

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ**

L'an deux mil vingt-deux, le neuf décembre,

Le Conseil Municipal de la Commune d'ÉCHIRÉ, dûment convoqué le 1^{er} décembre 2022, s'est réuni en séance ordinaire et publique à la mairie d'Echiré, salle du conseil municipal, sous la présidence de Thierry DEVAUTOUR, Maire.

Présents : Sylvie AULIVIER, Henri-Pierre BABEAU, Iréna BARDINET à partir de 18h50, Mathieu BERARD, Thierry BROSSARD, Philippe CHABOT, Thierry DEVAUTOUR, Daniel FONTENEAU, Jacqueline GATTEPAILLE, Jean-Michel GIRAUD, Nathalie LALLEMAND, Valérie MARSAULT à partir de 18h50, Sandrine PASSEBON, Garance PATARIN-CHAPENOIRE jusqu'à 19h00, Cyril REUILLON, Agnès RONDEAU et Stéphanie SIMONNEAU.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Iréna BARDINET jusqu'à 18h50 (Pouvoir donné à Sylvie AULIVIER) – Valérie MARSAULT jusqu'à 18h50 (Pouvoir donné à Stéphanie SIMONNEAU) – Garance PATARIN-CHAPENOIRE à partir de 19h00 (Pouvoir donné à Agnès RONDEAU). Jean-Louis CANTET (Pouvoir donné à Henri-Pierre BABEAU), Anne FERRER (Pouvoir donné à Thierry BROSSARD), Julie MENARD (Pouvoir donné à Cyril REUILLON) et Gilbert NASARRE (pouvoir donné à Thierry DEVAUTOUR).

Absents : Mathieu POUGNAND et Armand ROQUIER.

Secrétaire de séance : Sylvie AULIVIER

OBJET : Cession d'une propriété bâtie par la commune d'Echiré dans le cadre d'un règlement successoral.

Le Maire expose.

La commune d'Echiré a été instituée légataire universelle de Madame Simonne MITTON, domiciliée à Echiré, par testament olographe du 20 janvier 2016.

Suite au décès de Mme Mitton le 26 novembre 2018 à Cherveux (79410), la commune d'Echiré a accepté le legs consenti par délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2019. L'acte notarié correspondant a été signé le 25 juillet 2019 en l'étude de Me Emmanuelle DENIS, notaire à Niort (79000).

Mme Mitton était héritière de Mme Ariane de Lanessan-Mitton, décédée le 21 septembre 2012 à Saint-Rémy (70160), elle-même héritière de son frère M. Antoine de Lanessan, décédé le 17 novembre 2011 à La Rochelle (17000). L'actif de la succession de M. Antoine de Lanessan comprenait notamment au jour de son décès, une propriété bâtie sise 348 rue de la Loubrie 17051 Le Bois-Plage-en Ré, évaluée à 922 000 € en 2011.

La commune d'Echiré, légataire universelle de Mme Mitton, se trouve donc propriétaire, à hauteur de 1/12^{ème}, de la propriété bâtie cadastrée section AE n°83 (17a07ca) sise 348 rue de la Loubrie 17051 Le Bois-Plage-en Ré.

Une offre d'achat de cette propriété a été adressée le 14 octobre dernier à Me Xavier GUIBÉ, notaire en charge de la vente, domicilié 1 place de la République 17410 Saint-Martin de Ré, pour le prix de 1 500 000 € (soit 125 000 € représentant 1/12^{ème}, à recevoir par la commune d'Echiré).

Le conseil municipal est donc saisi sur cette cession.

Vu l'accord des parties sur les conditions et modalités de cession de la propriété bâtie concernée,
Vu l'avis du Domaine en date du 25 novembre 2022,

Le Maire demande au Conseil Municipal :

- ✓ d'autoriser la cession à M. Sébastien GUIRAUD et Mme Emmanuelle de BERCHOUX (avec clause de substitution) de la propriété bâtie sise 348 rue de la Loubrie 17051 Le Bois-Plage-en-Ré, sur la parcelle cadastrée section AE n°83 d'une superficie de 17a07ca, pour le prix de 1 500 000 € ;
- ✓ de mettre les frais d'acte à la charge des acquéreurs ;
- ✓ de donner tous pouvoirs au Maire :
 - pour la signature des documents nécessaires à cette cession et de l'acte authentique de vente rédigé par Me Xavier GUIBÉ, notaire commun aux parties (SAS NOT'ATLANTIQUE SAINT-MARTIN DE RÉ - 1 place de la République 17410 Saint-Martin de Ré) ;
 - pour la signature des actes notariés à établir dans les successions de Monsieur Antoine de LANESSAN et de Madame Ariane de LANESSAN-MITTON, en qualité de représentant de la commune d'Echiré, légataire universelle de Madame Simone MITTON.

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité.

Fait et délibéré le 9 décembre 2022

Le Maire,
Thierry DEVAUTOUR



La secrétaire de séance,
Sylvie AULIVIER

Certifié exécutoire. 13 DEC. 2022
Reçu en Préfecture le : 13 DEC. 2022
Notifié ou publié le :

Accusé de réception en préfecture
 075-217901099-20221209-CM20221209-009-DE
 Date de transmission : 13/12/2022
 Date de réception préfecture : 13/12/2022

**RÉPUBLIQUE
 FRANÇAISE**

*Liberté
 Égalité
 Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction Départementale des Finances Publiques
 de Charente-Maritime

Le 25/11/2022

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fétilly
 1700 LA ROCHELLE
 Téléphone : 05.46.50.44.21

La Directrice Départementale des Finances
 Publiques de Charente-Maritime par intérim

Courriel : ddfig17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

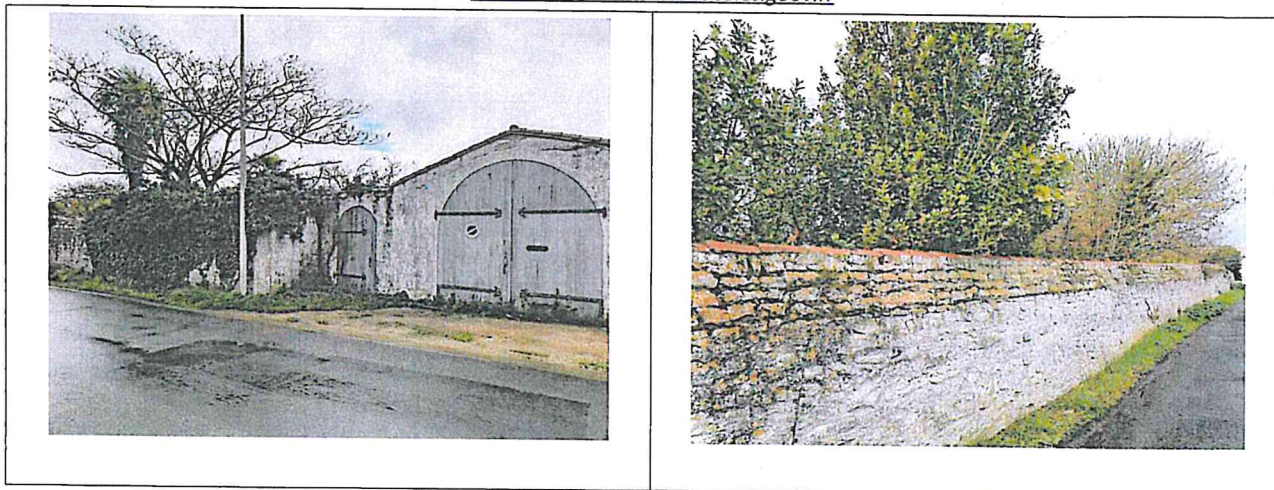
Affaire suivie par : Catherine BERTHIER
 Courriel : catherine-1.berthier@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06.21.02.54.10

Monsieur le Maire de la Commune
 d'ECHIRE

Réf DS : 10433542
 Réf OSE : 2022-17051-81304

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 :

Maisons (2)

Adresse du bien :

348 Rue de la Loubrie
 17580 LE-BOIS-PLAGE

Valeur :

1.330.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

affaire suivie par : Monsieur Thierry DEVAUTOUR, Maire

2 - DATES

de consultation :	28/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/11/2022
du dossier complet :	17/11/2022

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

3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'ECHIRE est propriétaire en indivision d'une parcelle sise commune de LE-BOIS-PLAGE, 348 Rue de la Loubrie, cadastrée section AE 83, d'une superficie de 1.707 m².

Cette parcelle supporte 2 maisons à usage d'habitation, l'une, à l'entrée de la parcelle, édifiée en R+1, l'autre, en fond de parcelle, édifiée en plain-pied surélevé. La propriété est vacante et non entretenue depuis plus de 10 ans.

La cession a été négociée au prix de 1.500.000 €.

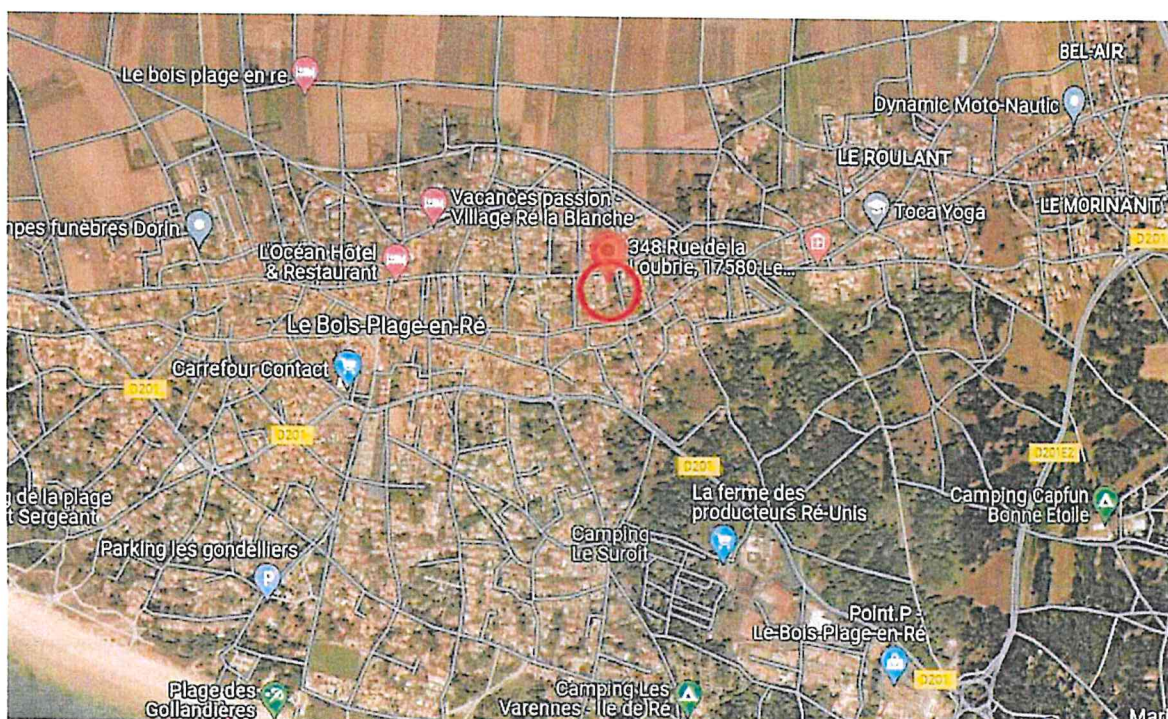
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

La commune de LE-BOIS-PLAGE-EN-RE est une commune urbaine située au centre de l'île de Ré, sur la côte Sud, et une commune littorale au sens de la Loi Littoral du 3 Janvier 1986. Son territoire est occupé par une zone urbaine plutôt condensée, de terres agricoles, de bois, et de plages sur une distance d'environ 6 km. Son activité économique est essentiellement tournée vers le tourisme, l'agriculture et la viticulture. Elle est accessible par la route départementale D 201. Sa population s'élève à 2.302 habitants en 2019 (Source INSEE).

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

Le bien se situe en partie nord-est de la commune, légèrement excentré du bourg et des plages. Il bénéficie néanmoins à proche distance des commerces de proximité.

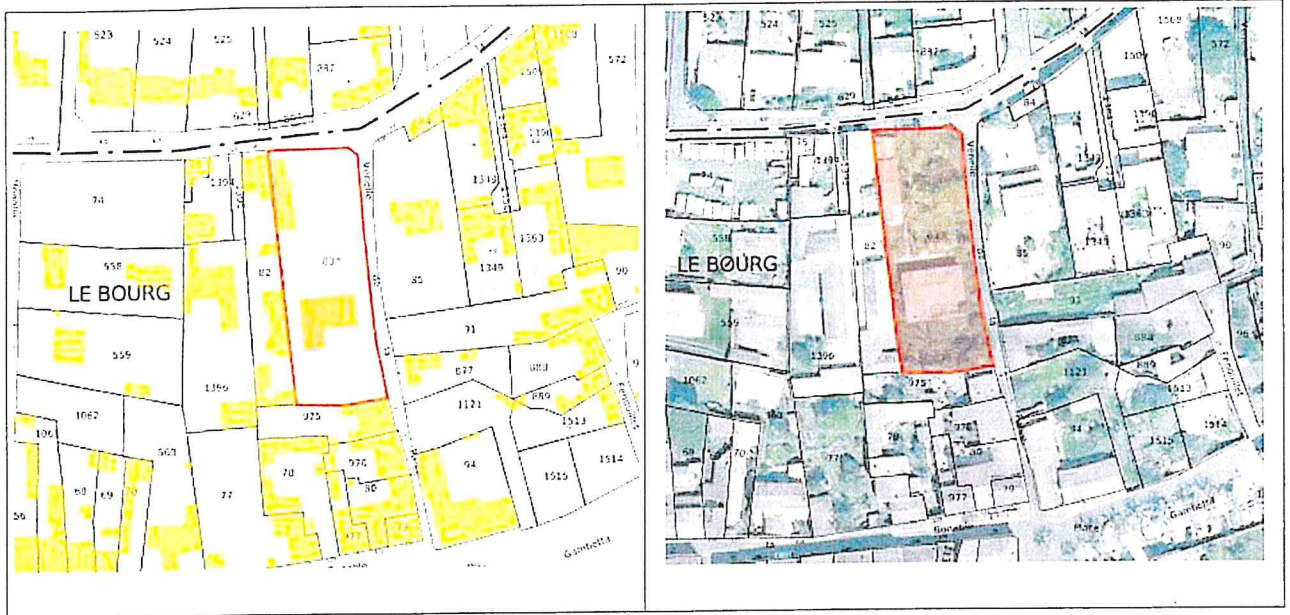


4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE-BOIS-PLAGE	AE 83	348 Rue de la Loubrie	1.707 m ²	Sol de construction
TOTAL			1.707 m ²	

La parcelle est de forme régulière, rectangulaire, et se situe à l'angle de la Rue de la Loubrie sur laquelle donne l'entrée de la propriété, et la venelle de la Parée. Elle est close de murs, l'accès étant protégé par des portails en bois, Rue de la Loubrie et dans l'angle formé avec la venelle de la Parée. La végétation, non maîtrisée, envahit parcelle et façades des bâtiments.



4.5. Surfaces du bâti

La parcelle supporte deux maisons à usage d'habitation :

- une maison située à l'entrée de la propriété, perpendiculaire à la rue, édifée en R+1. Elle se compose en rez-de chaussée d'une entrée donnant sur l'escalier la salle d'eau et un W-C séparé, une pièce à vivre sur la gauche, avec cuisine dans le prolongement, accès à une petite terrasse, une chambre sur la droite, une pièce ouverte donnant accès au garage de 32 m². A l'étage, un palier dessert quatre chambres avec rangements non clos.

Il s'agit d'une construction des années 1960, en parpaings et toiture en tuiles. Les menuiseries sont en bois simple vitrage. Les volets sont en bois peints. Le bâtiment n'est pas isolé. Les sols sont carrelés, ou recouverts d'un sol souple, ou bruts en rez-de-chaussée, les murs sont peints ou bruts. Le sol de l'étage est recouvert d'un parquet bois, les murs sont tapissés.

La maison est particulièrement en mauvais état, présentant de nombreuses et importantes traces d'humidité, de salpêtre, les sols sont abîmés, les papiers peints arrachés, les ouvrants laissent parfois entrer la végétation extérieure non maîtrisée. La surface de la maison, issue du DPE fournit par le consultant, daté du 12/10/2022 est de 132,38 m², avec garage de 32 m².

La SHAB retenue est 132,38 m².

Accusé de réception en préfecture
07812291088 2022060610771208408 BE :
Date de télétransmission : 13/12/2022
Date de réception préfecture : 13/12/2022



Façade



Vue jardin



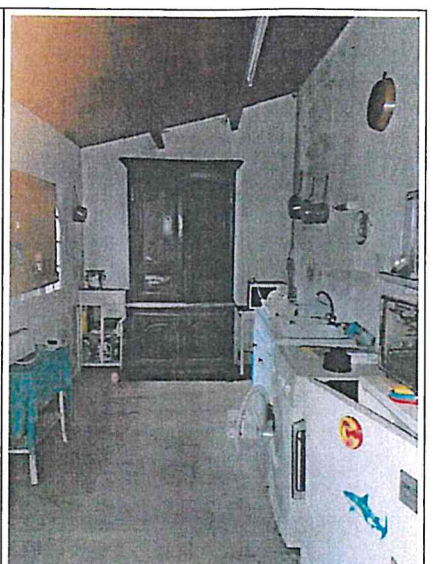
Jardin



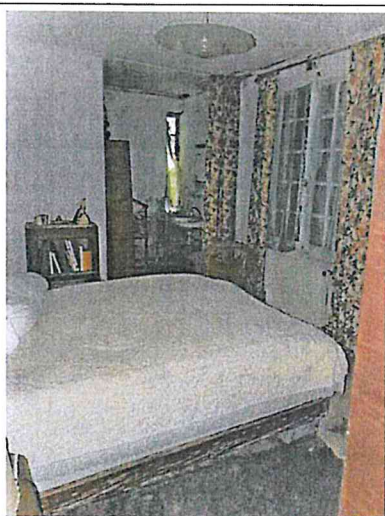
Entrée



Séjour



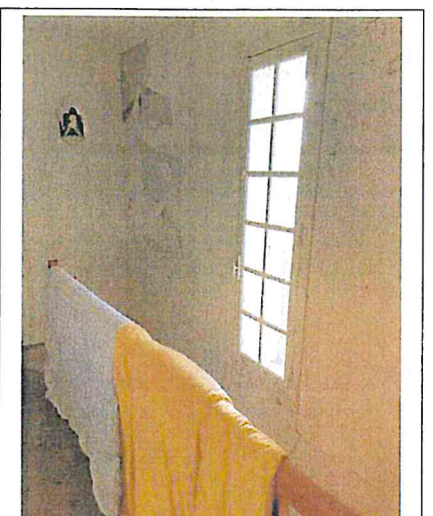
Cuisine



Chambre 1 RDC



Salle d'eau



Palier

Accusé de réception en préfecture
079-217901099-20221209-CM20221209-009-DE
Date de télétransmission : 13/12/2022
Date de réception préfecture : 13/12/2022



Chambre 2 étage



Chambre 3 étage



Chambre 4 étage

- Une maison proche du fond de parcelle, édifée en plain-pied surélevé. Elle se compose d'une double entrée carrelée desservant, sur la droite, une cuisine, et une pièce de vie double, donnant accès à une terrasse, sur la gauche, le coin nuit, constitué d'un couloir, de quatre chambres, d'une salle d'eau avec WC. Le sol de la pièce de vie est recouverte d'un parquet façon Noël, le reste des sols sont recouverts de sols souples exceptée une chambre, parquetée, la salle d'eau est carrelée. Les murs sont peints ou recouverts de papiers peints. Un accès par la cuisine mène à une grande cave de moins de 1,80m de hauteur de plafond, sol et murs bruts, abritant notamment la chaudière à fioul.

Il s'agit également d'une construction des années 1960, peu isolée. Les menuiseries sont cintrées, en bois simple vitrage. Les volets sont en bois peints. La maison, vacante et non entretenue depuis plusieurs années, nécessite des travaux de rénovation importants. La surface de la maison, issue du DPE fourni par le consultant, daté du 12/10/2022 est de 162 m², avec cave de 110 m². Au regard des faibles possibilités d'exploitation de la cave, basse de plafond, cette surface ne sera pas retenue dans la détermination de la surface habitable.

La SHAB retenue est de 162 m².

Prises de vue du 17/11/2022 :



Façade



Façade

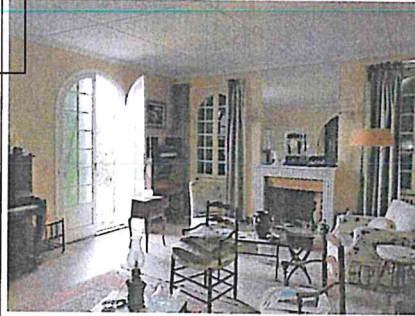


Jardin

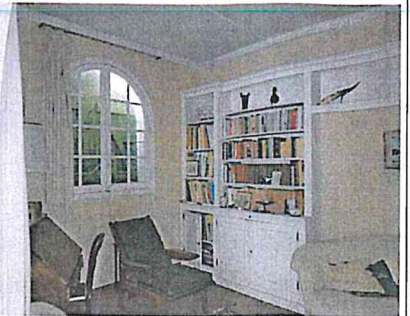
Accusé de réception en préfecture
079-217901099-20221209-CM20221209-009-DE
Date de télétransmission : 13/12/2022
Date de réception préfecture : 13/12/2022



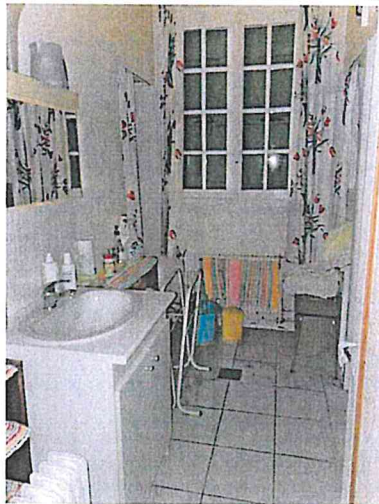
Entrée



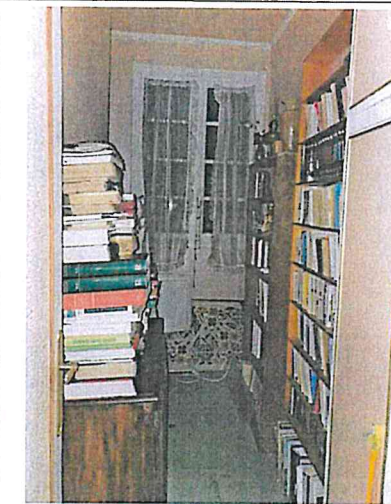
Séjour



Salon



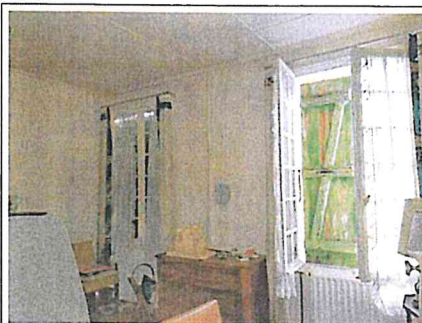
Salle d'eau



Pièce RDC



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



Couloir

Accusé de réception en préfecture
079-217901099-2022-1209-CM20221209-009-DE
Date de télétransmission : 13/12/2022
Date de réception préfecture : 13/12/2022



Cuisine



Cuisine plafond



Sous-sol

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Antoine DE LANESSAN, par acte notarié du 18/11/1986. Monsieur DE LANESSAN est décédé en 2011, laissant, parmi les héritiers, la commune de ECHIRE, en tant que légataire universelle de Mme MITTON, à hauteur de 1/12^{èmes} des droits de propriété.

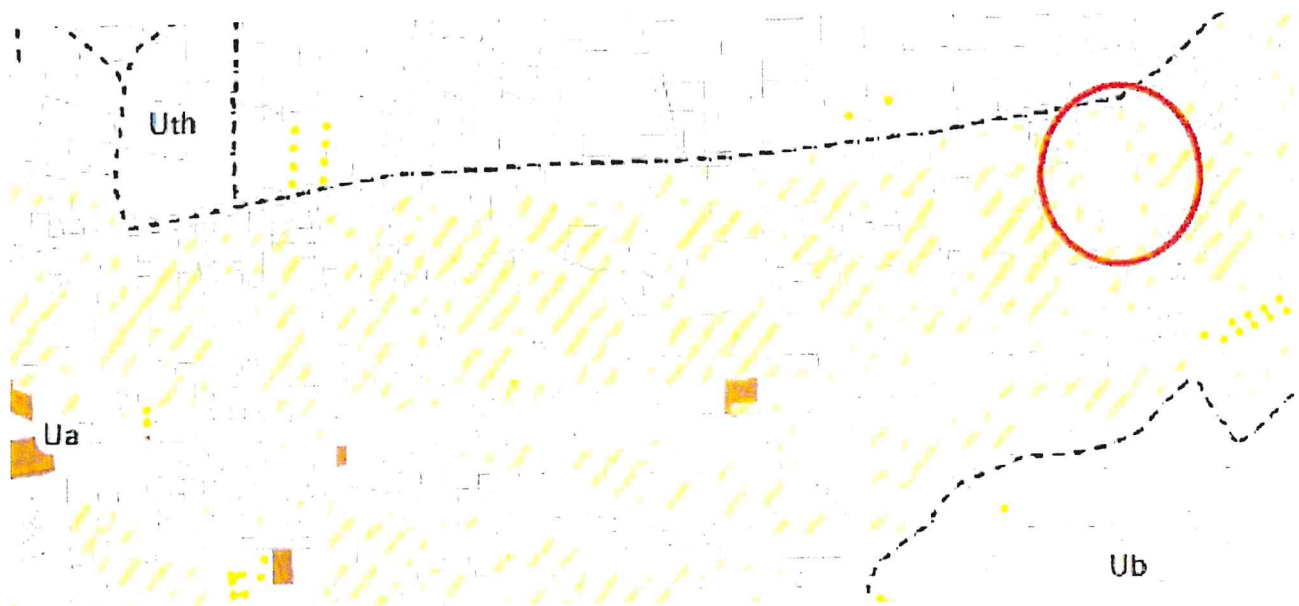
5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

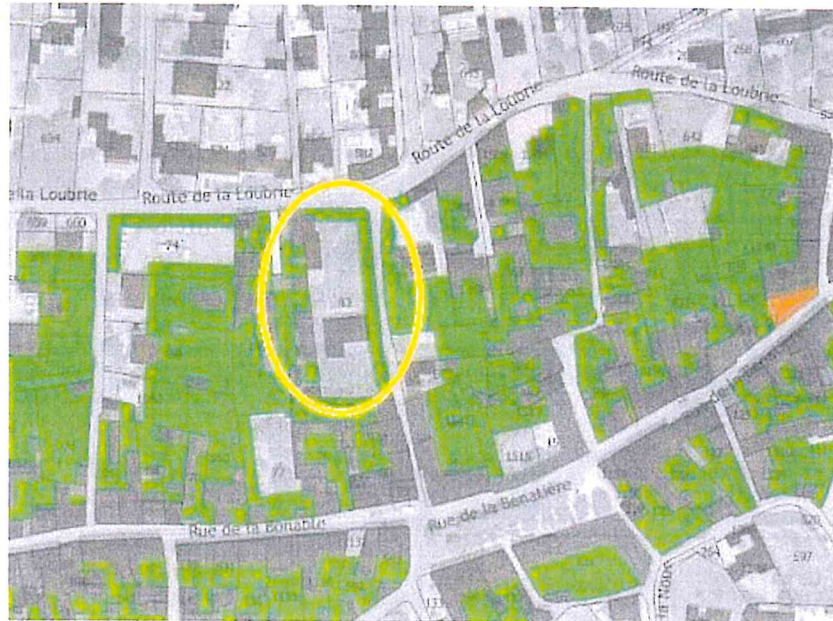
6.1. Règles actuelles

L'immeuble se situe en zone UA du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'île de Ré.



« Le secteur Ua correspond aux noyaux anciens des parties déjà urbanisées du territoire ».

La parcelle est située dans le périmètre de l'OAP « Paysages : espaces libres protégés » Th17.



Extraits de l'OAP :

« Le caractère végétal des espaces identifiés devra être conservé et affirmé le cas échéant. Le sol restera perméable (pleine-terre enherbée ou plantée). Les murs et clôtures en pierre existants à l'intérieur ou attenants aux espaces identifiés seront conservés et mis en valeur. L'abattage des arbres n'est autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, ces végétaux seront remplacés ».

Au cas particulier, la parcelle est identifiée sous teinte verte sur les côtés donnant sur voies, en tant qu' « Espaces libres d'intérêt : cours et jardins privatifs en cœurs d'îlots dans le centre ancien »

« Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception :

- des extensions mesurées de bâtiments existants à usage d'habitation sous réserves qu'elles soient limitées à 30 % maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'une construction existante supérieure à 100 m², ou qu'elles soient limitées à 50 % maximum de la surface de plancher de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'une construction existante supérieure à 100 m², et à condition de bénéficier d'une bonne intégration architecturale par rapport au bâtiment principal (volumétrie, couleur, matériaux, percements...)*
- des annexes d'une emprise au sol maximale de 30 m² sous réserve d'une bonne intégration paysagère, des piscines d'une emprise au sol maximale de 50 m², sous réserve d'une bonne intégration paysagère, des terrasses d'une emprise au sol maximale de 30 m² ».*

La parcelle n'est pas incluse dans le périmètre du PPRN.

6.2.Date de référence et règles applicables

Le PLUi a été approuvé en date du 17/12/2019 et a fait l'objet d'une modification (n°1) par délibération du 30/09/2021.

Le PPRN a été approuvé par arrêté préfectoral du 15/02/2018.

Accusé de réception en préfecture
079-217904000-20231209-CM20231009-009
Date de transmission : 13/12/2022
Date de réception préfecture : 13/12/2022

MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

L'évaluation de la valeur vénale du bien a été réalisée selon la méthode de la comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

La recherche a été initiée à partir de l'application « Estimer un bien », avec consultation des actes notariés. Elle a porté sur les cessions récentes de maisons d'une surface comprise entre 100 m² et 200 m², construites entre 1960 et 1980, dans un rayon de 500 m autour du bien à évaluer.

TC	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Urba	Surface Terrain en m ²	Surface utile totale en m ²	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	28/09/2021	LE BOIS PLAGE EN RE	7 RUE DE LA BLANCHE	AE 700	Ua	140	100	573 000 €	5 730,00 €	Maison comprenant en RDC : salle de séjour avec cheminée, cuisine aménagée, salle d'eau, WC. A l'étage : grand palier, 3 chambres. Cave. Jardin clos de murs avec puits. Dépendance avec préau.
2	13/12/2019	LE BOIS PLAGE EN RE	20 RUE DES ILATES	AD 513	Ub1	466	102	529 000 €	5 186,27 €	Maison de plain-pied comprenant entrée avec placard, cuisine aménagée et équipée, séjour/salon avec cheminée, couloir, 3 chambres, salle de bains avec douche, WC. Sous-sol avec garage. Jardin clos de murs avec terrasse.
3	16/02/2021	LE BOIS PLAGE EN RE	42 RUE DE LA LOUBRIE	AE 1313	Ua	207	101	583 000 €	5 772,28 €	Maison de plain-pied comprenant entrée avec placard, WC, pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, 3 chambres avec placards, salle d'eau. Préau, véranda, abri jardin. Cour d'entrée et cour sud.
4	30/10/2020	LE BOIS PLAGE EN RE	8 AV DU PAS DES BOEUF	AE 1590	Ub1	956	114	800 000 €	7 017,54 €	Maison de plain-pied comprenant entrée, pièce de vie, cuisine indépendante, salle d'eau, WC, 3 chambres. Garage attenant. Jardin autour.
5	23/10/2020	LE BOIS PLAGE EN RE	2 RUE DES PASSES ROSES	AD 376	Ub1	625	156	880 000 €	5 641,03 €	Maison de plain-pied comprenant séjour-salon avec cheminée, cuisine, 4 chambres, 2 salles d'eau dont une avec WC, salle de bains, WC. Cuisine d'été avec une cave semi-enterrée. Garage et préau attenant. Petite dépendance. WC extérieurs. Studio indépendant.
6	07/05/2021	LE BOIS PLAGE EN RE	4 VC GDE VENELLE DE LA PREPOISE	AB 91	Ua	407	140	800 272 €	5 716,23 €	Maison avec jardin attenant et piscine.
7	02/11/2020	LE BOIS PLAGE EN RE	3 RUE SIMONETTE	AE 619/244	Ub	980	172	949 000 €	5 517,44 €	Maison de plain-pied comprenant couloir desservant cuisine, cellier, séjour avec cheminée, 3 chambres dont 1 avec salle de vains et WC, 2nde salle de bains, WC. Jardin.
8	18/03/2022	LE BOIS PLAGE EN RE	7 RUE DE LA VALLEE	AE 1105	Ub	1150	190	1 452 750 €	7 646,05 €	Maison de plain-pied comprenant entrée, 4 chambres, WC, salle d'eau avec WC, salon-séjour, cuisine aménagée et équipée, buanderie avec une extension comprenant préau avec douche extérieure, WC, local poubelle et local technique piscine. Annexe avec chambre, salle d'eau, WC, dressing. Garage. Piscine. Jardin paysager et arboré.
									Moyenne	6 028,36 €
									Médiane	5 723,12 €

Le terme de comparaison n°8 offre des prestations particulières susceptible de justifier le prix au-dessus de la moyenne de l'étude de marché (piscine, dépendance habitable, nombre de pièces d'eau). Ce terme est écarté de l'étude.

Le prix moyen ressort 5.797,26 €/m², le prix médian à 5.716,23 €/m². La fourchette haute s'élève à 7.017,54 €/m², la fourchette basse à 5.186,27 €/m².

Accusé de réception en préfecture
 07/12/2022 10:09:00
 Date de télétransmission : 13/12/2022
 Date de réception en préfecture : 05/12/2022

l'entretien de la maison située à l'entrée de la parcelle, une étude de marché à moindre prix a été menée. Elle a porté sur les maisons d'une surface comprise entre 90 m² et 150 m², dont le prix de vente n'excède pas 4.000 €/m², dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer.

TC	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastre	Urba	Surface Terrain en m ²	Surface utile totale en m ²	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	22/09/2021	LE BOIS PLAGE EN RE	1 PTR PETITE RUE DE LA CAILLETTE	AB 606	Ua	103	114	430 000 €	3 771,93 €	Maison comprenant en RDC : couloir, salon, salle à manger-cuisine, dessous d'escalier, WC. A l'étage : salle d'eau, 3 chambres. Annexe composée d'une pièce salon avec cheminée, partie cuisine. Buanderie. Cour.
2	29/03/2021	LE BOIS PLAGE EN RE	139 RUE LOUIS BARTHO	AD 201	Ua	107	106	406 000 €	3 830,19 €	Maison comprenant en RDC : grande salle de séjour, couloir, salle d'eau, cuisine, WC. A l'étage : palier, 4 chambres. Cour.
3	06/06/2019	LE BOIS PLAGE EN RE	7 RUE MENUTEAU	AE 1266/1270	Ua	159	116	410 000 €	3 534,48 €	Maison comprenant en RDC : entrée, dégagement, pièce de vie, buanderie, WC. A l'étage : dégagement, 3 chambres dont 1 avec salle d'eau, WC, salle de bains. Cour.
4	10/06/2020	LE BOIS PLAGE EN RE	70 RUE GDE RUE DE ROCHEFORT	AC 292	Ua	193	97	380 000 €	3 917,53 €	Maison de plain-pied comprenant cuisine, pièce de vie, dégagement, salle de bains avec WC, 3 chambres. Cour. Local à vélos. Atelier.
5	18/03/2022	LE BOIS PLAGE EN RE	109 RUE DE SAINT MARTIN	AB 1328	Ua	76	112	427 000 €	3 812,50 €	Maison de village comprenant au RDC : pièce de vie ouverte sur cuisine aménagée et équipée, salle d'eau avec WC, espace buanderie. Garage. A l'étage : 3 chambres dont 1 avec salle d'eau WC, salle de bains, mezzanine.
6	08/10/2021	LE BOIS PLAGE EN RE	13 RUE DU SOLEIL LEVANT	AD 1032	Ub1	383	129	418 000 €	3 240,31 €	Garage, salle d'eau avec WC, dégagement, 2 chambres.
									Moyenne	3 684,49 €
									Médiane	3 792,22 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

La parcelle ne dispose que d'un seul accès sur rue pour l'ensemble de la propriété. Le mur en pierres construit sur les faces Nord et Est doit être conservé et une zone non-aedificandi est instaurée le long de ce mur, à l'intérieur de la parcelle, laissant, à la date de l'évaluation, peu de possibilités quant à une démolition/reconstruction, ou division de la parcelle pour vente d'une partie du fait de cette unique accès. Si les Bâtiments de France ouvre la possibilité de déposer une partie du mur afin d'y implanter un portail, la décision finale en revient aux services de l'urbanisme sur dépôt d'une autorisation de travaux par le propriétaire. Au regard des incertitudes identifiées, les maisons sont évaluées en l'état, aucune évaluation en terrain à bâtir par la méthode de la récupération foncière (soit en tenant compte des coûts de démolition de la maison située en entrée de parcelle) ne pouvant être envisagée.

Les deux maisons ont été édifiées à la même période, mais leur état d'entretien respectif ne permet pas de leur attribuer le même prix au m².

La maison située à l'entrée de la parcelle est particulièrement détériorée et nécessite d'importants travaux de rénovation afin de lui redonner son habitabilité. Il est retenu le prix moyen de la 2nde étude de marché, soit 3.684,49 €/m² correspondant à des biens offrant le moins de prestations sur l'ensemble du marché local.

La maison située en fond de parcelle, bien que nécessitant des travaux de rénovation, est en meilleur état d'entretien, hormis la cuisine, particulièrement impactée par l'humidité. Le prix moyen de la 1^{ère} étude de marché, soit 5.797,26 €/m² est retenu pour le calcul de la valeur vénale.

Un coefficient de 10 % est appliqué pour tenir compte de l'état d'entretien, portant le prix à

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 :

- Maison de 132 m², à l'entrée de la parcelle (132,38 m² x 3.684,49 €) = 487.752,79 €.
- Maison de 162 m², en fond de parcelle (162 m² x 5.217,23 €) = 845.191,26 €

La valeur vénale globale est arbitrée à (487.752,79 € + 845.191,26 €) = 1.332.944,05 €, arrondie à

1.330.000 €

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 sans justification particulière à 1.200.000 € (arrondie).

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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

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

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

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 la Directrice Départementale par intérim et
par délégation,

L'Adjoint à la Directrice du Pôle Métiers,



M. Stéphane PELE