

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

S²LO

ID : 077-217703057-20231009-D_139_2023-DE

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
MONTEREAU FAULT YONNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Le plan visualisé sur cet extrait est géré

Reçu en préfecture le 18/10/2023

par le centre des impôts de la préfecture

Publié le Melun

ID : 077-217703057-20231009-D_139_2023-DE

SLOW
PNR topographique et de gestion

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

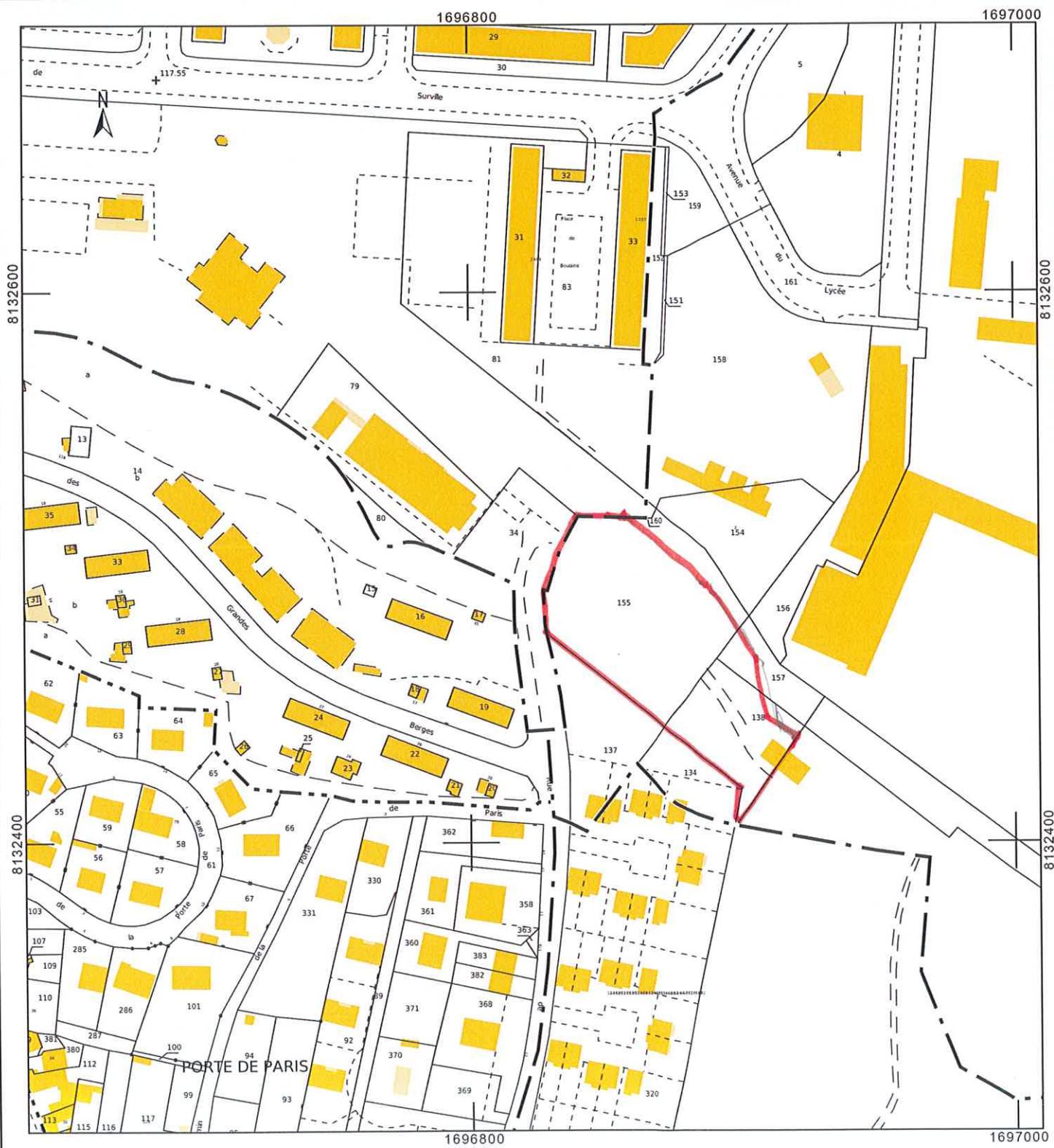
Date d'édition : 20/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
PUBLIQUES

77010 Melun Cedex
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

ID : 077-217703057-20231009-D_139_2023-DE





Envoyé en préfecture le 18/10/2023

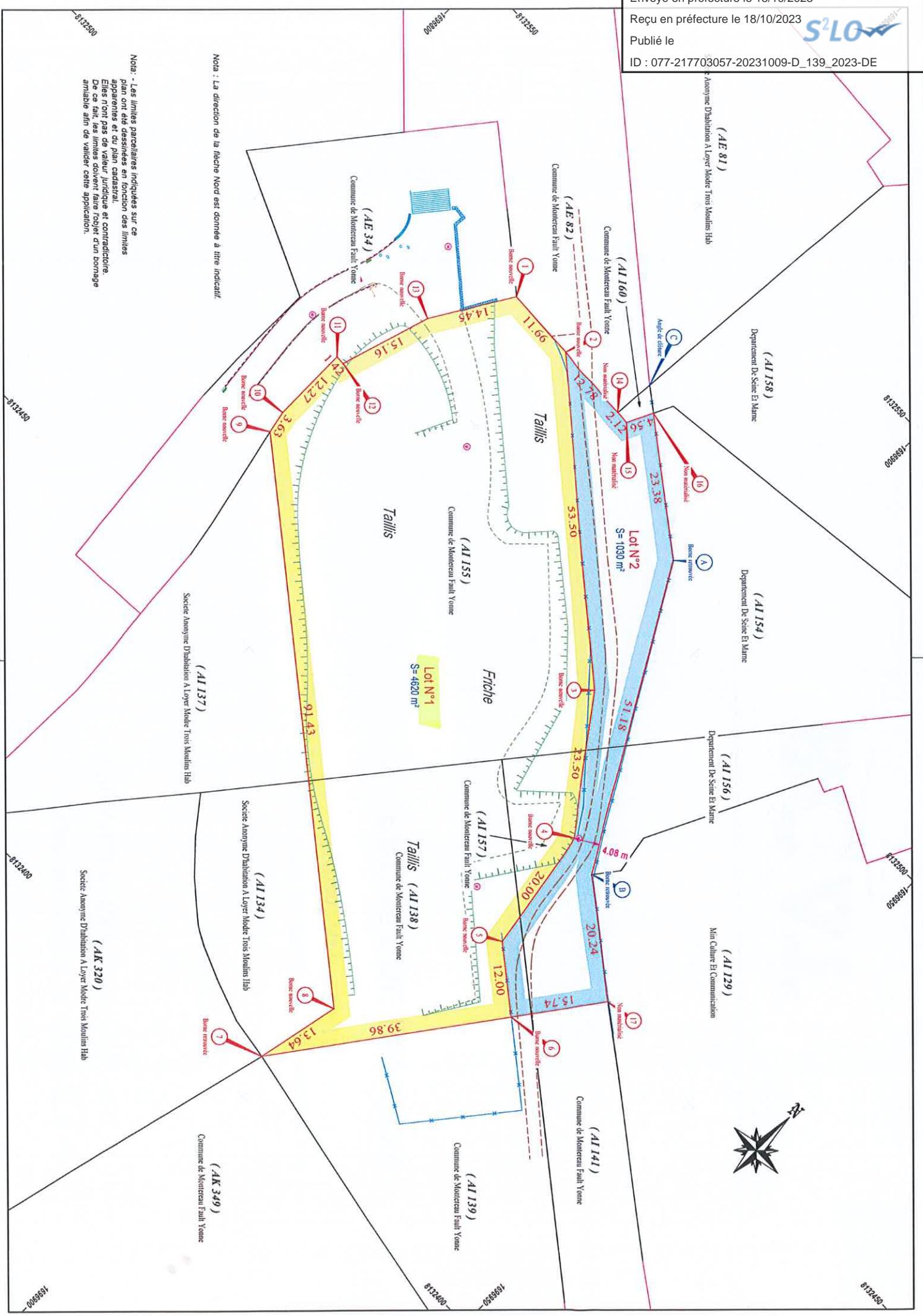
Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

S²LO

ID : 077-217703057-20231009-D_139_2023-DE





Département de la Seine-et-Marne
 Commune de Montereau-Fault-Yonne

Rue de Boulains

Propriété de la Commune de Montereau-Fault-Yonne

Section : AI n° 138-155-157-160

PROJET DE DIVISION

Echelle : 1/500

Dessiné le le 09-02-2023 par G.L.

 BGA	
<small>BUREAU DE GÉOMÉTRES, D'ARPENTAGE ET DE TOPOGRAPHIE</small>	
MONTEREAU (77130) 8, Rue de Varennes Tél. : 01 64 32 05 45	SENS (89100) 18, rue Auguste Morel Tél. : 03 88 83 16 00
JOIGNY (89300) 52B, Rue des Sœurs Lecoq Tél. : 03 86 62 04 90	MIGENNES (89400) 34, av. Jean Jaurès Tél. : 03 86 80 05 12
 <small>GÉOMÈTRE-EXPERT</small> <small>ENTREPRISE DE GÉOMÉTRIE</small>	<small>FAX: 03 86 95 03 04</small> <small>mail: contact@bgafr.fr</small> www.bgat.fr

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

La CLARM filiale du Groupe Action Logement Immobilier à laquelle par la présente Foncière Logement transfère ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 3 759 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la CLARM filiale du Groupe Action Logement Immobilier à laquelle par la présente Foncière Logement transfère ses droits.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 2 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	LES RUCHES - CLARM	CLAUDEL -CLARM
Adresse	Rue des Boulains	Rue Claudel
Nom du QPV (préciser national/régional)	PRIN - QP077014 - Surville	PRIN - QP077014 - Surville
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville de Montereau-Fault-Yonne	Ville de Montereau-Fault-Yonne
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Friche	Bâtiment Claudel – démolition NPNRU
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser par l'aménageur avant cession	A réaliser par l'aménageur avant cession
Surface du terrain (m ²)	3 748 m ²	3 903 m ²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	2 100 m ² de SDP	1 659 m ² de SDP
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	Environ 30 logements	Environ 20 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2022	2025
Références cadastrales (préciser si possible + joindre un plan au 1/1000)	AI 155	AD 189 et AD 542
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	Accession Sociale L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée (Individuel / collectif)	Accession Sociale
Nombre de logements individuels / collectifs *	Entre 20 et 30 logements (forme à travailler)	Environ 10 logements intermédiaires et 10 logements individuels
Viabilisation du terrain	Ville de Montereau-Fault-Yonne	Ville de Montereau-Fault-Yonne
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>		

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolie en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

- 3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendrier prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

S²LO

ID : 077-217703057-20231009-D_139_2023-DE

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine-et-Marne

Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex

Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marc ROUMAYAT

Courriel : jean-marc.roumayat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.64.41.32.18 / 06.30.52.71.59

Réf DS : 12630766

Réf OSE : 2023-77305-43431

À Melun, le 28 septembre 2023

La Directrice départementale des Finances publiques de Seine-et-Marne
à
Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE

AVIS DU DOMAINES SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain à bâtir, actuellement en friche.

Adresse du bien :

Rue de Boulains 77130 Montereau-Fault-Yonne
Parcelles A1155-157-138 et 160 (Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

147.480 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

Commune de Montereau-Fault-Yonne

Affaire suivie par : Mme Isabelle STAERCK, Directrice du service urbanisme.

2. DATES

de consultation :	01/06/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/09/23

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par la commune de Montereau-Fault-Yonne d'un terrain à bâtir à la CLARM (filiale groupe Action Logement), ou tout autre filiale du groupe 3F, dans le cadre des contreparties foncières liées programme ANRU .

Prix négocié à l'euro symbolique (il s'agit d'une compensation obligatoire à l'euro symbolique pour la participation d'Action Logement au programme ANRU - programme de rénovation urbaine - du quartier de Surville).

Modification de l'avis OSE n° 2023-77305-13192(DS : 11519106) du 02 mars 2023 réalisé sur la base d'une surface prévisionnelle à céder d'environ 5.500 m² et sans intégrer la problématique des pieux en sous-sol.

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens à estimer se trouvent dans la commune de Montereau-Fault-Yonne, commune du Sud Seine-et-Marne, d'une superficie de 9,10 km², et comptant 21.888 habitants en 2020 (elle est la 14^e ville la plus peuplée de Seine-et-Marne).

La ville, située au confluent de l'Yonne et de la Seine, est constituée de 3 parties :

- La ville haute qui constitue la partie nord de la ville avec plusieurs lotissements et la ZUP de Surville.
- La ville basse qui comprend par exemple le centre-ville, le quartier de la gare et le parc des Noues.
- La zone industrielle où l'on peut trouver plusieurs entreprises telles que la SAM, Soletanche Bachy

La commune est desservie par la gare de Montereau sur la ligne Paris - Montereau - Laroche-Migennes (TER).

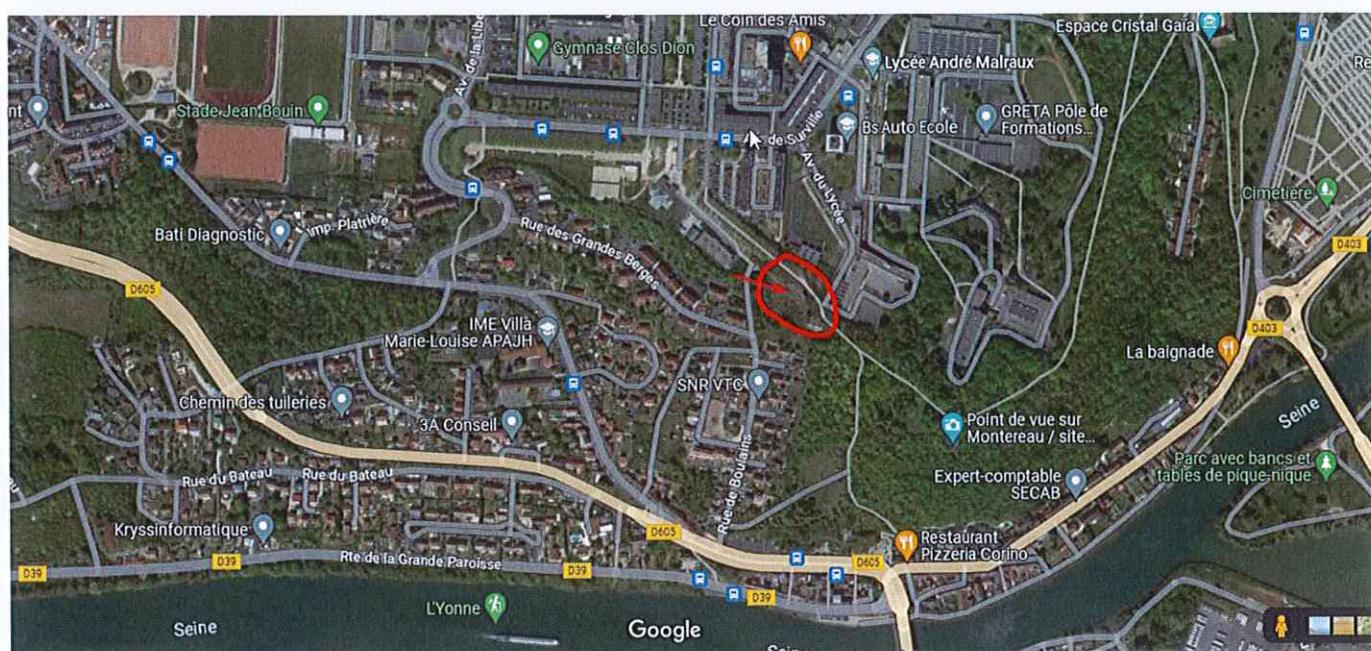
Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.

La ligne à Grande Vitesse Sud-Est, l'autoroute A5, et la route nationale 6 (maintenant route départementale 606), passent à proximité de Montereau.

Le port fluvial de Montereau-Fault-Yonne est un port industriel de trente-trois hectares.

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

Immeuble situé au sud du quartier Surville (contour rouge), rive droite de la Seine.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie
Montereau-Fault-Yonne	AI155, 157, 138 et 160	Rue de Boulains	surface environ 4.620 m ² (tel qu'indiqué dans le document d'arpentage de division)

4.4. Descriptif

Parcelles AI 155, 157, 138 et 160 : terrain non bâti, actuellement en friche, issu de la démolition de l'ancien centre de loisirs (2006). Terrain comprenant des pieux de fondation béton en profondeur, issus d'un projet de construction (abandonné au stade des fondations), non desservi par les réseaux (chiffrages en cours). Terrain vendu en l'état.

Accès véhicules par la rue de Boulains. Accès piétons possible également depuis l'avenue de Surville.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Montereau-Fault-Yonne

5.2. Conditions d'occupation : libre

6. URBANISME

Zone UDa au PLU de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2007 : La zone UD s'applique au quartier de Surville ; le secteur UDa correspond aux îlots de la zone UD du POS approuvé le 16 janvier 2001 qui ne font pas l'objet d'un changement de typologie.

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Terrains à bâtir

8.1.1. Étude de marché

a) Critères de recherche : vente de terrains en zone constructible à Montereau-Fault-Yonne (côté rive droite de la Seine), période du 01/2020 au 01/2023

	Ref. Cadastrale	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	Zone PLU	Situation locative
1	305//AT/193//	24 RUE DU BATEAU	02/06/2022	400	74 800	187	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)	Libre
2	305//AS/369/370/371	15 RUE DE BOULAINS	16/03/2020	1493	145 000	97,12	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)	Libre
3	305//AK/496//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	22/04/2022	562	103 400	183,99	Terrain à bâtir	UCb	Libre
4	305//AK/497//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	07/07/2022	420	76 000	180,95	Terrain à bâtir	UCb	Libre
5	305//AL/798//	CHE DE SAINT JEAN	09/11/2021	450	45 000	100	Terrain à bâtir	UCb	Libre
6	305//AS/156//	1 RUE DES TUILERIES	29/02/2020	325	60 000	184,62	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)	Libre
7	305//AK/495//	11 AV DE LA COLLINE ST MARTIN	09/04/2020	1950	82 917	42,52	Terrain à bâtir non viabilisé	UCb	Libre
8	305//AK/494//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	08/07/2020	982	82 917	84,44	Terrain à bâtir non viabilisé	UCb	Libre
9	305//AK/45//	LES ROUGEAUX	07/01/2021	669	13 000	19,43	Terrain non constructible	UCb	Libre

Synthèse des prix de la sélection :

médiane	100,00
moyenne	120,01
minimum	19,43
maximum	187,00

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

Sur la base des termes trouvés ci-dessus, situés en zones UCa et UCb, on considère une valeur médiane pour du terrain à bâtir de l'ordre de 100€/m² (cf terme n°2 ci-dessus à 97,12€/m², situé à moins de 200 m des parcelles A1 155, 157, 138 et 160); ici grand terrain (surface prévisionnelle de l'ordre de 4.620 m²), de configuration irrégulière et accidentée, situé en zone UDa au PLU, soit en zone du quartier Surville, on part de la base d'estimation médiane de 100€/m² ; le terrain n'est pas, en l'état, viabilisé ni desservi par les réseaux, or les coûts d'aménagement et de VRD majorent souvent le prix du terrain non aménagé de 30 à 50 %. Au cas présent pour ce terrain en zone UDa en limite d'un secteur d'habitations, on retiendra un abattement de -40 % par rapport à une valeur de 100€/m² de terrain pleinement constructible, soit une base d'estimation de 60€/m².

Par ailleurs, compte tenu de la surface du terrain, nettement supérieure à celle des termes de comparaison, et de sa configuration assez irrégulière et accidentée, on considérera un abattement de -20 % (dégressivité du prix/m² avec la surface d'un bien immobilier), soit une base d'estimation finalement retenue de : 60€/m² – 20 % = **48€/m²**

Enfin ont été installés dans le tréfonds (lors d'un précédent projet avorté) de nombreux pieux de fondation béton en profondeur, dont l'enlèvement serait à la fois problématique (déstabilisation du terrain) et coûteux, ce qui implique une dévalorisation du terrain, prise en compte par un abattement de -25 % ramenant la base d'estimation à : 48€/m² -25 % = **36€/m²**

soit une valorisation du terrain à céder : 4620 m² x 36€/m² = **166.320 €**

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPÉCIATION

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 **166.320 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **141.372 €**.

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 apposées 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 la Directrice départementale des Finances publiques et par délégation,

L'Évaluateur du Domaine

Jean-Marc ROUMAYAT



Inspecteur des Finances Publiques