

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 22 SEPTEMBRE, à 17 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME 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 20 h 13).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 17 h 16 après l'appel nominal), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 12 après l'appel nominal), Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 02 au rapport n° 23/5-030	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### DÉSIGNATION DE LA 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 (42 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## 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 l' (la)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS - Jacques LOWINSKY	maire de Saint-Denis délégué / CINOR	AGORAH	23/5-017
(*) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	délégué / Ville	SHLMR	23/5-019
- Monique ORPHÉ - Philippe NAILLET - Jean-François HOAREAU - Virgile KICHENIN	délégués / Ville	SODIAC	23/5-020
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	Vivancia océan Indien	23/5-031
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/5-043 et 23/5-044
- Éricka BAREIGTS - Benjamin THOMAS	candidate à l'AG et au CA délégué / CINOR	SPL Maraïna	23/5-055
- Jean-François HOAREAU - Raihanah VALY	mandataire / Département candidate à l'AG et au CA	SPLAR	23/5-056

CINOR  
SIDR  
AG  
CA  
SPL Maraïna  
SPLAR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
Société immobilière du Département de la Réunion  
Assemblée générale  
Conseil d'Administration  
Société publique locale « Maraïna »  
Société publique locale « Avenir Réunion »

(\*)

élu absent / représenté

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 12	après l'appel nominal
Virgile KICHENIN	arrivé à 17 h 16	
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : AGORAH)	sortis à 18 h 20 revenus à 18 h 23	avant examen du rapport n° 23/5-017 au rapport n° 23/5-018
Monique ORPHÉ Philippe NAILLET Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 18 h 26 revenus à 18 h 27	avant examen du rapport n° 23/5-020 au rapport n° 23/5-021
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 40	au rapport n° 23/5-024 au rapport n° 23/5-026
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 39 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-027

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE**

(suite)

Christelle HASSEN	sortie à 18 h 39 revenue à 18 h 50	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-029
Benjamin THOMAS	sorti à 18 h 40 revenu à 18 h 50	au rapport n° 23/5-026 au rapport n° 23/5-029
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 18 h 50 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-029 au rapport n° 23/5-037
Vincent BÈGUE Noela MÉDÉA	partis à 19 h 02	au rapport n° 23/5-030 (avant le vote)
Christelle HASSEN (voir élus intéressés : Vivancia océan Indien)	sortie à 19 h 05 revenue à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/5-031 au rapport n° 23/5-031 (après le vote)
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 33	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-036
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 16 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-037
Stéphane PERSÉE	sorti à 19 h 36 revenu à 19 h 42	au rapport n° 23/5-037 au rapport n° 23/5-038
Brigitte ADAME	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 45	au rapport n° 23/5-038 au rapport n° 23/5-041
Gérard FRANÇOISE (voir élus intéressés : SIDR)	sorti à 19 h 46 revenu à 19 h 48	avant examen du rapport n° 23/5-043 au rapport n° 23/5-045
Éricka BAREIGTS Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : SPL Marañna)	sortis à 20 h 01 revenus à 20 h 04	avant examen du rapport n° 23/5-055 au rapport n° 23/5-055 (après le vote)
Jean-François HOAREAU Raihanah VALY (voir élus intéressés : SPLAR)	sortis à 20 h 04 revenus à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/5-056 au rapport n° 23/5-056 (après le vote)

**OBJET**            **Projet de développement de la Bretagne**  
Cession de terrains non bâtis  
IC 389 à 394 / SARL Financière Concept & Développement / route Gabriel Macé -  
Bretagne

---

Dans le cadre du développement du centre-bourg de la Bretagne, la SARL Financière Concept & Développement a sollicité la Ville et souhaite se porter acquéreur des parcelles communales IC 389 à 394. La société envisage de réaliser un projet mixte concourant à structurer le secteur en lui apportant de nouveaux services et équipements, entre autres.

Compte tenu de l'absence de projet urbain sur ce terrain, il semble opportun de donner une suite favorable à cette demande.

Je vous propose :

1° de vous prononcer sur la cession amiable des terrains non bâtis IC 389 à 394, aux conditions mentionnées dans le tableau annexé ;

2° en cas d'accord, de m'autoriser à :

- signer l'acte de cession,
- procéder au versement des honoraires au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

**OBJET**        **Projet de développement de la Bretagne**  
Cession de terrains non bâtis  
IC 389 à 394 / SARL Financière Concept & Développement / 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 RAPPORT N°23/5-034 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Virgile KICHENIN - 2ème adjoint de quartier 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 des terrains non bâtis IC 389 à 394, selon les caractéristiques principales mentionnées dans le tableau joint en annexe.

**ARTICLE 2**

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à intervenir dans l'acte correspondant.

## CESSION DE TERRAIN COMMUNAL BATI

Réf. Cad.	Superficie du terrain	Adresse	Acquéreurs	MOTIVATION
IC 389-390-391-392-393 et 394  Zone Um au PLU	4264 m <sup>2</sup>  Environ étant entendu que la superficie définitive du bien à acquérir devra être préciser dans un document d'arpentage restant à établir	Route Gabriel Macé  La Bretagne  -  97490 SAINTE-CLOTILDE	<b>SARL FINANCIERE CONCEPT ET DEVELOPEMENT</b>	La SARL FINANCIERE CONCEPT et DEVELOPEMENT demande à la Ville de lui céder les parcelles communales IC 389- 390- 391- 392,393 et 394 afin de réaliser un projet de structuration du secteur de la Bretagne.

**Les conditions principales de la vente sont :**

1° cession du terrain communal cadastré IC 389- 390- 391- 392,393 et 394

2° superficie cédée : **4 264 m<sup>2</sup>** environ

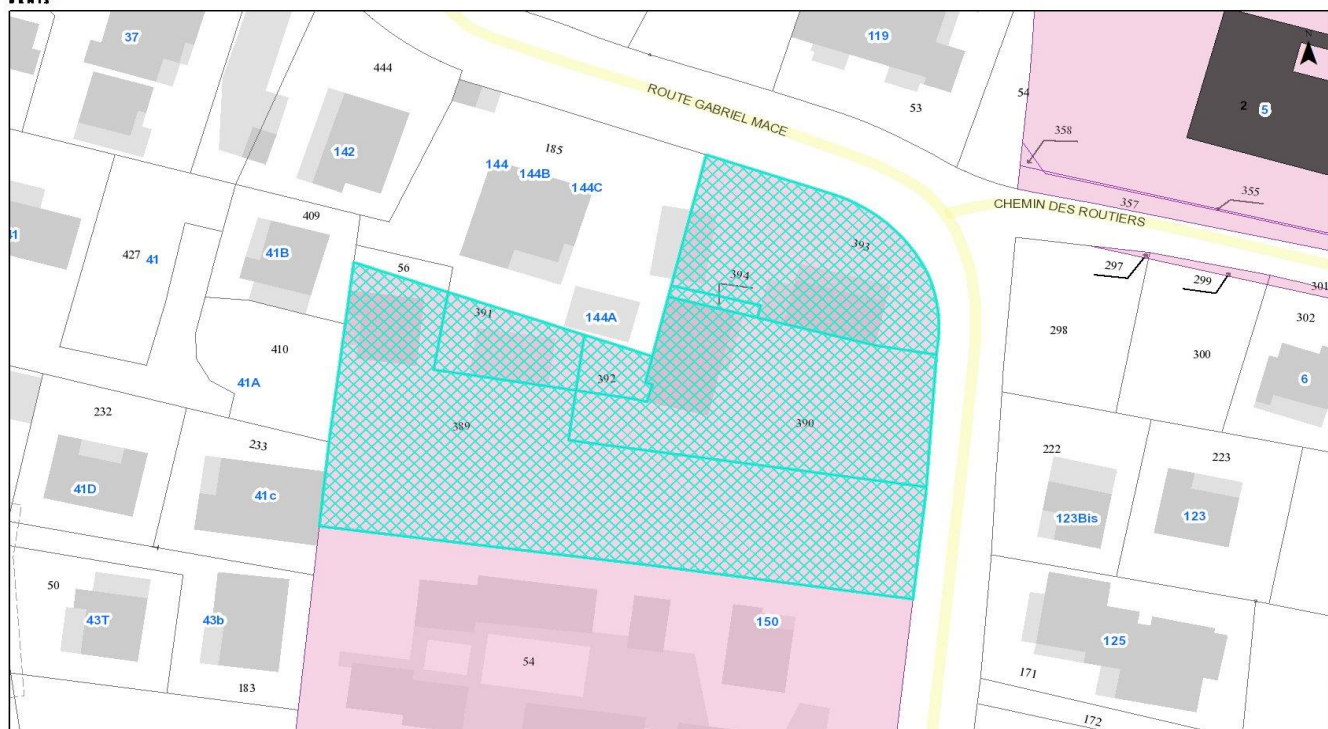
3° **prix : 1 505 000 euros** TTC (soit à titre indicatif 352,00€/m<sup>2</sup> environ), établi sur la base de l'avis financier n° 2022-97411-89737 de France Domaine daté du 6 janvier 2023

4° **signature de l'acte authentique ou, à défaut, d'un compromis de vente** dans le délai maximum de six (6) mois suivant la prise d'effet de cette délibération ; la durée du compromis de vente ne pouvant pas excéder douze (12) mois.

Au terme de l'un ou l'autre de ces délais, la Ville pourra se prononcer de nouveau sur l'opportunité de cette transaction (au vu notamment d'un avis financier actualisé de France Domaine) ou décider d'annuler purement et simplement la transaction.

5° **Interdiction de revendre ladite parcelle dans un délai de 5 ans** à compter de la signature de l'acte

6° Proposer à la Ville le rachat de la parcelle par un **pacte de préférence** en dehors du droit de préemption

**IC 389-390-391-392-393 et 394**

Sarl Financière Concept Dévelop./ ROUTE GABRIEL MACE

0 9 18 27 36 m

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 CEDEX 9  
 Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 06/01/2023

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

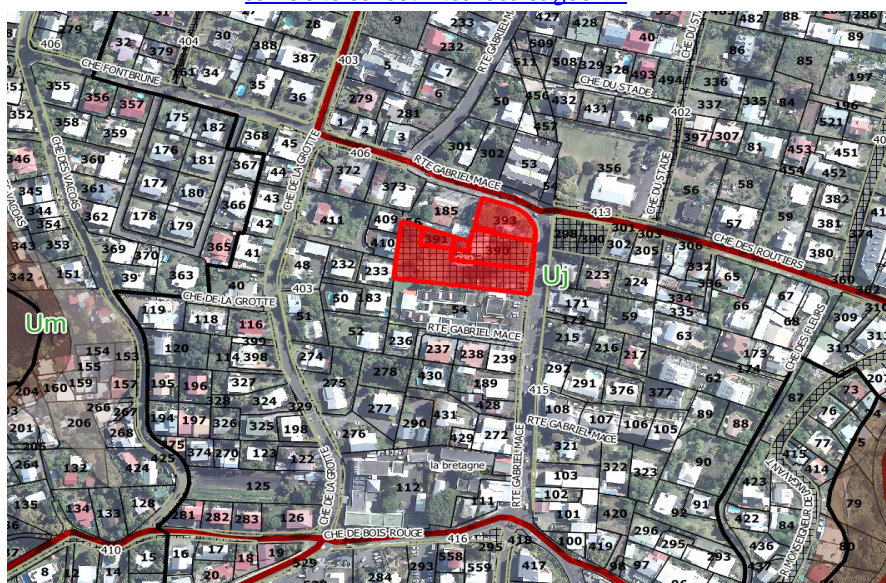
à

Mairie de Saint-Denis

Réf DS: 10740328  
 Réf OSE : 2022-97411-89737

## 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 :* 1 505 000 €, 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 :	01/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/12/2022
du dossier complet :	13/12/2022

## 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

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).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 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.



### 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 m<sup>2</sup>, plate, situé 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 m<sup>2</sup> et une construction en ruine avec toiture de 90 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Mairie de Saint-Denis

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 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 m<sup>2</sup>.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de Saint-Denis novembre 2018

Réglementation de la zone Uj

#### **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<sup>e</sup>**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

## 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.

## 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'excédera 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 m<sup>2</sup> 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 décembre 2019 à décembre 2022 (période de recherche étant limitée à 36 mois), de cessions portant sur des terrains non bâtis d'une surface cadastrale comprise entre 100 et 5 000 m<sup>2</sup>, dans un rayon de 1 km autour de la parcelle IC 389.

## Estimer un bien - Résultat de la recherche

### Rappel des critères de recherche

#### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:-20.91780699999996; y:55.493617) correspondant à la référence cadastrale : 97 411 / 000 IC 0389

Périmètre géographique : 1000 m autour

#### Période de recherche

De 12/2019 a 12/2022

#### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 5000 m<sup>2</sup>

#### Données retraitées après lecture des actes

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	nature de la surface prise en compte	PLU	Groupe	Nature de bien (Nature1)
11//IB/319// 11//IB/336//	SAINT DENIS	18 B CHE FONTBRUNE	31/08/2020	386	145 500	375,64	bornée	Um	Non bâti	Sol
11//IE/751//	SAINT DENIS	194 RTE GABRIEL MACE	13/12/2019	1000	350 000	350	arpentée	Um	Non bâti	Sol
11//IE/779//	SAINT DENIS	24 CHE DU MILIEU	28/01/2021	415	145 395	350,34	arpentée	Um	Non bâti	Terrain à bâtir
11//IE/778//	SAINT DENIS	24 CHE DU MILIEU	28/01/2021	505	177 255	351	arpentée	Um	Non bâti	Terrain à bâtir
11//IE/682//	SAINT DENIS	24 CHE DU MILIEU	28/01/2021	508	178 550	351,47	arpentée	Um	Non bâti	Terrain à bâtir

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Ventes relevées sur la Bretagne en zone Uj (en sections proches de IC)

Date	Mutation	Nature	IDU_CAD	INFO_PLU	M2 terrain	€/m <sup>2</sup> Non Bâti	Montant	Observations
20200609	Vente	NON BÂTI	411000IA0457	Uj (100 %)	234	237	55500	Vente par le département au propriétaire mitoyen (semble enclavé)
20190329	Vente	NON BÂTI	411000IA0511 - 411000IA0510	Uj (100 %)	425	282	120000	derrière transfo orange, accès très étroit
20170427	Vente	NON BÂTI	411000IC0019	Uj (100 %)	464	318,96	148000	Arpenté et borné dont 19m <sup>2</sup> prévus pour l'alignement de la route
20170308	Vente	NON BÂTI	411000IA0512 - 411000IA0509	Uj (100 %)	376	377,65	142000	plan de division. Parcelle viabilisée

### 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 en Um : 355,69 €/m<sup>2</sup>.

Moyenne des 2 termes plus anciens relevés en zone Uj : 348,30 €/m<sup>2</sup>

Cependant, parmi ces 2 termes, IC0019 est de moins bonne configuration que l'unité foncière à évaluer. En effet, sa forme quasi triangulaire, réduit les possibilités de construction.

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.

Les ventes récentes relevées en zone Um dans un rayon de 1 km autour du bien seront donc retenus 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 : 360 €/m<sup>2</sup>

Valorisation de l'unité foncière nue :  $360 \text{ €/m}^2 \times 4\,264 \text{ m}^2 = 1\,535\,040 \text{ €}$

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

Une étude des coûts de démolition réalisée par l'EPFR entre 2018 et 2022 fait ressortir un montant moyenne de 118 €/m<sup>2</sup> pour la démolition d'une construction en dur sous tôles.

Cette valeur sera ici retenue, soit :  $(169 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2) \times 118 \text{ €/m}^2 = 30\,562 \text{ €}$

Valorisation de l'unité foncière :  $1\,535\,040 \text{ €} - 30\,562 \text{ €} = 1\,504\,478 \text{ €}$  arrondis à 1 505 000 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 505 000 €**.

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 1 354 500 €.

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.

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 adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER

Inspecteur principal des Finances publiques