



**Délibération**  
DAFU/ER-CP

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230405-2023\_45-DE

S<sup>2</sup>LOW

## CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 5 AVRIL 2023

### 2023 – 45 CESSION DU BIEN SITUE 2 ET 4 RUE DE L'ECHALAS – PARCELLES CADASTREES SECTION DL N°95 ET DL N°286

**Président de séance :** DRAPRON Bruno, Maire

**Etaient présents : 30**

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAI Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, BUFFET Martine, JEDAT Günter, DAVIET Laurent, CARTIER Nicolas, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, EHLINGER François, CHABOREL Sabrina, MAUDOUX Pierre, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, VIOLLET Céline, BETIZEAU Florence, CATROU Rémy, MELLA Florent

**Excusés ayant donné pouvoir : 5**

BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MAUDOUX Pierre, CHANTOURY Laurent à DAVIET Laurent, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique, MARTIN Didier à DIETZ Pierre, DELCROIX Charles à EHLINGER François

**Secrétaire de séance :** CAMBON Véronique

**Date de la convocation :** 29/03/2023

**Date de publication :** 4 AVR. 2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

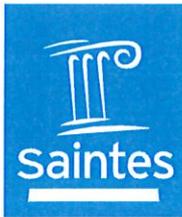
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-11, R. 213-16 et R. 213-19,

Considérant l'avis du domaine n°2022-17415-90841 joint en annexe 1,

Considérant que la ville a préempté le bien situé 2 et 4 rue de l'Echalas cadastré section DL n°95 de 1 695 m<sup>2</sup> DL n°286 de 2 103 m<sup>2</sup> soit une superficie totale de 3 798 m<sup>2</sup> afin d'agrandir la caserne des pompiers située 1 rue de l'Echalas,

Considérant que suite à l'évolution du projet de la nouvelle caserne des pompiers porté par le Département, le bien situé 2 et 4 rue de l'Echalas (plans joints en annexes 2 et 3) ne servira finalement pas pour ce projet,

Considérant que par un courrier daté du 23 janvier 2023, l'ancien propriétaire a renoncé à son droit de priorité,



Considérant que par un courrier reçu par mail le 6 mars 2023, l'acquéreur évincé, la SARL YOREHANE, propose de racheter le bien au prix de 155 000 €,

Considérant que la commune a acquis ce bien pour un montant de 155 000 €,

Considérant que le projet porté par la SARL YOREHANE consiste en un projet d'aménagement global comprenant également les parcelles voisines, il est proposé d'accepter cette offre à 155 000 €,

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

Considérant que cet accord doit être concrétisé par un acte notarié,

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

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du mercredi 22 mars 2023,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession du bien situé 2 et 4 rue de l'Echalas, cadastré section DL n°95 de 1 695 m<sup>2</sup> et DL n°286 de 2 103 m<sup>2</sup>, pour un montant de 155 000 € (cent cinquante-cinq mille euros) à la SARL YOREHANE dont le siège social est 19 boulevard de Bretagne 16 000 Angoulême, ou à toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer,



- 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'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

**Pour l'adoption : 35**

**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,



Véronique CAMBON

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](http://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 06/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques  
de LA CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly  
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddftp17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de LA CHARENTE-MARITIME par  
intérim

**POUR NOUS JOINDRE**

à

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: 10788415

Réf OSE : 2022-17415-90841

## 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 :*

Maison de type Pavillon

*Adresse du bien :*

4, rue de l'Echalas – 17100 SAINTES

*Valeur :*

185 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 3% .

(des précisions sont apportées au paragraphe 10 « 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 :	06/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	06/12/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite vendre une maison d'habitation et un grand terrain acquise le 04/01/2022 par exercice du droit de préemption urbain dans le cadre d'un projet, aujourd'hui abandonné.

A cette occasion, une évaluation avait été réalisée le 12/08/2021 sous la référence 2021-17415-60962 et la valeur vénale avait été estimée à 217 000 € pour la maison et le terrain (maison à 153 132,54 € et terrain à 63 889,14 €). On pourrait considérer que la durée de validité étant fixée à 18 mois, l'avis émis reste d'actualité. Cependant, il est rappelé que le bien n'avait été visité et que la valeur vénale était assortie d'une marge d'appréciation de 15 % en raison des incertitudes quant à l'état du bien.

Le consultant a joint des photographies de l'intérieur qui permettent d'étoffer l'étude réalisée en 2021.

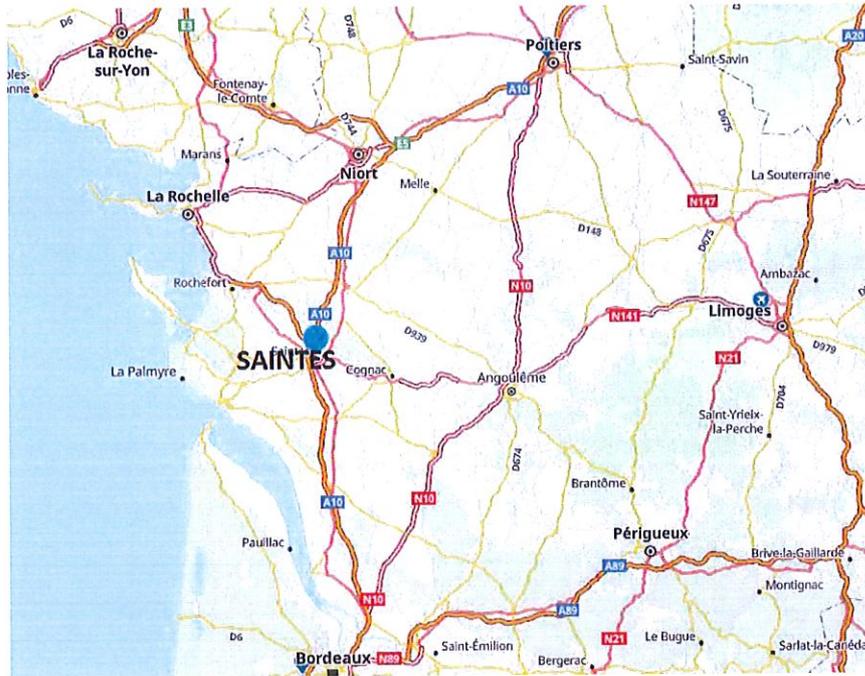
L'avis restant d'actualité, la trame de l'avis émis en 2021 sont intégralement repris et les éléments descriptifs de l'intérieur du bâtiment y seront incorporés.

<sup>1</sup> 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 aux abords de l'hyper-centre de la ville de Saintes, 2<sup>ème</sup> agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 500 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 constituent des axes routiers majeurs de la Charente-Maritime.



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

L'immeuble se situe face au centre de secours, au sud-ouest du centre-ville de Saintes, à proximité du centre urbain de la ville et aux abords des grands boulevards périphériques ce qui permet un accès rapide aux grands axes routiers que sont l'autoroute A10 et la RD 137, mais aussi au cœur de la ville.



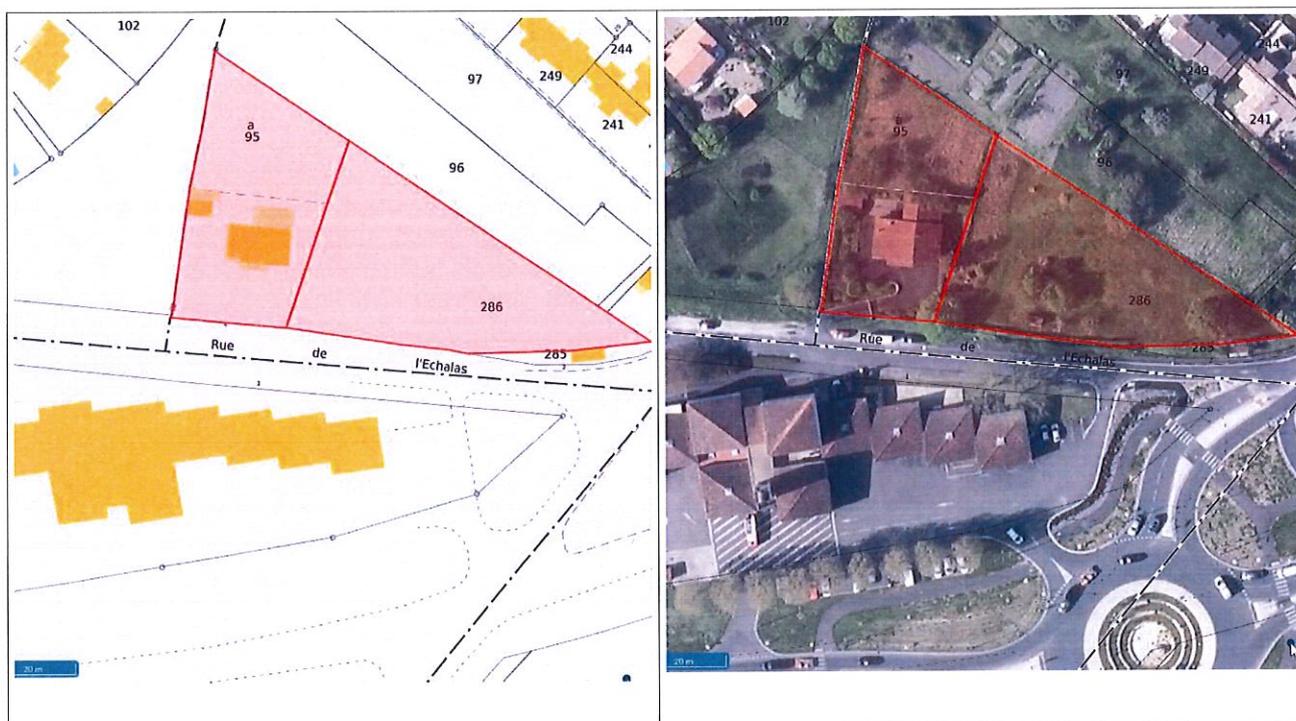
Situation au sein du territoire communal



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINTES	DL n° 95	4, rue de l'Echalas	1 695 m <sup>2</sup>	Parcelle supportant une maison d'habitation
SAINTES	DL n° 286	4, rue de l'Echalas	2 103 m <sup>2</sup>	Parcelle en nature de terrain nu
TOTAL			3 798 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Le bien immobilier porte sur deux parcelles, l'une cadastrée DL n° 95 supportant une maison d'habitation, l'autre cadastrée DL n° 286 en nature de terrain à bâtir. Ces deux parcelles présentent une topographie particulière avec un dénivelé positif important par rapport à la rue de l'Echalas. Les parcelles du centre de secours sont, quant à elles, en contrebas de la rue.

La parcelle DL n° 95 reçoit une maison de plain-pied construite en 1967 d'une surface habitable de 82 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'un hall d'entrée, d'une salle de séjour, d'une cuisine, d'une salle de bains, de WC, de trois chambres. Elle dispose d'un garage de 21 m<sup>2</sup>, d'une terrasse et d'un jardin clos avec une partie goudron et une partie ciment. Il existe également un garage non attenant sous lequel se trouve une cave de 37 m<sup>2</sup> environ.

La parcelle DL n° 286 est grevée d'une servitude de passage au profit des parcelles 96 et 97. Elle offre une superficie de 2 103 m<sup>2</sup>.

Les photographies de l'extérieur de la maison témoignent de la nécessité d'un rafraîchissement avec des volets et des huisseries vieillissantes.



Accès à la maison.



Dénivelé important : parcelles 95 et 286 à droite sur la photographie.



Auvent sur la façade de la maison.

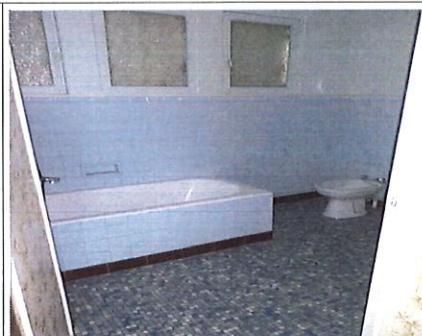


Garage non attenant avec une allée en ciment

Au vu des photos de l'intérieur de la maison, il apparaît que les matériaux sont défraîchis et d'une conception désuète.



Cuisine



Salle de bains



Séjour

#### 4.5. Surfaces du bâti

La surface habitable retenue pour la maison d'habitation est de 82 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est devenue propriétaire du bien par acte d'acquisition du 04/01/2022 au prix de 155 000 € (prix de la DIA).

#### 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 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."*

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de la ville de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié les 19/05/2015, 15/11/2017, et 30/03/2021 (modification simplifiée n°, révisé le 12/04/2017 et 06/02/2019).

### 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. Pour chacun des termes de comparaison recensés, on divise le prix de vente par leur superficie afin d'obtenir le prix de vente au m<sup>2</sup>. Le prix de vente dominant ou moyen est rapporté à la superficie du bien à estimer afin d'en déterminer la valeur vénale. Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer. Cette méthode rétrospective s'appuie sur des ventes de biens similaires.

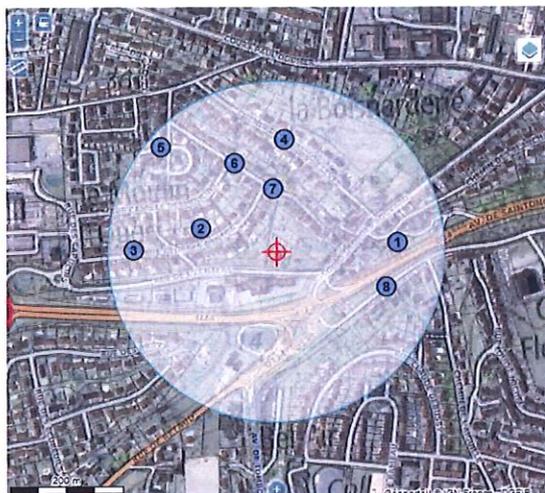
Concernant la présente évaluation, au regard des superficies des parcelles, il sera réalisé une évaluation de la maison terrain intégré et une de la parcelle DL n° 286 en tant que terrain à bâtir

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence Maison

Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées à partir de l'application "Estimer un bien" avec consultation des actes de vente.



Périmètre géographique : 4 r de l'echalas, 17100, Saintes - 300 m autour  
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 DL 0095  
 Période de recherche : De 02/2018 à 02/2021  
 Caractéristiques du bien : Maison  
 Surface : De 80 à 100 m<sup>2</sup>

8 ventes répondent à vos critères

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	février-décembre	2211,27	2211,27	1972,53	2450,00
2019	janvier-décembre	1704,55	1704,55	1704,55	1704,55
2020	janvier-décembre	1898,44	1867,47	1500,00	2227,50
Synthèse		1952,41	1920,00	1500,00	2450,00

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surfac e terrain	Surfac e utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Nb niveaux	Surf garages/p arkings	Surf caves/c elliers
1	415//DL/ 291//	SAINTES	41 CHE DES BLANCHARDES	29/11/2019	1987	4	652	88	150 000	1704,55	1	32	0
2	415//DR/ 118//	SAINTES	14 RUE GEORGES JACQUES DANTON	12/04/2018	1989	5	690	100	245 000	2450	2	30	25
3	415//BD/ 405//	SAINTES	22 RUE GEORGES JACQUES DANTON	04/08/2020	1992	4	665	80	177 900	2223,75	1	20	0
4	415//DL/ 198//195	SAINTES	13 CHE DE LA MAISON LEVEE	19/10/2018	1983	4	1870	91	179 500	1972,53	1	68	0
5	415//DR/34//	SAINTES	26 IMP DU MOULIN DE GUERRY	26/11/2020	1968	3	1021	83	155 000	1867,47	2	25	33
6	415//DR/ 139//	SAINTES	15 RUE MAXIMILIEN DE ROBESPIERRE	30/07/2020	1988	5	571	80	178 200	2227,5	1	15	2
7	415//DR/98//	SAINTES	23 RUE MAXIMILIEN DE ROBESPIERRE	06/02/2020	1989	5	626	88	132 000	1500	2	48	0
8	415//DL/ 155//61/252	SAINTES	35 RUE DES ROCHERS	30/07/2020	1860	4	421	98	164 000	1673,47	2	18	27
Moyenne										1 952,41 €			
Médiane										1 920,00 €			

Toutes les maisons sont en zone UBc, zone assimilable à la zone UBb.

Le prix moyen/m<sup>2</sup> des maisons recensées s'établit à 1 952,41 € avec une médiane à 1 920 €/m<sup>2</sup>.

On relèvera que le terme n°5 présente des nombreuses analogies avec la maison à estimer (surface habitable, présence de cave et de garage, date de construction). Ce terme a été vendu au prix de 1 867,47 €/m<sup>2</sup>.

#### 8.1.2. Sources et critères de recherche – Termes de référence terrain en zone UBb

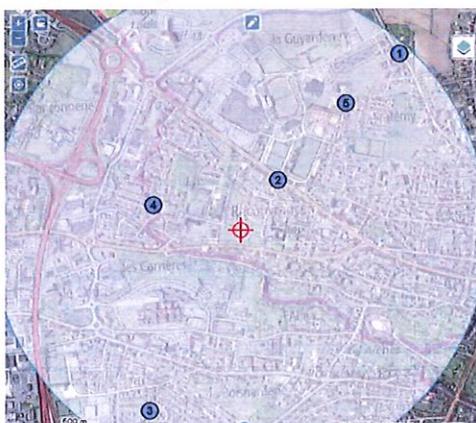
Les recherches ont été réalisées à partir de l'application "Estimer un bien" et de l'application "BNDP" sur une période allant de janvier 2016 à 2021.

Une recherche sur les terrains de grande superficie (> 1 000 m<sup>2</sup>) n'a permis de recenser que peu de termes.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	Prix en €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	24/11/2016	1 rue du Bois-taillis - SAINTES	415//CR/312	2 765		UBb	70 000	25,32	Parcelle en bordure de ligne de chemin de fer. Non viabilisé.
2	25/06/2020	Chemin de Magezy - SAINTES	415//AI/783 à 827	22 124		AU	655 894	29,65	Parcelles destinées à la création d'un lotissement de maisons individuelles, acquis par SAS. Inscrit dans OAP.
3	06/01/2017	5, chemin de la Basse Bauche - SAINTES	415//AL/443	2 413		UBb	52 000	21,55	Terrain à bâtir non viabilisé.
4	31/08/2018	Rue du quatre septembre 1944 - SAINTES	415//BD/692/691	11 276		UBb	507 420	45,00	Vendu par la commune de Saintes à SARL suite à désaffectation des terrains sportifs. Vendu suivant estimation du Domaine.
							moyenne	30,38	
							médiane	27,49	

Le terme n° 2, bien que classé en zone AU, présente les mêmes caractéristiques que les termes en zone UB et sera intégré dans la liste des termes de comparaison. Il ressort de cette première analyse que le prix moyen/m<sup>2</sup> est de 30,38 € pour ces terrains de grande surface.

Des recherches, à partir de l'application "Estimer un bien", ont également été menées sur des terrains de superficie plus modeste.



Périmètre géographique : 12 r monseigneur romero, 17100, Saintes - 1000 m autour  
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 DO 0294  
 Période de recherche : De 01/2017 à 01/2020  
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir  
 Surface : De 300 à 15000 m<sup>2</sup>

9 ventes répondent à vos critères  
 dont 1 atypique

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface vile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2017	janvier-décembre	105,55	105,55	105,55	105,55
2018	janvier-décembre	150,00	150,00	150,00	150,00
2019	janvier-décembre	109,74	118,00	67,13	149,72
Synthèse		114,25	118,00	67,13	150,00

TC	Ref. Cadastrales	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
1	415//ZE/382//	UC b	SAINTEs	89 RUE GEORGES DESCLAUDE	24/05/2019	715	48 000	67,13	Terrain à bâtir grevé des servitudes AS1 résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales. PLU approuvé le 20/12/2013, modifié les 29/06/2015,15/11/2017, révisé le 12/04/2017 et mis en révision le 27/06/2014 devenu Zone Ubh sous secteur corridor écologiques extension pavillonnaire, droit de péremption urbain renforcé au bénéfice de la commune
1	415//ZE/381//	UC b	SAINTEs	91 RUE GEORGES DESCLAUDE	23/09/2019	700	48 000	68,57	Terrain à bâtir en zone de CPU.
2	415//DO/310//	UB b	SAINTEs	59 CRS DU MARECHAL LECLERC	01/08/2018	580	87 000	150	Terrain à bâtir
3	415//DR/236//	UB c	SAINTEs	14 IMP DU MOULIN DE GUERRY	23/09/2019	354	53 000	149,72	Terrain à bâtir
3	415//DR/235//	UB c	SAINTEs	16 IMP DU MOULIN DE GUERRY	20/09/2019	416	57 000	137,02	Terrain à bâtir
4	415//BM/805//	UB c	SAINTEs	18 RUE ALEXANDRE RULLIER	29/03/2019	500	59 000	118	Terrain à bâtir. Vendeur la commune de Saintes
4	415//BM/803//	UB c	SAINTEs	RUE ALEXANDRE RULLIER	15/05/2019	675	79 650	118	Terrain à bâtir. Vendeur Ville de Saintes
5	415//BP/197//201	UB b	SAINTEs	RUE DE SAINT REMY	09/11/2017	739	78 000	105,55	Terrain à bâtir non viabilisé Servitude PT 2 (transmissions radioélectrique, soumis à DFU)
BNDP	415//DO/311/312	UB c	SAINTEs	COURS GENET	26/07/2019	731	86 140	117,84	Terrain à bâtir. Vendeur la commune de Saintes
							Moyenne	114,65	
							Médiane	118	

Sur ces superficies plus modestes, le prix moyen est de 114,65 €/m<sup>2</sup>, ce qui révèle un écart important avec les résultats de la première analyse sur des terrains plus grands. Cet écart s'explique par des niveaux de viabilisation supérieurs sur les petites superficies et un effet mécanique lié au ratio superficie/prix.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant de la maison, le prix/m<sup>2</sup> de 1 867,47 € du terme n° 5 sera retenu en tant que valeur de référence.

Concernant la parcelle DL n° 286, s'agissant d'un terrain non viabilisé, de grande surface, avec une topographie atypique et grevé d'une servitude passage, il sera retenu la valeur moyenne de la première analyse, soit 30,38 €/m<sup>2</sup>.

Valeur du bâti terrain intégré : 82 m<sup>2</sup> SHAB x 1 867,47 € = 153 132,54 €

Valeur de la parcelle DL n° 286 : 2 103 m<sup>2</sup> x 30,38 €/m<sup>2</sup> = 63 889,14 €

Le total des deux valeurs s'élève à 217 021,68 €. Cette valeur sera arrondie à 217 000 €.

Ces valeurs sont celles de 2021 et sont retenues pour la présente évaluation.

Néanmoins, il est rappelé que la valeur vénale de 217 000 € était assortie d'une marge d'appréciation de 15 % justifiée, notamment en raison de la méconnaissance de l'état du bien. Il en résultait une valeur plancher de 184 450 €.

L'examen des photographies produites par le consultant confirme le bien-fondé de cette marge d'appréciation et cette valeur, arrondie à 185 000 € est retenue en tant que valeur de référence.

Par ailleurs, ce bien a été évalué dans le cadre de la dévolution successorale en 2008 à 185 000 € et à 155 000 € en 2020, prix d'acquisition par la commune en 2022.

La valeur de 185 000 € est assortie d'une marge d'appréciation minimale de 3 % visant à couvrir les turbulences du secteur immobilier constatées en 2022 avec une stabilisation de la croissance des prix, voire une légère régression par rapport à 2021.

## 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 des bâtiments est arbitrée à **185 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 3 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 179 450 € arrondie à 180 000 €.

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.

## 11 - 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.

## 12 - 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.

## 13 - 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 la Directrice Départementale des Finances publiques  
par intérim, et 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 de la Direction Générale des Finances Publiques.*



