvelle Aquitaine. Le coût de ces fouilles est de 350 000 euros.

Durant cette même période, la SCCV SEMDEN 2, société créée pour cette opération immobilière regroupant la SEMDAS et EDEN PROMOTION, a constaté une hausse des coûts de construction de l'ordre de 30 %, sans que cette augmentation puisse être absorbée dans le cadre de vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès des bailleurs sociaux.

Aussi, pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du site Les Rullas, la SCCV SEMDEN 2 a retravaillé la programmation et la typologie des logements, soit 88 au total, dont 81 % de logements loi SRU, comme suit :

- 20 Logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques avec NOALIS,
- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) résidence jeunes actifs avec NOALIS,
- 24 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) avec PROCIVIS,
- 8 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) avec PERL,
- 16 logements privés en accession libre.

Cette nouvelle répartition permettra à la SCCV SEMDEN 2 de mieux équilibrer le coût de l'opération.

C'est dans ces conditions que par un courrier du 17 novembre 2023 la SCCV SEMDEN 2 a sollicité la commune pour qu'une nouvelle minoration sur le prix du foncier lui soit consentie, soit un prix de vente fixé à 500 000 €, au lieu de 634 747 euros, permettant ainsi de garantir l'équilibre financier et la réalisation de cette opération.

Par un courrier du 4 janvier 2024, le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé la valeur vénale des terrains à vendre à la SCCV SEMDEN 2 à 1 620 000 euros.

L'effort financier consenti par la commune pour favoriser le logement social fera l'objet d'une demande de déduction sur le montant de prélèvement annuel dû au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la nouvelle programmation et la typologie des logements pour la réalisation du programme d'aménagement du site Les Rullas par la SCCV SEMDEN 2 et d'aliéner au profit de cette société les terrains nécessaires à la réalisation de cette opération au prix de 500 000 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la délibération n° 21.077 du 3 juin 2021 relative à la signature d'un compromis de vente de parcelles entre la commune de Royan et le groupement associant la Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et la Saintonge (SEMDAS) et la société EDEN PROMOTION ou toute autre personne morale s'y substituant,
- Vu le compromis de vente conclu conjointement le 10 août 2021 entre la SEMDEN 2 et la Ville de Royan,
- Vu la délibération n° 23.153 du 7 novembre 2023, relative à la conclusion d'un avenant n° 1 au compromis et à l'acte de vente entre la commune de Royan et la SCCV SEMDEN 2,
- Vu le courrier de la SCCV SEMDEN 2 en date du 17 novembre 2023,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 4 janvier 2024,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver un avenant n° 2 au compromis de vente des 17 parcelles cadastrées section AX n° 291, n° 292, n° 293, n° 294, n° 295, n° 296, n° 297, n° 298, n° 532, n° 534, n° 702, n° 786, n° 787, n° 827, n° 832, n° 834 et n° 835, correspondant à une assiette foncière globale de 22 414 m², situées lieu-dit les Rullas à Royan, au profit de la SCCV SEMDEN 2 (Groupement associant la Société d'Economie Mixte pour le Développement de l'Aunis et la Saintonge (SEMDAS) et la société EDEN PROMOTION), pour la réalisation du projet d'aménagement « Les Rullas » à Royan, au prix de 500 000 euros, comprenant 88 logements dont 81 % de logements Loi SRU, répartis comme suit :

- 20 Logements Locatifs Sociaux (LLS) classiques avec NOALIS,
- 20 logements Locatifs Sociaux (LLS) résidence jeunes actifs avec NOALIS,
- 24 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) avec PROCIVIS,
- 8 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) avec PERL,
- 16 logements privés en accession libre.

Les autres termes du compromis de vente concernant la Ville de Royan restent inchangés ;

- de désigner Maître Thierry GILBERT, notaire à Royan, 1 bd de Cordouan, pour la rédaction de cet avenant n° 2 au compromis et à l'acte de vente ;

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer cet avenant, l'acte authentique de vente, ainsi que tout document s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,



Madeline TANTIN

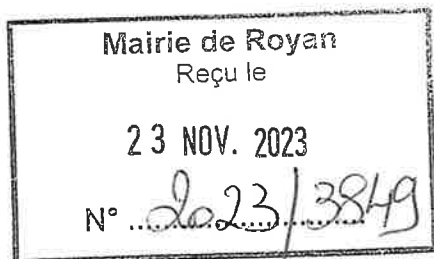


EDEN
PROMOTION

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-022-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

SEMIDAS
BÂTIR ENSEMBLE UN TERRITOIRE DURABLE



Monsieur Patrick MARENGO
Maire de Royan
Hôtel de Ville
80 avenue de Pontaillac
CS 80218

17205 ROYAN CEDEX

La Rochelle, le 17 novembre 2023

Objet : projet d'aménagement Les Rullas

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'opération citée en objet, pour laquelle notre équipe a été retenue en 2021 par la commune de Royan, nous avions initialement prévu de réaliser une opération de 80 logements répartis en 48 LLS, 16 PSLA et 16 logements privés abordables.

À cet effet, nous avons déposé le 23 décembre 2021 une demande de permis de construire, lequel permis nous a été accordé le 18 novembre 2022. Toutefois, pendant l'instruction de ce permis et à l'issue du diagnostic archéologique, le projet a été grevé d'une prescription de fouilles préventive par arrêté n°75-2022-1176 du 27 septembre 2022 dont le coût s'élève à 350.000 €.

Par ailleurs, durant cette même période nous avons été contraints de constater une hausse des coûts de la construction de 30% sans que cette augmentation puisse être absorbée dans le cadre de VEFA auprès de bailleurs sociaux.

Aussi, afin de permettre la réalisation de l'opération, nous avons tout d'abord retravaillé la programmation. Désormais le projet d'aménagement Les Rullas présente la typologie suivante :

- 20 LLS classiques avec Noalis
- 20 LLS résidence jeunes actifs avec Noalis
- 24 logements BRS avec Procvivis
- 8 logements ULS avec Perl
- 16 logements privés

À la suite de la réunion qui s'est tenue le 6 novembre dernier en présence de Monsieur le Sous-Préfet de Rochefort, nous sommes aujourd'hui rassérénés quant à la possibilité pour nos acquéreurs d'obtenir leurs agréments, en particulier celui lié aux logements ULS.



EDEN

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-022-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

SEM**DAS**
BÂTIR ENSEMBLE UN TERRITOIRE DURABLE

Aussi, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir consentir une minoration foncière qui ramènerait le coût du foncier à 500.000 € permettant de facto de garantir l'équilibre financier et la réalisation de cette opération.

Espérant que cette demande recevra votre accord et pourra être approuvée par votre Conseil Municipal pour nous permettre de réitérer l'acte de vente devant notaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

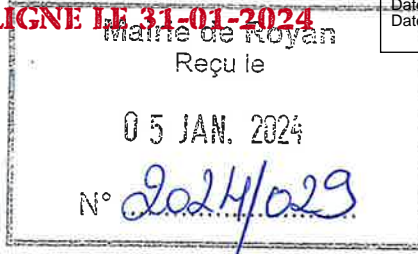
Pour la SCCV SEMDEN 2,

Le Directeur Général Délégué
De la SEMDAS

Patrice ACQUIER

Patrice ACQUIER

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024



Nulla

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime
Pôle d'évaluation domaniale
24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE
téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le 04/01/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 69
Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le maire de ROYAN

Réf DS : 15388957
Réf OSE : 2023-17306-95979

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



Nature du bien : Terrain à bâtir
Adresse du bien : Rue des Rullas
17 200 ROYAN
Valeur : **1 620 000,00 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de ROYAN.

Affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie.

2 - DATES

de consultation :	13/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/12/2023

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

Cession de parcelles à un aménageur pour la réalisation d'un programme immobilier comprenant 88 logements, dans la 3^{ème} tranche de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée 'Pousseau la Garenne'.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

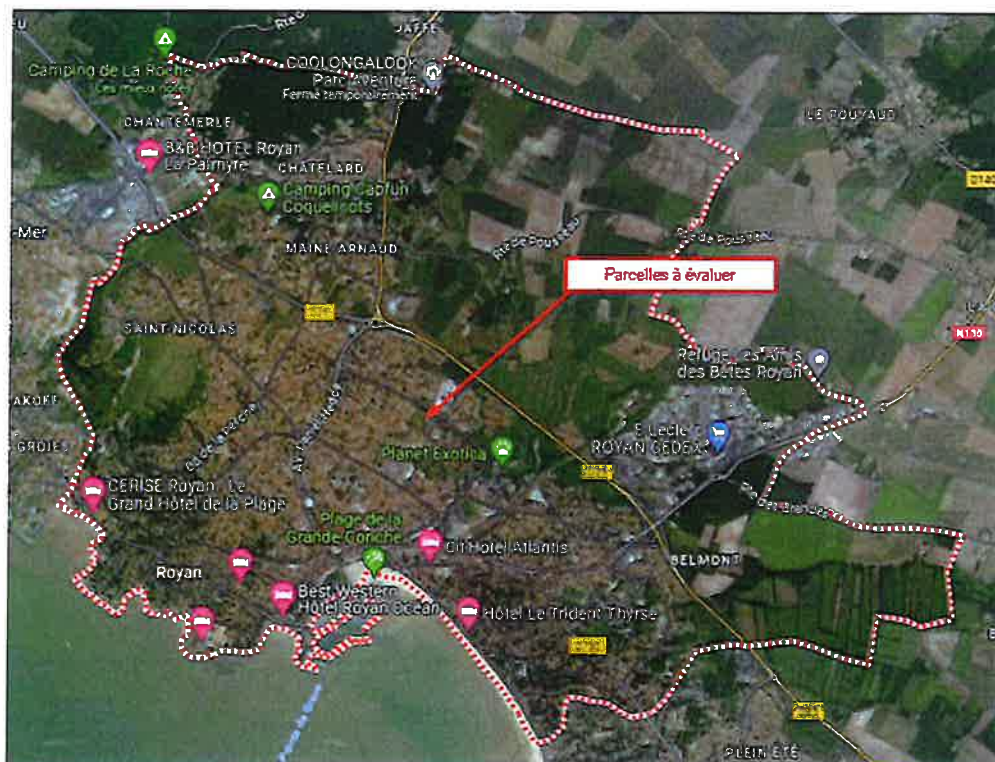
4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.



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

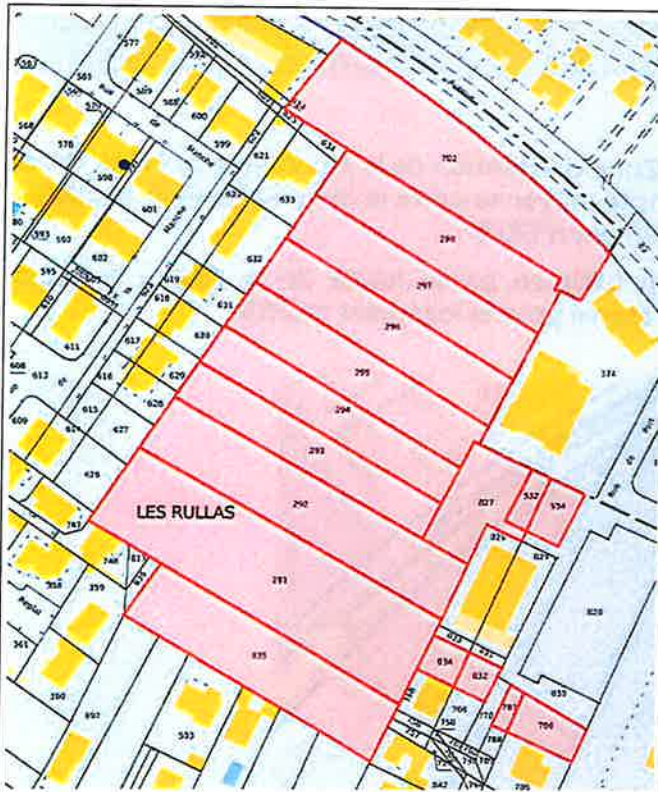
Les parcelles à évaluer sont situées au centre de la commune de Royan au sein d'un quartier résidentiel en bordure de l'Avenue de Québec, artère traversante de la commune.



4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	AX 291	Rue des Rullas	3 747 m ²	Terrain
	AX 292		2 430 m ²	
	AX 293		1 356 m ²	
	AX 294		1 352 m ²	
	AX 295		1 639 m ²	
	AX 296		1 615 m ²	
	AX 297		1 583 m ²	
	AX 298		1 598 m ²	
	AX 532		152 m ²	
	AX 534		248 m ²	
	AX 702		3 079 m ²	
	AX 786		341 m ²	
	AX 787		78 m ²	
	AX 827		807 m ²	
	AX 832		159 m ²	
	AX 834		175 m ²	
	AX 835		2 055 m ²	
	TOTAL			



Vue cadastrale



Vue aérienne

4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont en nature de terrain nu à bâtir. Elles ne sont pas viabilisées et sont intégralement à aménager.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de la commune de Royan suivant actes anciens d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont estimées libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles AX 786 – 787 – 832 – 834 : **Zone UH** : Zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique. Emplacement réservé pour le logement n°ERL9

Autres parcelles : **Zone UZH3** : Secteurs non bâtis en partie haute de la ZAC « Pousseau-La Garenne », destinés à l'habitat. Emplacement réservé pour le logement n°ERL9



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

S'agissant de parcelles situées en zone UH et UZH3 du PLU, deux études de marché ont été menées par nature de zonage.

Étude de marché zone UH du PLU : L'étude de marché a porté sur des cessions récentes de parcelles de même nature situées en zone UH du PLU.

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage PLU
1	306//AX/390//	ROYAN	AV DE ROCHEFORT	19/11/2021	363	45 375,00	125,00	UH
2	306//AV/825//	ROYAN	BD DE L ETANG	30/10/2019	311	100 000,00	321,54	UH
3	306//AW/691//	ROYAN	BD FRANCK LAMY	19/12/2019	836	75 000,00	89,71	UH
4	306//AV/827//	ROYAN	AV DU VAL JOYEUX	30/09/2019	584	120 000,00	205,48	UH
5	306//AZ/ 727/726/729/728/	ROYAN	RUE EUGENE FROMENTIN	09/12/2022	551	180 000,00	326,68	UH
6	306//AX/915/	ROYAN	RUE DU VIVIER	04/12/2020	259	100 000,00	386,10	UH
Moyenne							242,42	
Médiane							263,51	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 242,42 €/m², avec un prix minimum de 89,71 €/m², un prix maximum de 386,10 €/m² et un prix médian de 263,51 €/m².

Étude de marché zone UZH3 du PLU :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (01/2022 à 07/2023) de terrains à aménager au sein de l'agglomération de Royan, considérant qu'il s'agit de parcelles non aménagées, indépendamment du zonage.

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage PLU	Descriptif	Projet
1	228//ZP/220//	MEDIS	FIEF DE LA MOTTE	17/11/2022	3 372	324 952,00	96,37	Terrain à bâtir	AU	Terrain à bâtir – Viabilisé	Les Terrasses de Médis
2	380//AR/115//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	LE CITE	30/09/2022	1 358	95 000,00	69,96	Terrain à bâtir	AUM	Terrain non viabilisé	Lotissement La Clos Papyrus
3	409//B/3006//	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	LE BOURG	31/01/2022	2 585	200 000,00	77,07	Terrain à bâtir	AU	Terrain à bâtir non viabilisé – Réseau à proximité	
4	421//A/1955//	SAUJON	L ENCLOUSE A BERNARD	14/09/2022	2 707	207 898,00	76,80	Terrain à bâtir	AUA	Terrain à bâtir	Lotissement LA ROUE 2 Zone d'activité
5	421//A/1972//	SAUJON	L ENCLOUSE A BERNARD	14/09/2022	1 117	65 680,00	58,80	Terrain à bâtir	AUA	Terrain à bâtir	Lotissement LA ROUE 2 Zone d'activité
6	421//E/ 1355/1356/1357/1358/1359/	SAUJON	L HOPITAL	26/01/2023	6 655	500 000,00	75,13	Terrain à bâtir	AU	Terrain destiné à la construction	Zone d'activité
7	461//AD/47/53/	VAUX-SUR-MER	LES BATTIERES EST	30/12/2022	7 043	317 637,00	45,10	Terrain à bâtir	AU	Parcelle de terrain	ZAC Du Cormier
8	064//C/599/686 à 726/	BREUILLET	Les Bois Noirs	06/05/2022	5 462	530 000,00	97,03	Terrain à bâtir – Non viabilisé	AU	Terrains non viabilisés	Lotissement Les Bois Noirs
Moyenne							74,53				
Médiane							75,97				

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 74,53 €/m², avec un prix minimum de 45,10 €/m², un prix maximum de 97,03 €/m² et un prix médian de 75,97 €/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 information, une évaluation en date du 9/01/2020 (RC-2019-17-306V1381) indique une valeur vénale de 2 170 000,00 €.

Etude de marché zone UH :

Les parcelles situées en zone UH du PLU pouvant être cédées séparément et disposant des réseaux en bordures ne nécessitant pas des travaux de viabilisation importants sont évaluées selon leur zonage indépendamment de l'ensemble des autres parcelles.

Le prix moyen des termes situés en zone UH du PLU est de 242,42 €/m². Ils correspondent à des terrains situés en périphérie du centre de la commune.

Les 3 termes les plus récents (1 – 5 et 6) sont retenus ; le prix moyen de ces termes est de **279,26 €/m²**.

Ce prix moyen est retenu pour le calcul de la valeur vénale des parcelles AX 786 – 787 – 832 et 834.

Etude de marché zone UZH3 :

Le terme 1 est écarté ; l'acte notarié mentionne qu'il est viabilisé.

Les termes 4 à 6 sont situés en zone AU ; néanmoins ils sont destinés à une zone d'activité selon les actes notariés; ils ne sont pas retenus.

Les termes 2 – 3 – 7 et 8 sont retenus ; il s'agit de terrains non viabilisés à aménager et destinés à la construction de logements.

Le prix moyen de ces termes, soit 72,29 €/m², est retenu pour le calcul de la valeur vénale des parcelles situées en zone UZH3 du PLU. Un abattement de 10 % est pratiqué, considérant que l'ensemble des parcelles à évaluer présente une superficie plus importante que les termes retenus ; soit un prix de : $72,29 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = \mathbf{65,06 \text{ €/m}^2}$.

La valeur vénale des parcelles à évaluer est estimée à :

- Parcelles zone UH du PLU : $753 \text{ m}^2 \times 279,26 \text{ €/m}^2 = 210\,282,78 \text{ €}$

- Parcelles zone UZH3 du PLU : $21\,661 \text{ m}^2 \times 65,06 \text{ €/m}^2 = 1\,409\,264,66 \text{ €}$

Soit une valeur vénale totale de : 1 619 547,44 € arrondi à **1 620 000,00 €**.

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 **1 620 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 450 000,00 € (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 12 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.

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-022-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

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 et par délégation,
L'adjoint au Directeur du Pôle Fiscal-Domaine-
Moyens ,



Stéphane Pelé

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 de la Direction Générale des Finances Publiques.