

L'an DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE, le SAMEDI 22 JUIN, à 10 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en TROISIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 13 h 23).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Julie PONTALBA		par Fernande ANILHA
Ibrahim DINDAR	pour toute la durée de la séance	par Gilbert ANNETTE
Geneviève BOMMALAIS		par Audrey BÉLIM
Karel MAGAMOOTOO	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
David BELDA		par Jean-François HOAREAU
Christelle HASSEN	pour toute la durée de la séance	par Claudette CLAIN
Philippe NAILLET		par Brigitte ADAME
Guillaume KICHENAMA	à compter de son départ à 12 h 55 au rapport n° 24/3-033	par Marie-Anick ANDAMAYE
Aurélié MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	jusqu'au départ de son mandataire à 12 h 44 au rapport n° 24/3-029	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (37 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2023 : rapports n° 24/3-009 (Régie des Marchés et Droits de Place), n° 24/3-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 24/3-017 (Budget principal).

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de	rapport n°
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-005
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
- Gérard FRANÇOISE	délégué / département	SIDR	24/3-006
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	24/3-021
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	24/3-022
- Jean-Max BOYER	délégué / ville	SPL OPÉ	24/3-032
- Sonia BARDINOT	déléguée / ville	CAUE	24/3-035
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-046
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
(4) <i>Christelle HASSEN</i> (mandataire : Claudette CLAIN)	présidente d'honneur	ARCHÉS-OI	24/3-047
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	lien de parenté	Prends un Asseoir	
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
(5) <i>Jacques LOWINSKY</i>	élu / conseil municipal	protection fonctionnelle	24/3-057

CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
ÉPF...	Établissement public foncier de la Réunion
SIDR	Société immobilière du Département de la Réunion
CAP	Club Animation Prévention
OMS...	Office municipal des Sports de Saint-Denis
SPL OPÉ	Société publique locale « Oser pour l'Éducation »
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ARCHÉS-OI	Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien
BCD	Basket Club dionysien

(1), (2) et (4)

élues absentes à la séance

le (la) mandataire ayant voté en son seul nom propre

(3)

élu parti au rapport n° 24/3-021 à 12 h 30

(5)

élu parti avant examen du rapport n° 24/3-057 à 13 h 21

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Éricka BAREIGTS	sortie à 11 h 14	avant examen du rapport n° 24/3-009
	revenue à 11 h 36	au rapport n° 24/3-016
Dominique TURPIN	partie à 11 h 25	au rapport n° 24/3-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 12 h 20	avant vote du rapport n° 24/3-017
	revenue à 12 h 21	au rapport n° 24/3-018
Jean-Pierre HAGGAI	parti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-029
Haroun GANY	sorti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-030
	revenu à 13 h 09	au rapport n° 24/3-047
Guillaume KICHENAMA	parti à 12 h 55	au rapport n° 24/3-033 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE

OBJET **Cession de terrains communaux**
IC 389 à 394 / SCCV Village Bretagne / route Gabriel Macé - Bretagne

Dans le cadre du développement du centre-bourg de la Bretagne, la SCCV VILLAGE BRETAGNE a sollicité la ville et souhaite se porter acquéreur des parcelles communales IC 389 à 394 parties sises route Gabriel Macé à la Bretagne. La société envisage de réaliser un projet de centralité « Village Bretagne », alliant mixité et concourant à structurer le secteur en lui apportant de nouveaux services et équipements, entre autres, en améliorant la qualité de vie des habitants.

La ville de Saint-Denis a sollicité une actualisation de la valeur du foncier auprès de France Domaine en raison d'une estimation devenue caduque depuis le début de l'année.

Compte tenu, d'une part de l'évolution significative du prix du foncier sur le secteur de la Bretagne depuis plus d'un an, et d'autre part de la complexité règlementaire de réaliser un projet mixte de centralité sur cette zone, la SCCV VILLAGE BRETAGNE a interpellé la ville afin d'obtenir une décote du prix dans la marge d'appréciation des 10 % autorisée par France Domaine, sur les parcelles d'une superficie de 4 162 m² au lieu de 4 253 m².

Compte tenu, notamment, des contraintes règlementaires inscrites au PLU, de l'importance du projet pour le secteur, des impacts sur la structuration du territoire est de la ville, la ville a décidé d'accéder à la demande formulée par le porteur de projet.

A ce titre, je vous propose de vous prononcer sur la cession amiable des parcelles communales bâties et non bâties désignées ci-dessus aux conditions particulières et suspensives mentionnées dans le tableau annexé au prix de 1 625 000,00 euros HT conforme à l'avis financier de France Domaine daté du 30 avril 2024 et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- 1° signer tout avant-contrat et l'acte de vente afférent dans les conditions susmentionnées ;
- 2° signer tous les actes fonciers et conventionnels nécessaires à ce projet (création de servitudes, avenants...);
- 3° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

OBJET **Cession de terrains communaux**
IC 389 à 394 / SCCV Village Bretagne / route Gabriel Macé - Bretagne

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'avis rendu par le Directeur Régional des Finances Publiques de la Réunion en date du 30 avril 2024 n° 2024-97411-30357 ;

Vu la Délibération préalable constatant le déclassement par anticipation des terrains IC 389 à 394 et approuvant leur désaffectation dans un délai maximal de trois ans à compter de ladite Délibération ;

Vu le RAPPORT N° 24/3-050 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jean-François HOAREAU - 1er adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la cession amiable des parcelles bâties et non bâties IC 389 à 394, selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau ci-après :

Références cadastrales	Superficie cadastrale	Adresse	Acquéreur	Prix
IC 389, 390, 391, 392, 393 et 394 parties Zone Um au PLU	4 162 m ² environ étant entendu que la superficie définitive à acquérir sera précisée dans un document d'arpentage restant à établir	Route Gabriel Macé Bretagne 97490 Sainte-Clotilde	SCCV VILLAGE BRETAGNE ou toute autre société du groupe	1 625 000,00 euros HT (un-million-six-cent-vingt-cinq-mille euros hors taxes) soit environ 390,00 euros/ m ² établi sur la base de l'avis financier n° 2024-97411-30357 de France Domaine en date du 30 avril 2024

Les conditions principales de la vente sont les suivantes :

1° signature d'une promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives particulières autorisées suivantes :

- délivrance d'un arrêté de permis de construire définitif ;
- délivrance d'un ou plusieurs prêts bancaires ;
- clause pénale en cas de non réalisation de la vente au cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées ;

2° signature de l'acte authentique définitif de vente dans un délai maximal de dix-huit mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tout avant-contrat et l'acte de vente afférent dans les conditions susmentionnées.

ARTICLE 3

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les actes fonciers et conventionnels nécessaires à ce projet (création de servitudes, avenants...).

ARTICLE 4

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

ANNEXE UNIQUE

Cession de terrains communaux bâtis et non bâtis

Réf. cad.	Superficie	Adresse	Acquéreur	Prix
IC 389-390-391-392-393 et 394 parties	4 162 m ² environ Etant entendu que la superficie définitive à acquérir sera précisée dans un document d'arpentage restant à établir.	Route Gabriel Macé - La Bretagne - Sainte-Clotilde 97490	SCCV VILLAGE BRETAGNE ou toute autre société du groupe	1 625 000,00 euros HT (un-million-six-cent-vingt-cinq-mille euros hors taxes) soit environ 390,00 euros/ m ² établi sur la base de l'avis financier n° 2024-97411-30357 de France Domaine en date du 30 avril 2024

Les conditions principales de la vente sont les suivantes :

1° signature d'une promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives particulières autorisées suivantes :

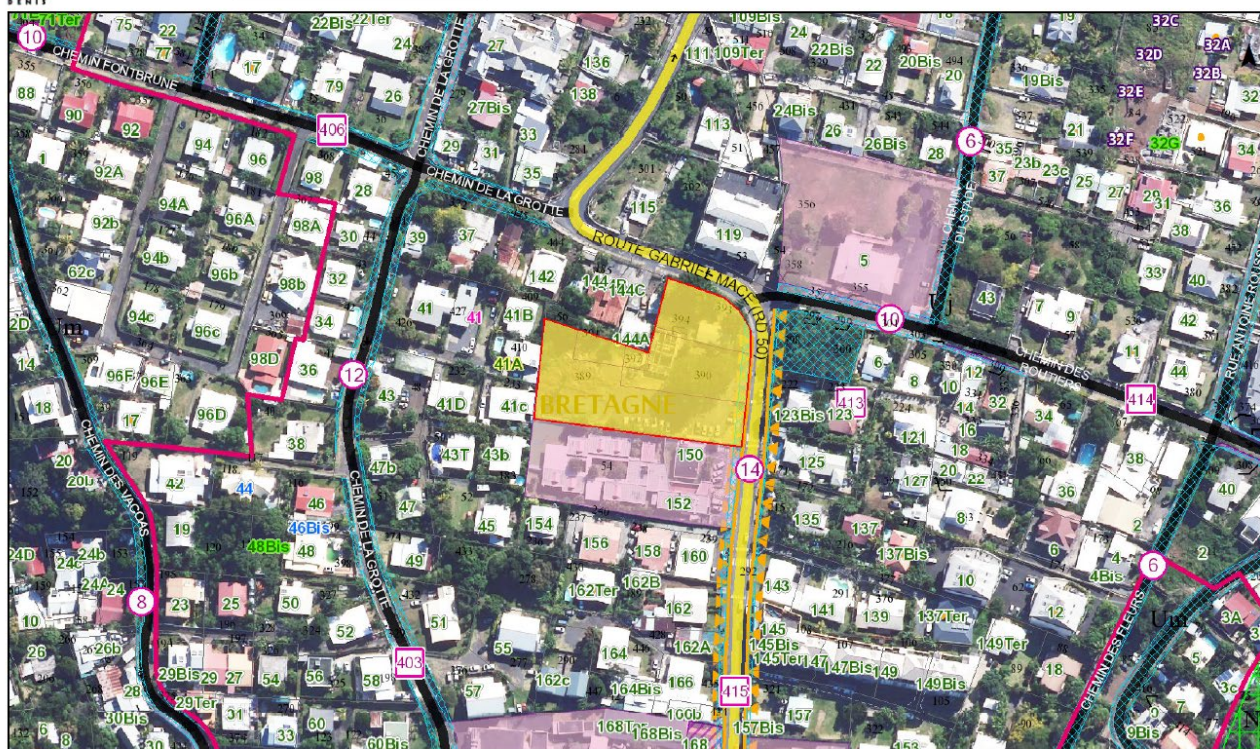
- délivrance d'un arrêté de permis de construire définitif ;
- délivrance d'un ou plusieurs prêts bancaires ;
- clause pénale en cas de non réalisation de la vente au cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées ;

2° signature de l'acte authentique définitif de vente dans un délai maximal de dix-huit mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.



Plan de situation

Parcelles IC 389, 390, 392, 392, 393 et 394 - La Bretagne



Copyright DGI, tous droits réservés. Informations d'urbanisme délivrées à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PLU par l'administré. La

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion
Pôle d'évaluation domaniale de la Réunion
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDX 9
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 30/04/2024

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0692 05 47 10

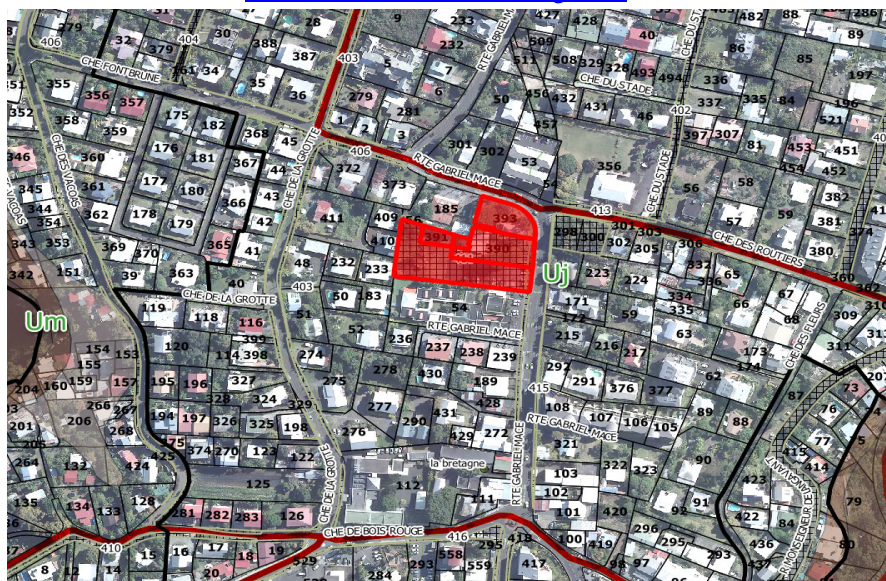
à

Mairie de Saint-Denis

Réf DS : 17473801
Réf OSE : 2024-97411-30357

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Parcelles cadastrées IC 389 – 390 – 391 – 392 – 393 – 394

Adresse du bien : Route Gabriel Macé – La Bretagne

Valeur : 1 845 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Jocelyne PARMENTIER

2 - DATES

de consultation :	18/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/04/2024
du dossier complet :	30/04/2024

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

Projet de cession à un acquéreur qui a un projet de création de logements aidés, d'activités de commerces (espace fraîcheur, charcuterie, restauration, cave, glacier, snaking/ PMU), et d'activité de services (centre médical / Kiné, Espace bien-être / Onglerie, Espace de coworking).

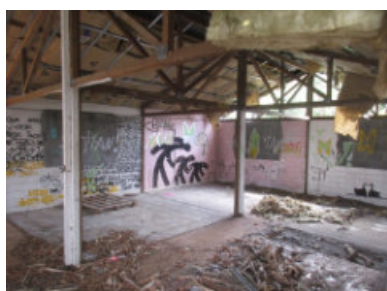
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles se situent idéalement au centre du quartier de la Bretagne, à proximité d'une école primaire, de la médiathèque, d'une boulangerie, d'une pharmacie et d'autres petits commerces de proximité.

Ces parcelles supportaient anciennement les locaux de la gendarmerie de la Bretagne, qui sont aujourd'hui abandonnés.

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



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

Les parcelles sont accessibles par la route Gabriel Macé et disposent de tous les réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise réelle
Saint Denis	IC 389	Route Gabriel Macé	2067	2067
Saint Denis	IC 390	Route Gabriel Macé	1055	1055
Saint Denis	IC 391	Route Gabriel Macé	224	224
Saint Denis	IC 392	Route Gabriel Macé	86	86
Saint Denis	IC 393	Route Gabriel Macé	805	805
Saint Denis	IC 394	Route Gabriel Macé	27	27
TOTAL			4264	4264

4.4. Descriptif

Diverses parcelles formant une unité foncière de 4 264 m², plate, située dans le centre du village de la Bretagne.

Les parcelles sont en partie à usage de parking, et supportent sur une autre partie, des constructions en ruine qui accueillait autrefois la gendarmerie de la Bretagne.

L'unité foncière est facile d'accès, elle est clôturée et dispose d'un grand portail à son entrée.

4.5. Surfaces du bâti

Une construction en ruine sans toiture de 169 m² et une construction en ruine avec toiture de 90 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mairie de Saint-Denis

5.2. Conditions d'occupation

Libres

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Uj.

L'unité foncière est concernée par les emplacements réservés n° 411 (logements aidés et équipements publics) et 415 (mise à l'alignement de la route Gabriel Macé entre le chemin des Routiers et le chemin de Bois Rouge) au PLU de Saint-Denis sur 3 010 m².

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de Saint-Denis novembre 2018

Réglementation de la zone Uj :

Caractère de la zone

Zone urbaine des centres de bourgs de la Bretagne, Bois de Nêfles, Saint-François, la Montagne, d'aspect verdoyant, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; zone de densité modérée.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les constructions sont variées par leur destination : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Leur rôle de centralité des bourgs et de pôle de services doit être renforcé par une relative densification et la recherche d'une forme urbaine plus concentrée.

Article Uj.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 10 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

Réglementation de la zone Um

Zone Um : Cette zone urbaine d'habitat dominant, couvre l'ensemble des pentes, cernant notamment les centres de bourgs. Son caractère verdoyant permet une bonne insertion dans le site.

Elle couvre également les centres des bourgs du Brûlé et de Saint-Bernard.

Les ravines créent des coupures vertes, partageant l'urbanisation en séquences, permettant ainsi une différenciation et une lisibilité de chacun des écarts dans le paysage.

Sa vocation de zone résidentielle à densité modérée est maintenue, de même qu'est conforté son caractère vert.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions n'excèdera pas 10 m pour la hauteur maximale.

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

Méthode de la récupération foncière

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

8.1.1.a : Recherche du prix au m² de terrains non bâtis avec l'outil PATRIM :

Une recherche est effectuée à partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne portant sur des mutations réalisées sur la période de 2020 à mars 2024, de cessions portant sur des terrains non bâtis d'une surface cadastrale comprise entre 100 et 5 000 m², dans un rayon de 1 km autour des parcelles à évaluer.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 144a Route Gabriel Macé (C.D. 50), 97490, Saint-Denis correspondant à la référence cadastrale : 97 411 / 000 IC 0389

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 03/2021 à 03/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 5000 m²

Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observation	Groupe	Nature de bien
11//IB/337//	SAINT DENIS	16 CHE FONTBRUNE	01/03/2023	655	114 625	175	Um	voirie (pas TAB)	Non bâti	Sol
11//IC/465//	SAINT DENIS	73 CHE FONTBRUNE	19/02/2024	293	146 500	500	Um		Non bâti	Terre

Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
11//IB/319//	SAINT DENIS	18 B CHE FONTBRUNE	31/08/2020	386	145 500	376,94	Um		Non bâti	Sol
11//IB/336//										
11//IB/343//	SAINT DENIS	116 CHE DE GRAND CANAL	19/01/2021	425	185 000	435,29	Um		Non bâti	Terrain à bâtir

Ventes plus anciennes relevées sous Patrim en zone Um

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Données retraitées après lecture des actes				Observations	Groupe	Nature de bien (Nature1)
				Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU			
11//IB/335// 11//IB/318//	SAINT DENIS	16 CHE FONTBRUNE	21/08/2019	398	130 000	326,63	Um	Dont 34 m ² servant d'allée (SU: 364 m ²)	Non bâti	Sol
11//IE/751//	SAINT DENIS	194 RTE GABRIEL MACE	13/12/2019	1000	350 000	350	Um		Non bâti	Sol
11//IW/170//	SAINT DENIS	27 CHE LORY LEBRETON LA BRETAG	13/05/2019	360	130 000	361,11	Um		Non bâti	Terrain à bâtir

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ventes relevées, sous DVF, sur la Bretagne en zone Uj (en sections IC et proches de IC)

IDU_CAD	DATE_MUTA	NATURE	SUM	INFO_PLU	VALEUR_F	EUROS_M2	
411000IA0280	20220916	NON BATI	291	Uj (100 %)	36375	125	bande de terre (pas TAB)
411000IA0457	20200609	NON BATI	234	Uj (100 %)	55500	237	vente par le département au propriétaire mitoyen (semble enclavée)
411000IA0510 - 411000	20170222	NON BATI	806	Uj (100 %)	180000	223	derrière transfo orange, accès très étroit
411000IA0511 - 411000	20190329	NON BATI	425	Uj (100 %)	120000	282	derrière transfo orange, accès très étroit
411000IA0512 - 411000	20170308	NON BATI	376	Uj (100 %)	142000	377,65	plan de division – parcelle viabilisée
411000IC0019	20170427	NON BATI	464	Uj (100 %)	148000	318,96	arpenté et borné, dont 19 m ² prévus pour l'élargissement de la route

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

Les ventes récentes relevées sur la Bretagne concernent des terrains nus situés en zone Um (qui est un peu moins constructible que la zone Uj).

Moyenne des termes récents (entre 2020 et 2024) de terrains à bâtir situés en zone Um, relevés sous Patrim (hors IB 337 qui n'en est pas un) : 437,41 €/m²

Les termes relevés sous DVF en zone Uj commencent à être anciens (datent d'il y a 7 ans) et ne peuvent, par conséquent, pas être retenus.

Bien que la zone Uj soit plus constructible que la zone Um, il semble que les prix de vente soient très proches entre ces 2 zones (au vu des ventes plus anciennes relevées en zones Um et Uj entre 2017 et 2019).

Les ventes récentes relevées en zone Um dans un rayon de 1 km autour du bien seront donc retenues pour valoriser cette zone.

Néanmoins, afin de tenir compte du caractère plus constructible de la zone Uj par rapport à la zone Um, la valeur moyenne relevée en zone Um sera arrondie à la dizaine supérieure, soit : 440 €/m²

Valorisation de l'unité foncière nue : 440 €/m² x 4 264 m² = 1 876 160 €

Valorisation d'un coût de démolition pour les maisons présentes sur la parcelle :

Les données à la disposition du service permettent d'arbitrer le coût de la démolition pour une construction en dur sous tôles à 118 €/m².

Cette valeur sera ici retenue, soit : (169 m² + 90 m²) x 118 €/m² = 30 562 €

Valorisation de l'unité foncière : 1 876 160 € - 30 562 € = 1 845 598 €, arrondis à 1 845 600 €

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 **1 845 600 €**.

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 1 661 040 €.

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 (surfaces des parcelles et des constructions, PLU, PPR, ...) 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 Régional des Finances
publiques et par délégation,
Le responsable de la division du patrimoine

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a series of smaller loops and lines extending to the right.

Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques

