

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE

Département de
Maine et Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES**

Séance du 15 Septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le quinze septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric MORTIER, Maire.

Présents : Mmes et MM. MORTIER Frédéric - PEHU Nicole - LEFEBVRE Sylvain - PLOQUIN Nathalie - PEGE Patrice - LEROUX Laëtitia - DELAUNAY Marie-Thérèse - LEGENDRE Jean-Pierre - LE COQ Sylviane - LABUSSIÈRE Gilles - RICHARD Françoise - GABILLER Christophe - MORAND Edgar - CHAUSSERAIS Samuel - MANCEAU Nathalie - RICOU Michel - JOUBARD Jean-Pierre - SCHOUBERT Odette - ROGEREAU Monique - TOUATI Karim - MARIONNEAU Jean-Noël - RUEL Guylène

Absents excusés :
NIORE Yann donnant pouvoir à MORTIER Frédéric
DUPUIS Alain donnant pouvoir à GABILLER Christophe
RAPICAULT Cynthia donnant pouvoir à PEHU Nicole
LHERMITEAU Perrine donnant pouvoir à LEROUX Laëtitia
MABILLEAU Danielle donnant pouvoir à LE COQ Sylviane
GUILLET Véronique donnant pouvoir à DELAUNAY Marie-Thérèse
BOUDIN Maryvonne donnant pouvoir à SCHOUBERT Odette

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 08/09/2025
Date d'affichage : 18/09/2025
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 22

**Objet : Patrimoine - cession de la caserne de Gendarmerie et de la réserve foncière -
(09/2025-12)**

Dans le cadre du projet d'extension de la caserne de gendarmerie de Longué-Jumelles, a été engagée une discussion avec le bailleur Podeliha pour une prise en charge du site existant et du projet d'extension afin d'accueillir l'ensemble de l'effectif sur site. Monsieur le Maire rappelle les précédentes délibérations et informe l'assemblée que Podeliha a souhaité non plus réaliser la vente en deux temps mais en une seule fois dès cette fin d'année 2025 pour des raisons administratives internes qui leur sont propres.

Ce dernier a fait une proposition de rachat de l'existant et du terrain dédié à l'extension au prix de 1.350.000 €, prix fixé en considération de la recherche d'un équilibre de la seconde opération via les loyers des immeubles de la première partie.

La caserne cadastrée AL 431 et 435 ainsi que le terrain fléché pour le projet d'extension cadastré AL 478 faisant partie du domaine public communal, celui-ci étant imprescriptible et inaliénable, il convient d'en prononcer la désaffectation de fait et le déclassement du domaine public préalablement à la vente au profit de Podeliha pour les intégrer dans le domaine privé de la Ville.

A ce titre, il est proposé au Conseil Municipal :

- de constater la désaffectation de la caserne de gendarmerie sise 18 rue de la Cour Baudry, cadastrée AL 431 et 435, d'une superficie de 4 200 m² ainsi que le terrain jouxtant la caserne cadastré AL 478 d'une superficie de 2 129 m² ;
- d'en prononcer le déclassement du domaine public en vue de leur transfert dans le domaine privé communal ;
- d'autoriser la cession de la caserne existante, cadastrée AL 431 et AL 435, et du terrain cadastré AL 478 dédié au projet d'extension de la caserne à PODELIHA au prix de 1.350.000 € net vendeur, intervenant au 4^{ème} trimestre 2025.

Vu l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la consistance du domaine public des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles,

Vu l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en vertu duquel la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative portant déclassement du bien,

Vu l'article L. 2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose qu'ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du code civil, les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques n° 2025-49180-35972 en date du 22/05/2025,

Vu la proposition écrite de Podeliha en date du 21/10/2024,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **CONSTATE** la désaffectation de la caserne de gendarmerie sise 18 rue de la Cour Baudry, cadastrée AL 431 et 435, d'une superficie de 4 200 m² ainsi que du terrain jouxtant la caserne cadastré AL 478 d'une superficie de 2 129 m² ;
- **PRONONCE** le déclassement de la caserne de gendarmerie sise 18 rue de la Cour Baudry, cadastrée AL 431 et 435, d'une superficie de 4 200 m² ainsi que du terrain jouxtant la caserne cadastré AL 478 d'une superficie de 2 129 m² du domaine public communal en vue de leur transfert dans le domaine privé de la commune ;
- **APPROUVE** la cession de la caserne existante, cadastrée AL 431 et AL 435, et du terrain cadastré AL 478 dédié au projet d'extension de la caserne à PODELIHA au prix de 1.350.000 € net vendeur, intervenant au 4^{ème} trimestre 2025 ;
- **DESIGNE** Maître CHERBONNEAU-PALOMBA pour réaliser l'acte et tout document afférent à cette décision éventuellement en collaboration avec le Notaire de l'acquéreur ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette décision.

Pour extrait certifié conforme,
Le Secrétaire de séance,



N. PLOQUIN

Le Maire,



F. MORTIER



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 05 2025

**Direction départementale des Finances Publiques de Maine et
Loire**

Pôle d'évaluation domaniale de Maine et Loire

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

**Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Maine et Loire**

à

mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

Courriel : david.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:23741514

Réf OSE : 2025-49180-35972

M. Le Maire

COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES

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 :

Caserne de gendarmerie

Adresse du bien :

18 Rue de la Cour Baudry 49160 Longué-Jumelles

Valeur :

1 450 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ORY

2 - DATES

de consultation :	13/05/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/03/24
du dossier complet :	14/05/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de vente de la gendarmerie et des logements (avec ses locataires) à un bailleur social (Podeliha).

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

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

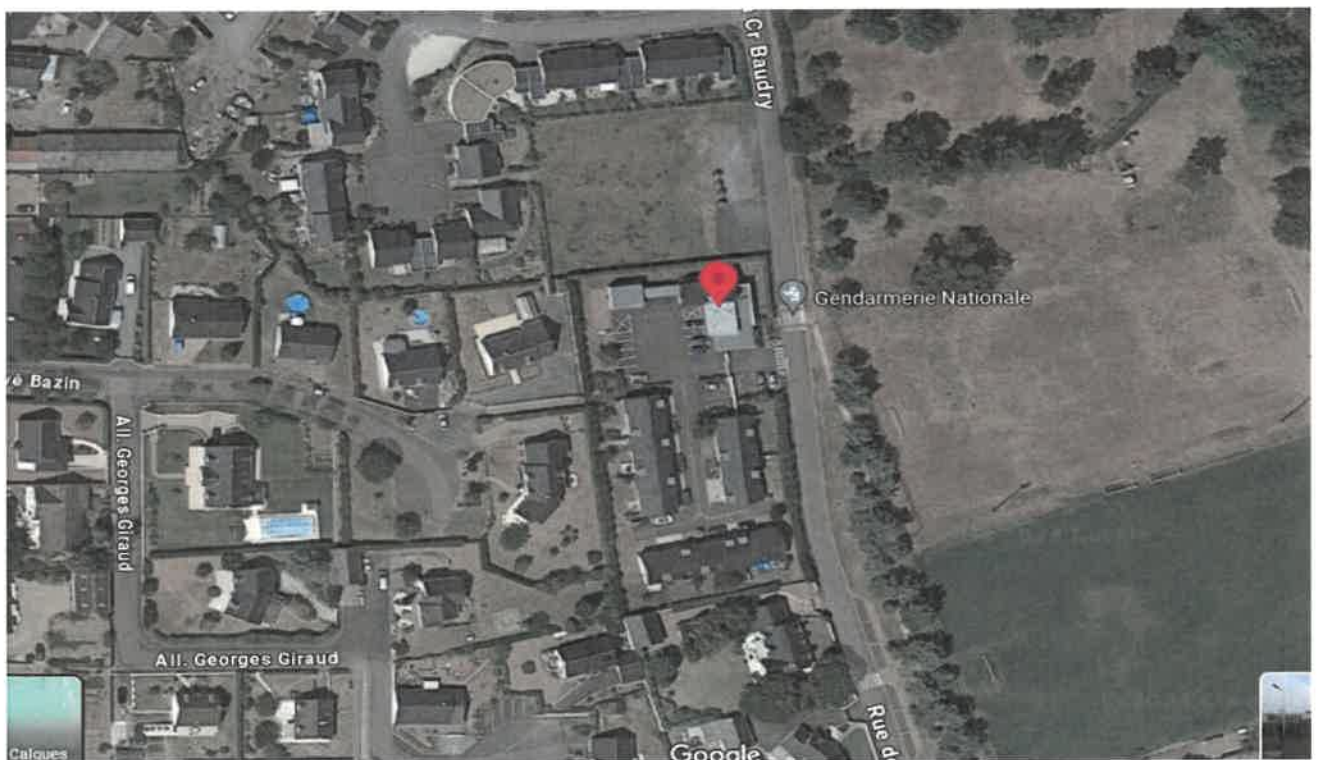
ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Longué-Jumelles	AL 431	18 Rue de la Cour Baudry	4 000 m ²	Caserne de gendarmerie
Longué-Jumelles	AL 435	18 Rue de la Cour Baudry	200 m ²	chemin
Longué-Jumelles	AL 478	18 Rue de la Cour Baudry	2 129m2	TAB
TOTAL			6 329 m ²	



4.4.Descriptif

Gendarmerie de Longué-Jumelles consistant en un ensemble immobilier construit en 2004, avec murs crépis et toitures ardoises, se composant :

1/ d'une partie dite LST à usage de bureaux en RDC

se composant d'un accueil, salle de transmission, 7 bureaux situés de part et d'autre d'un couloir de distribution, WC hommes et WC femmes, 2 chambres de sûreté.

- La partie bureau est en très bon état apparent, chauffage gaz, huisseries aluminium double vitrage, isolation des murs (100 mm), sol carrelage, relamping led récent.

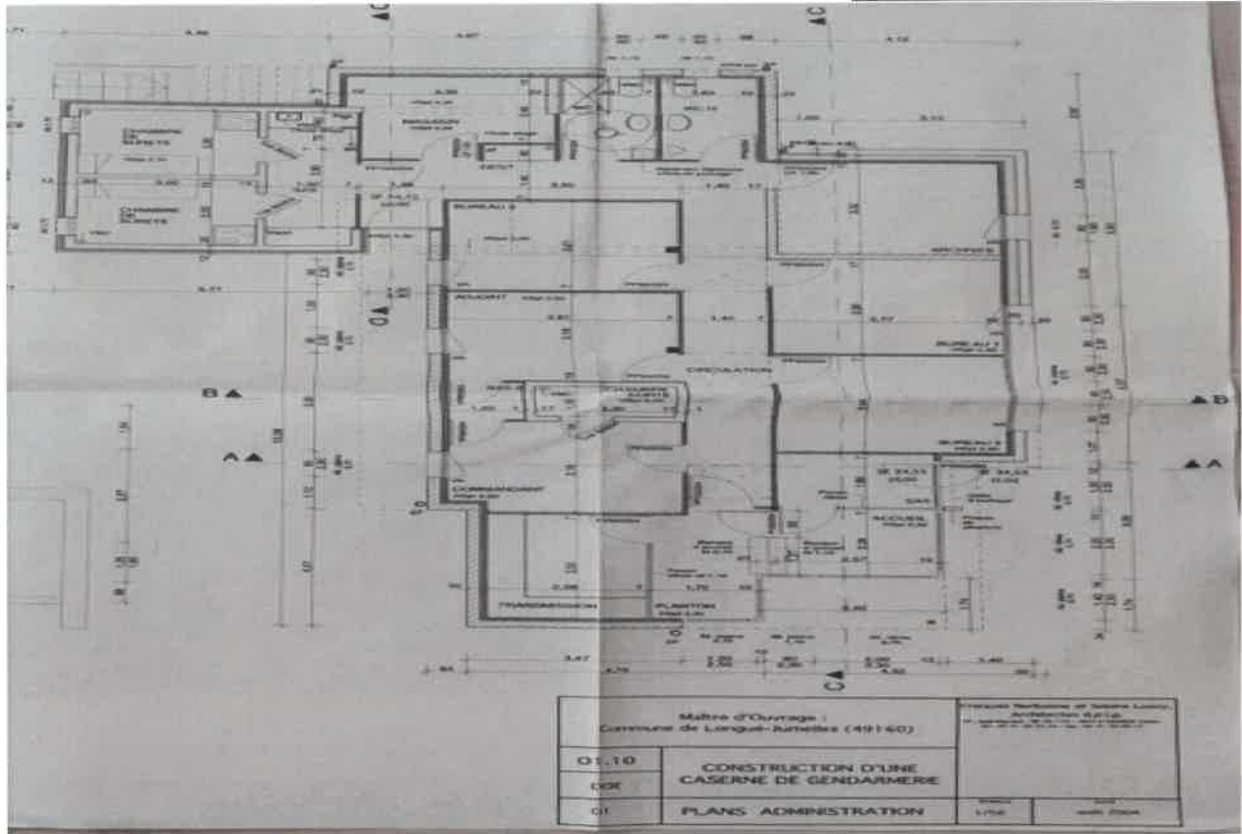
Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

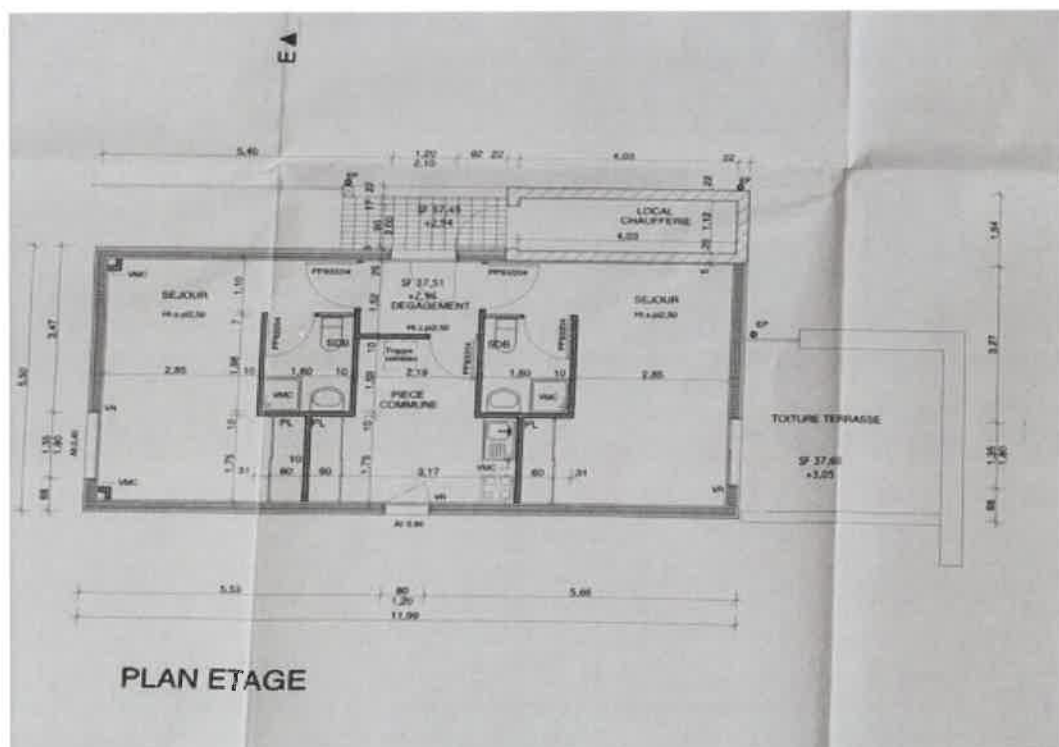
Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE



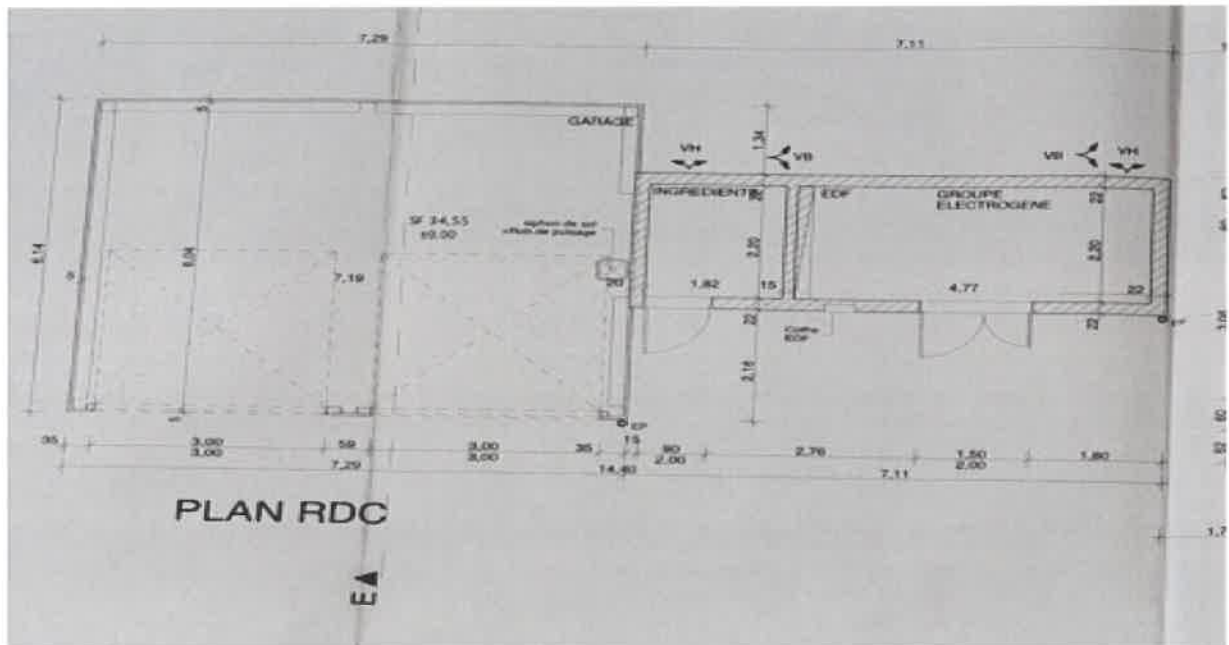


2/ Deux petits logements d'une pièce à l'étage avec cuisine commune
non visités



3 / deux garages attenants avec portes sectionnelles

bon état extérieur constaté – constructions parpaings et bac acier.



4/ ensemble de 8 pavillons de types 4 et 5 :

pavillons en R+1 en bon état avec isolation par l'extérieur sur partie, chauffage gaz, huisseries double vitrage PVC.

Murs crépis + bardage PVC / métallique, toiture en ardoises

Un garage attenant

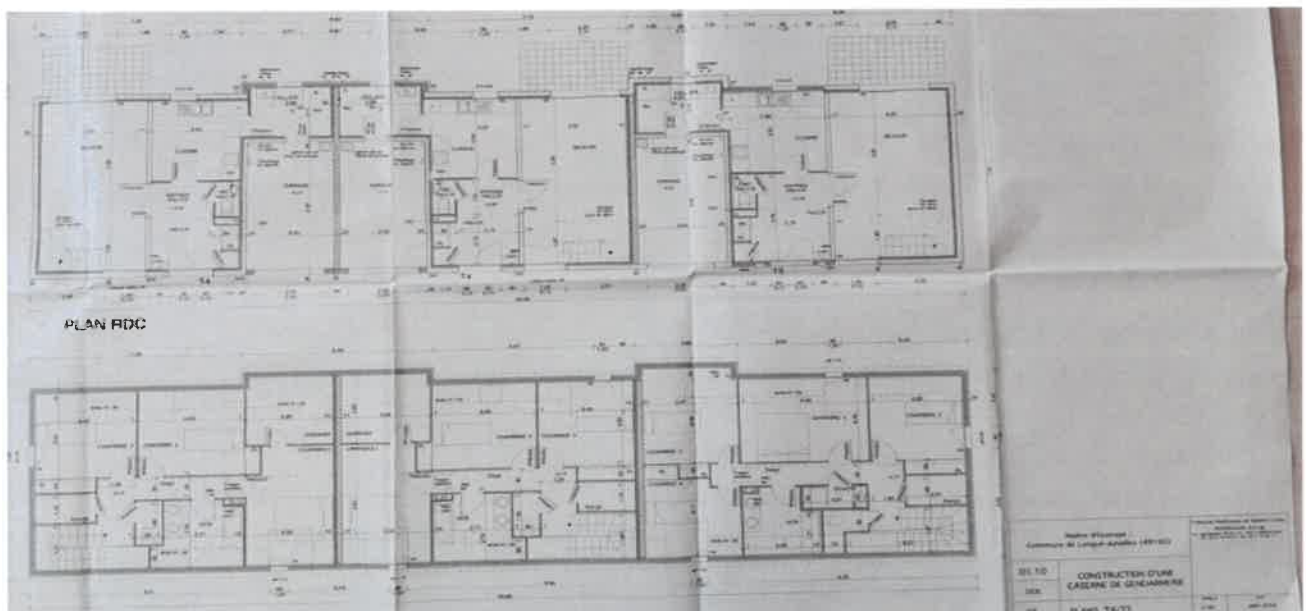
Jardin

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE



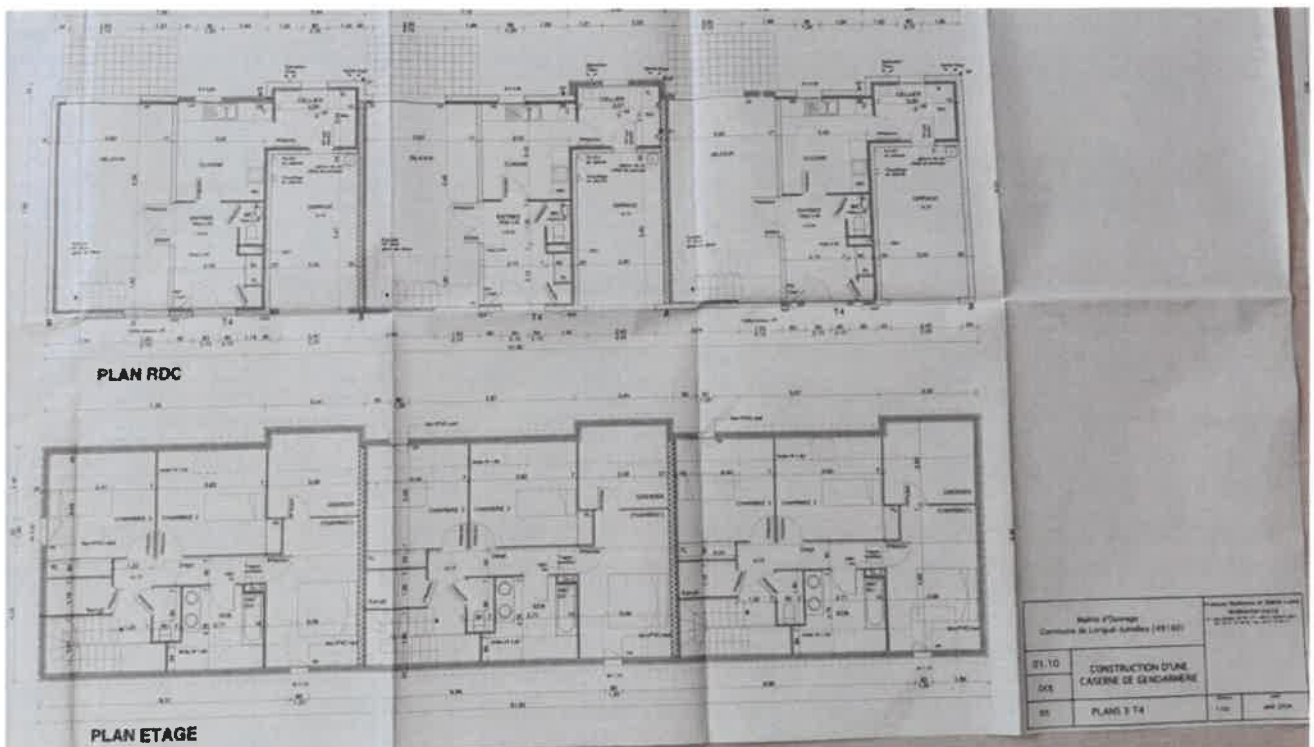
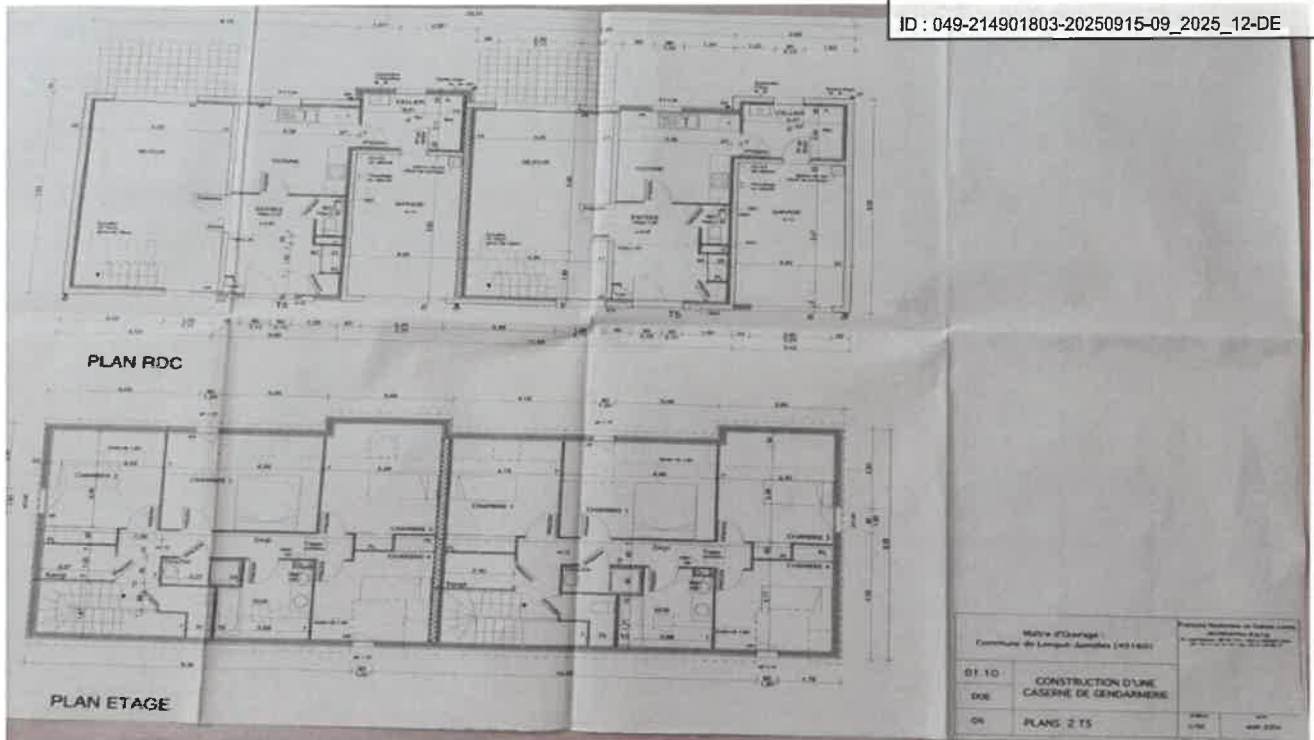
Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

Reçu
Préfecture

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE



- Site sécurisé clos par mur et clôture grillagée, système d'alarme et vidéosurveillance.

ID: 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE



10



4.5. Surfaces du bâti

Locaux de service à usage de bureaux

Ne sont retenues que les surfaces pouvant relevant de la SUB pour 174,77 m² arrondie à 175 m²

UI	Bât	étage	n°PST	Nature	Long (m)	Larg (m)	Haut (m)	Surf (m ²)	Année réhab	Unité occupante	Nb occupant
14900066	001	ET.00	001	130 - autre local service	2,50	1,85	2,80	4,62	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	002	121 - chambre de sûreté ou de dégrisement	3,00	2,30	2,80	6,90	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	003	128 - circulation	27,00	1,35	2,80	36,45	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	004	205 - salle exploitation trans.	3,55	2,65	2,80	9,41	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	005	101 - bureau	3,78	3,15	2,80	11,91	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	1
14900066	001	ET.00	006	130 - autre local service	2,30	1,10	2,80	2,53	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	007	128 - circulation	1,30	1,15	2,80	1,50	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	008	101 - bureau	3,80	3,15	2,80	11,97	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	1
14900066	001	ET.00	009	101 - bureau	3,80	3,20	2,80	12,16	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	2
14900066	001	ET.00	011	121 - chambre de sûreté ou de dégrisement	3,00	2,30	2,80	6,90	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	012	408 - salle archives	3,30	2,80	2,80	9,24	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	013	130 - autre local service	1,20	0,60	2,80	0,72	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	014	127 - sanitaire	3,00	1,65	2,80	4,95	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	015	127 - sanitaire	3,00	1,60	2,80	4,80	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.00	016	101 - bureau	3,60	3,30	2,80	11,88	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	2
14900066	001	ET.00	017	101 - bureau	3,70	3,35	2,80	12,40	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	2
14900066	001	ET.00	018	101 - bureau	3,70	3,40	2,80	12,58	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	2
SURFACES RETENUES											
14900066	001	ET.01	001	158 - entrée + couloir	2,90	1,30	2,50	3,77	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	001	ET.01	004	113 - salle de détente GAV	3,36	3,00	2,50	10,08	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	002	ET.00	001	221 - garage de service	7,20	6,00	3,70	43,20	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	002	ET.00	002	412 - local ingrédient	2,20	1,80	2,50	3,96	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0
14900066	002	ET.00	003	304 - sous station	4,75	2,20	2,50	10,45	2004	1219 - BP LONGUE-JUMELLES - Longué-Jumelles	0

(*) unité occupante inactive

Appartements/studios situés au-dessus des bureaux

SUB de 20,43 m² * 2 = 40,86 m²

Maisons de types 4 et 5

types 4 : 112,11 m² * 4 = 448,44 m² de SH

types 5 : 122,21 m² * 4 = 488,84 m² de SH

total maisons= 937,28 m² de SH

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Longué Jumelles

5.2. Conditions d'occupation

Bien loué à l'État en vertu d'un bail de 9 ans commençant le 1^{er} septembre 2022 pour se terminer le 31 août 2031 pour un loyer de 119 690,37 euros HT

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUi Loire Longué

zonage UB



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

valeur vénale : maisons									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	04 07 2022			961	121		230000	1900	Une maison à usage d'habitation comprenant Au rez-de-chaussée, une entrée desservant une cuisine aménagée et

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 049-214901803-20250915-09_2025_12-DE

								salon, un séjour, une véranda, une salle de bains, trois chambres, un WC. A l'étage, un couloir desservant deux chambres, une salle de bains, un WC et deux greniers. Au sous sol, une cave et un vide sanitaire. Un garage
2	24 11 2023	ONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 10 Rue des Pervenches	AO 118	418	93	140 000	1505	Une maison d'habitation de 1972 comprenant : - Une entrée, une cuisine, une pièce de vie, une chaufferie puis un couloir desservant un WC, une salle de bains, trois chambres. - Grenier au-dessus (combles). - Garage - Jardin avec une dépendance (petit cabanon de jardin fait entre les années 1980 et 1985 sans autorisation particulière)
3	26 10 2022	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 62 Rue du Vieux Bourg	AL 185 213 215	563	111	185 000	1666	Une maison à usage d'habitation ed 1989 comprenant : - Au rez-de-chaussée : entrée avec placard sous escalier, cuisine aménagée-équipée (four, plaque vitro, hotte,), un salon-séjour, une chambre, une salle de douche, un wc et dégagement. - A l'étage : palier avec placard sous rampants, trois chambres, une salle de bains et un wc. - Garage attenant. - Terrasse à l'arrière avec store banne - Abri de jardin - Terrain clos
4	20 03 2023	située à LONGUE JUMELLES (49160), 23 rue le Pavillon,	AM 96	788	86	160 000	1860	Une maison à usage d'habitation comprenant : Au rez-de-chaussée : Entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, salle de bains. A mi-étage : une chambre Au niveau inférieur : Cellier, W.C. Véranda, Garage double, puits Cave semi-enterrée, Cour gravillonnée, Jardin
5	19 01 2022	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 55 Rue du Collège,	AN 185	589	103	160 000	1553	une maison d'habitation comprenant : Une entrée, couloir, une cuisine aménagée et équipée de hotte, four, plaque de cuisson, lave-vaisselle, une salle à manger avec cheminée insert, un salon, trois chambres, une salle de bains, WC. A l'étage : une pièce en mezzanine, un grenier à la suite. Cour végétalisée devant la maison, terrasse, jardin, cabanon derrière. Accès piéton à partir de la rue du collège et accès voiture par la rue la Fontaine. Chaudière murale au gaz de ville
6	04 02 2022	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 2 Rue du Pont Poiroux	AO 72	498	115	128 000	1113	Une maison d'habitation comprenant ; Une pièce de vie, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un WC et une chauffe.

									d'environ 90m2 et 3 T5 d'environ 100 m2, pour environ 750 m2 de SUB au total.
2	2022	Gendarmerie de MONTREVAULT SUR EVRE 25 rue St Nicolas.		3041	900		1 040 000	1 155	Batiment administratif de 224 m2 + 7 logements de fonction individuels avec garage (3 T4 de 90 m2, 1 T4 de 95 m2, 1 T4 de 103 m2, 2 T4 de 104 m2) soit environ 900 m2 de SUB au total.
3	23/12/19	Gendarmerie de BAUGE	AH 4 5 67	4326	894		300 000	335	Locaux de service + logements collectifs 714 m2 + 2 pavillons 180 m2 soit total SUB 894 m2 . Dependances /garages 154 m2
moyenne								785	

À noter que la valorisation globale par gendarmerie n'est pas pertinente compte tenu du fait que les sites peuvent différer fortement tant au niveau de la localisation des constructions, de leur âge, de leur état général, que de leur composition (dominante de logement ou pas).

Biens non bâtis – valeur vénale - TAB									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	Prix (HT)	Prix/m²	Observations	
1	08 12 2021	les Boisselées Ouest lot 15	AN 454	479	U	29937,50	62,5	TAB viabilisé – vente ALTER	
2	14 10 2021	La Croix Rouge lot G1	AN 422	575	U	25 833,33	45	TAB viabilisé – vente Podeliha	
3	22 01 2021	LES BOISSELEES OUEST lot 19	AN 458	485	U	30 312,50	62,5	TAB viabilisé – vente ALTER	
4	08 03 2023	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 Route de Blou,	ZN 390	859	U	45 000	52,39	Un terrain constructible et viabilisé	
5	19 02 2024	LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE) 49160 315 Rue des Sables	AH 718	1403	U	62 775	44,74	Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée	
moyenne							53,4		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

- éd. CALLON 2024
- logements anciens individuels Longué-jumelles : entre 560 et 2 080 euros du m2
- bureaux anciens non rénovés Saumur : entre 650 et 1 300 euros du m²

HOMIWOO

Rue de la Cour Baudry 49160 Longue-Jumelles - Maison - Maison





01 | Analyse à l'adresse exacte - Maisons uniquement

Prix en €/m²
Indice de construction

1 805 €/m²

Prix en €/m²
Délai d'occupation

T3	T4	T5+
1 523 €	1 644 €	1 854 €
67 jours	73 jours	71 jours

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

Il s'agit d'un ensemble immobilier assez récent (2004) en bon état général dans une commune située à mi-chemin entre Angers et Saumur.

1 / logements de fonction - maisons : base de 1 600 euros du m² dans le cadre d'un lotissement de gendarmerie abattement 20 % vente en groupe

$1\,600 \text{ euros du m}^2 * 0,8 = 1\,280$ arrondis à 1 300 euros du m²

$937,28 \text{ m}^2 * 1\,300 \text{ euros du m}^2 = 1\,218\,464$ euros arrondis à 1 200 000 euros

2 / bureaux (LST) : 750 euros du m² compte tenu du bon état mais d'un usage spécifique

Les deux logements situés au-dessus des bureaux seront valorisés sur la même base en considérant qu'ils sont une annexe non détachable de la partie administrative puisqu'ils n'ont pas d'accès indépendant.

$215,86 \text{ m}^2 (175 + 40,86) * 750 \text{ euros du m}^2 = 161\,895$ euros arrondis à 160 000 euros

3/ terrain à bâtir sur la parcelle AL 478 pour 2 129 m²

Le projet prévoit la construction de 4 logements et de locaux techniques pour une SdP totale de 553 m².

La valeur moyenne des TAB en secteur libre de 53 euros du m² HT environ, avec une moyenne basse à 45 euros du m² HT que l'on pourra retenir au regard de la nature des constructions projetée et de la densité modérée (553 m² de SdP sur 2 129 m² de terrain)

Soit $45 \text{ euros du m}^2 \text{ de TAB HT} * 2\,129 \text{ m}^2 = 95\,805$ euros arrondis à 96 000 euros

total général arrondi : 1 450 000 euros avec une marge de 10 %

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 **1 450 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 300 000 € (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 loi, 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.

Pour le Directeur Départemental des Finances
publiques et par délégation



Eric PORTIER

Administrateur des Finances publiques Adjoint