

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 décembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 9 décembre 2022.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint

Mme Evelyne PERRIOT, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Hélène MAITRE-HENRIET, Mme Priscilla BORGERHOFF, Mme Alixia BEAUTÉ, Mme Marie-Rose GALMES, M. Patrick TAUSENFREUND, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, M. Eric LANÇON, Mme Sidonie MARCHAL, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Frédéric ZUSATZ avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPIER
M. Alain PONCET avec pouvoir à M. Bernard LACHAMBRE
Mme Myriam CHIAPPA KIGER avec pouvoir à M. Eric LANÇON
M. Gilles BORNOT

Etaient absentes :

Mme Anne POCHOUNY
Mme Martine CHENUS-MARTHEY

Secrétaire de séance :

Mme Alixia BEAUTÉ

OBJET

CENTRE DES HEXAGONES - LOCAUX – CESSIION A TERRITOIRE 25

Cette délibération a été affichée le : 21 décembre 2022

CENTRE DES HEXAGONES - LOCAUX – CESSION A TERRITOIRE 25

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Après s'être prononcé favorablement sur le déclassement du Centre des Hexagones et avoir constaté la désaffectation suite à la fermeture du Centre des Hexagones, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser la cession à Territoire 25 de l'ensemble des locaux appartenant à la Ville dans le Centre des Hexagones conformément au tableau ci-joint reprenant les différents lots de copropriété quand ils sont numérotés et leurs surfaces :

Références cadastrales	Lots	Surfaces en m²	Localisations et situations
Copropriété BP317	Mail		Circulation entre les commerces
	2	2008	Sous sol
	6	67	Anciennement Réserve du magasin d'optique
	8	52	Anciennement Prêt à porter : Cocktail Soirée
	10	1576	Relais assistantes maternelles et Espace parents-enfants
	19	35	Vacant
	39	107	Ancien magasin Optique Fezzazi
	40	484	Marché couvert vacant
	42	66,35	Ancien Cabinet d'infirmiers
	43	15	Conseil de quartier
	56	170	Etage
	12	112	Anciennement SASU ARMUS MEDICAL
Copropriété BP 270, 273 et 320		170	La Poste
		105	Ancien appartement du directeur de la Poste mis à disposition de l'association Espoir Pays de Montbéliard
		400	Restauration scolaire

Il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer favorablement et exhaustivement sur l'autorisation de cession de l'ensemble des propriétés de la Ville relevant du Centre des Hexagones en vue de sa démolition.

Il est à préciser que toute servitude constituée au profit d'un tiers ou bénéficiant à la Ville de Montbéliard sur le Centre des Hexagones est également cédée à Territoire 25.

L'estimation de France Domaine est en cours mais la Ville ne tiendra pas compte de cette estimation, en effet, le montant de cette cession a déjà été valorisé dans le cadre du Traité de concession passé avec Territoire 25, cela conformément à une première évaluation de France Domaines datant de 2020 dans les avantages en nature octroyés à cette dernière.

Par conséquent, cette cession ne donnera donc pas lieu à contrepartie financière mais sera valorisée dans le bilan financier de la ZAC à titre d'apport par la Ville, pour le montant de 2 653 000 €.

En effet, aux termes de l'avenant n°1 du traité de concession signé le 27 janvier 2020, il a été prévu sous le titre " Concession d'Aménagement" et en application de l'article L.300-5 du code de l'Urbanisme, la participation de la Collectivité Concédante au coût de l'Opération d'Aménagement.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la cession à Territoire 25 des locaux communaux sis dans le Centre des Hexagones sans contrepartie financière, lesdits locaux faisant l'objet d'un apport en nature dans le cadre de l'avenant n°1 du Traité de concession passé avec Territoire 25,
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjoints à signer les actes à intervenir.

Décision du Conseil Municipal

Pour	:	32
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 21 décembre 2022

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/12/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard
25000 BESANCONLe Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

Madame la Maire

Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-81-32-62-24/06-13-61-56-67

Réf DS:10499678

Réf OSE : 2022-25388-82533

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 :

Lots dans ensemble immobilier (centre commercial)

Adresse du bien :

10 rue Wolfgang Amadeus Mozart 25200 MONTBELIARD

Valeur :

2 192 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Audrey WUNSCH, juriste, 03-81-99-22-26, awunsch@montbeliard.com

2 - DATES

de consultation :	04/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/11/2022

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

La présente évaluation s'inscrit dans le cadre du « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ». Il a été retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et les partenaires, la reconstruction d'un pôle commercial et d'un pôle de services en lieu et place du centre commercial existant dit Des Hexagones, 10 rue Mozart à MONTBELIARD (25200). Le projet présenté par la ville est le suivant :

« La rénovation urbaine de la Petite-Hollande est une opération d'envergure, menée dans la durée, destinée à requalifier le quartier dans son ensemble, en interconnexion avec les autres secteurs de la ville. Espaces et équipements publics, logements, commerces, services... toutes les composantes

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

du quartier sont concernées. En rehaussant la qualité urbaine, le programme de rénovation vise à améliorer le confort et le cadre de vie des habitants.

Les nombreuses opérations programmées vont transformer l'image du quartier afin de lui apporter une nouvelle attractivité à l'échelle de la ville ainsi qu'à celle de l'agglomération tout entière. Parmi elles : la restructuration des Hexagones, une opération d'envergure qui va considérablement métamorphoser le secteur en proposant une nouvelle offre de services de proximité et de commerces aux Montbéliardais. Au total, le projet urbain des Hexagones est estimé à 24 millions d'euros avec des investissements importants de la Ville, Pays de Montbéliard Agglomération, l'Etat, le FEDER, l'ANRU, la Banque des Territoires et les autres partenaires.

Pour sa mise en œuvre, la Ville de Montbéliard a confié un contrat de concession d'aménagement à la Société Publique Locale Territoire 25. Celle-ci assure la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement et d'équipement ainsi que la réalisation des études, c'est-à-dire toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'opération. »

Au cas présent, la commune demande l'évaluation des lots de copropriété n°2, 6, 8, 10, 12, 19, 39, 40, 42, 43 et 56, du mail (domaine public), ainsi que les locaux de la Poste, l'ancien logement du receveur et le restaurant scolaire.

L'évaluation sommaire et globale datée du 03/09/2020 indiquait une valeur de 2 209 900€ HT pour les biens susvisés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

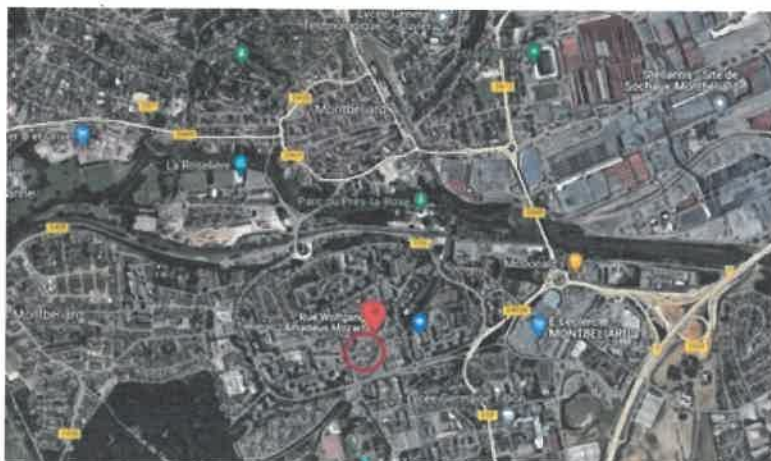
La ville de Montbéliard (26 000 hab) est située au nord-est du département du Doubs, à la limite avec celui du département du Territoire de Belfort.

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

Le centre commercial des Hexagones est situé au sud de la ville, dans la nouvelle ZAC de la Petite Hollande (création en 2018), quartier prioritaire de la ville.

La zone est accessible depuis l'autoroute A36 et la ZAC du Pied des Gouttes.

Elle est desservie régulièrement par le réseau de transport urbain évolitY.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBELIARD	BP317	10 rue W.A.Mozart	8 810m ²	Parcelle bâtie
	BP270		53m ²	
	BP273		915m ²	
	BP320		54m ²	

4.4. Descriptif

Le Centre Commercial Les Hexagones est situé à l'angle des rues Mozart et Ravel dans le quartier prioritaire de la Petite Hollande. Constitué d'un seul bâtiment construit en 1979 (+ extension Poste et restaurant scolaire en 1985), dont la forme rappelle des hexagones, il dispose de 3 entrées.

Le toit est réalisé en bardage aluminium simple et en plexiglas pour les parties vitrées. Ces caractéristiques présentent plusieurs inconvénients : absence d'isolation thermique et fragilité lors d'intempéries de type grêle ou neige. La toiture a déjà fait l'objet de réparations ponctuelles qui restent insuffisantes.

Le centre commercial comprend 33 cellules situées en RDC sauf une à l'étage et certains lots disposent de surfaces de réserve au sous-sol et au 1er étage. La copropriété est divisée en 2 volumes et 42 lots (plusieurs lots ont déjà été rachetés par la SPL TERRITOIRE25 et l'EPF) :

- Volume 100 : reconstituant une nouvelle copropriété comprenant tous les commerces et locaux privatifs de l'ancienne copropriété.

références cadastrales	n° lot	tantième	surface (SUB)	nature local	propriétaire	date acquisition
BP 317	2	1407/7756°	2 008,00	local	commune de Montbéliard	23/06/81
	6	67/7756°	67,00	local	commune de Montbéliard	25/06/99
	8	56/7756°	52,00	local	commune de Montbéliard	27/03/06
	10	768/7756°	1 576,00	local	commune de Montbéliard	27/02/81
	12	112/7756°	112,00	local	commune de Montbéliard	27/05/14
	19	35/7756°	35,00	local	commune de Montbéliard	17/11/06
	39	107/7756°	107,00	local	commune de Montbéliard	21/01/99
	40	495/7756°	484,00	local	commune de Montbéliard	16/07/10
	42	43/7756°	66,00	local	commune de Montbéliard	10/03/86
	43	20/7756°	15,00	local	commune de Montbéliard	02/12/04
	56	86/7756°	170,00	local	commune de Montbéliard	NC
	3	85/7756°	94,00	local	EPF	15/10/18
	13	84/7756°	84,00	local	EPF	26/11/18
	18	50/7756°	50,00	local	EPF	12/12/18
	21	70/7756°	70,00	local	EPF	15/09/17
	23	227/7756°	363,00	local	EPF	09/09/20
	25	184/7756°	184,00	local	EPF	29/10/18
	31	43/7756°	43,00	local	EPF	12/12/18
	33	56/7756°	56,00	local	EPF	31/07/18
	34	101/7756°	101,00	local	EPF	30/06/20
	38	63/7756°	85,00	local	EPF	30/11/18
	41	58/7756°	78,00	local	EPF	10/09/18
	47	41/7756°	100,00	Sous-sol	EPF	09/09/20
	51	68/7756°	73,00	local	EPF	21/12/17
	52	85/7756°	85,00	local	EPF	11/09/18
	53	21/7756°	21,50	local	EPF	15/09/17
	58	157/7756°	130,00	local	EPF	09/09/20
	59	218/7756°	92,00	local	EPF	09/09/20
	27	84/7756°	84,00	local	SPL TERRITOIRE 25	19/09/21
	54	102/7756°	101,50	local	SPL TERRITOIRE 25	21/09/21
	4	223/7756°	223,00	local	SCI RESIDENCES MAEVA	
	14	1613/7756°	1 400,00	local	SCI AFH	
	15	141/7756°	141,00	local	SCI YIGIT CENTER	
	28	125/7756°	118,00	local	KANDJRA SOFIANE	
	30	57/7756°	57,00	local	SCI BC VIENNEY HEXAGONE 25	
	32	56/7756°		local	SCI AFH	
	44	35/7756°	42,00	local	CECEN	
	45	136/7756°		rampe d'accueil avec locaux	SCI AFH	
	46	5/7756°		Sous-sol	SCI AFH	
	48	274/7756°		Sous-sol	SCI AFH	
	49	45/7756°		local technique et passage	SCI AFH	
	57	53/7756°	68,00	local	SCI CATINA DFH	

- lot n°2 « salle des associations » : local situé en sous-sol (au-dessous des bureaux de la mairie de quartier), desservi par des escaliers extérieurs et un ascenseur (du sous-sol au 1^{er} étage). Il est en très bon état, équipé du chauffage et de la climatisation (rénovation complète au début des années 2000).
 - lot n°6 : local vacant situé au RDC
 - lot n°8 : local vacant situé au RDC
 - lot n°10 : mairie de quartier et anciens locaux de la Courte Echelle situés au RDC, en bon état d'entretien ; à l'étage, les bureaux vacants occupés autrefois par la DDASS, le Centre Médico Social et le logement du concierge (une partie de l'étage est dégradée suite à infiltrations dans la toiture) ; le tout est desservi par un ascenseur. La surface communiquée par le consultant est de 1 576m² ; l'acte d'acquisition du 27/02/1981 précise que le lot comprend un local en RDC pour 560m², des « gradins extérieurs » pour 486m² et un étage pour 509m² ; dès lors, pour les besoins de la présente évaluation, les « gradins extérieurs » ne seront pas valorisés ; seuls le RDC de 560m² et l'étage de 509m² seront évalués.
 - lot n°12 : local vacant situé au RDC
 - lot n°19 : local vacant situé au RDC
 - lot n°39 : local vacant situé au RDC
 - lot n°40 : marché couvert au RDC + étage en mezzanine
 - lot n°42 : local vacant à l'étage
 - lot n°43 : petit local vacant situé au RDC
 - lot n°56 : bureaux vacants situés à l'étage ; cloisons mobiles ; pas de faux-plafonds
- Volume 200 : repris par la ville de MONTBELIARD, comprenant le mail central, les circulations périphériques, les sanitaires et la liaison piétonne reliant le mail central au quai de déchargement.

L'extension construite en 1985 abrite les locaux suivants :

- anciens bureaux de la Poste : local de plain-pied avec espace accueil du public et bureaux situés à l'arrière
- logement du receveur à l'étage : appartement type T4, accessible directement par l'extérieur, avec 2 petites terrasses, dont l'état général est correct.
- restaurant scolaire : Ce dernier comprend, au RDC, un accueil, une grande salle de réfectoire, une salle plus petite, des cuisines, une salle de stockage, des sanitaires enfants et personnel. Le bien est en bon état intérieur mis à part une petite infiltration. Il est très lumineux (baies vitrées, verrière) Les sols sont en carrelage pour les cuisines et les sanitaires, et en revêtement synthétique dans les réfectoires et l'entrée .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

références cadastrales	n° lot	tantième	surface (SUB)	nature local	date acquisition
BP 317	2	1407/7756 ^e	2 008	local	23/06/81
	6	67/7756 ^e	67	local	25/06/99
	8	56/7756 ^e	52	local	27/03/06
	10*	768/7556 ^e	1 576	local	27/02/81
	12	112/7756 ^e	112	local	27/05/14
	19	35/7756 ^e	35	local	17/11/06
	39	107/7756 ^e	107	local	21/01/99
	40**	495/7756 ^e	484	local	16/07/10
	42	43/7756 ^e	66	local	10/03/86
	43	20/7756 ^e	15	local	02/12/14
	56	86/7756 ^e	170	local	NC
	mail		1 275	circulation	NC
BP 270-273-320	restauration scolaire		400	local	NC
	locaux de la Poste		170	local	NC
	ancien logement receveur		102	local	NC

* le lot 10 est divisé en 3 parties : les bureaux du RDC pour 560m², les bureaux de l'étage pour 339m² et l'ancien logement du concierge pour 170m²

** le lot 40 est divisé en 2 parties : un RDC de 319m² et un étage, en mezzanine, de 165m²

6 - URBANISME

Toutes les parcelles sont situées en zone UC du PLU de la ville de Montbéliard (dernière modification 25/05/2022).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFiP et critères de recherche - Termes de comparaison

Locaux commerciaux

Compte-tenu des caractéristiques de l'opération, il est proposé de retenir les prix des acquisitions effectuées par l'EPF et la SPL TERRITOIRE 25 pour les murs du centre commercial des Hexagones :

TC	n° lot	taux	surface (SUB)	nature local	propriétaire	date acquisition	indemnité principale	indemnité remploi	indemnité complémentaire	prix total	indemnité principale/m²
1	3	85/7756°	94,00	local	EPF	15/10/18	59 773,00	6 977,00	8 250,00	75 000,00	635,88
2	13	84/7756°	84,00	local	EPF	26/11/18	48 000,00	5 800,00	0,00	53 800,00	571,43
3	18	50/7756°	50,00	local	EPF	12/12/18	31 182,80	3 403,23	0,00	34 586,02	623,66
4	21	70/7756°	70,00	local	EPF	15/09/17	39 950,00	5 550,00	0,00	45 500,00	570,71
5	23	227/7756°	363,00	local	EPF	09/09/20	207 000,00	21 700,00	0,00	228 700,00	570,25
6	25	184/7756°	184,00	local	EPF	29/10/18	105 000,00	11 500,00	38 400,00	154 900,00	570,65
7	31	43/7756°	43,00	local	EPF	12/12/18	26 817,20	3 426,77	0,00	30 243,98	623,66
8	33	56/7756°	56,00	local	EPF	31/07/18	34 380,00	4 420,00	0,00	38 800,00	613,93
9	34	101/7756°	101,00	local	EPF	30/06/20	66 000,00	7 000,00	24 000,00	97 000,00	653,47
10	38	63/7756°	85,00	local	EPF	30/11/18	52 000,00	6 200,00	41 800,00	100 000,00	611,76
11	41	58/7756°	78,00	local	EPF	10/09/18	48 900,00	5 900,00	3 700,00	58 500,00	626,92
12	47	41/7756°	100,00	Sous-sol	EPF	09/09/20	16 500,00	0,00	0,00	16 500,00	165,00
13	51	68/7756°	73,00	local	EPF	21/12/17	23 300,00	3 700,00	0,00	27 000,00	319,18
14	52	85/7756°	85,00	local	EPF	11/09/18	53 300,00	6 300,00	1 600,00	61 200,00	627,06
15	53	21/7756°	21,50	local	EPF	15/09/17	10 833,00	2 167,00	0,00	13 000,00	503,86
16	58	157/7756°	130,00	local	EPF	09/09/20	171 000,00	24 565,32	3 470,18	199 035,50	1 315,38
17	59	218/7756°	92,00	local	EPF	09/09/20	222 000,00	17 384,68	2 455,82	241 840,50	2 413,04
18	27	84/7756°	84,00	local	SPL TERRITOIRE 25	19/09/21	46 000,00	5 600,00	7 590,00	59 190,00	547,62
19	54	102/7756°	101,50	local	SPL TERRITOIRE 25	21/09/21	63 500,00	7 500,00	4 000,00	75 000,00	625,62
										valeur moyenne	694,16
										valeur médiane	613,93

Locaux de bureaux

Il est proposé une étude de marché des mutations de bureaux opérées depuis 2019 autour des Hexagones.

TC	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année Constr.	SUB totale	Prix total	Prix/m² (SUB)
1	388//BP/8//117-119	34 RUE DU PETIT CHENOIS	20/06/2019	1968	60	33 000	550,00
2	388//BP/8//8-66	34 RUE DU PETIT CHENOIS	06/12/2021	1968	50	40 000	800,00
3	388//BP/8//118-120	34 RUE DU PETIT CHENOIS	04/03/2022	1968	55	38 000	690,91
4	388//BP/315//123-141	6 RUE SAINT-SAENS	10/07/2020	1978	65	35 000	538,46
						valeur moyenne	644,84
						valeur médiane	620,45

Logement

Il est proposé une étude de marché des mutations d'appartements (T4 et +) opérées depuis 2021 autour des Hexagones (rayon de 300m).

TC	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	SUB totale	Prix total	Prix/m² (SUB)
1	388//CL/58//20	56 RUE CLAUDE DEBUSSY	08/03/2021	1977	76	38 380	505,00
2	388//BP/358//26-36	17 RUE MOZART	15/10/2021	1979	79	37 000	468,35
3	388//CL/55//5-49	25 RUE DE LA PETITE HOLLANDE	29/11/2021	1977	76	46 000	605,26
4	388//CL/57//48	27 RUE DE LA PETITE HOLLANDE	10/02/2021	1977	76	55 780	733,95
5	388//CL/57//41	27 RUE DE LA PETITE HOLLANDE	28/01/2022	1977	76	34 000	447,37
6	388//CL/57//13-16	27 RUE DE LA PETITE HOLLANDE	13/06/2022	1977	76	37 000	486,84
7	388//BP/313//3-18//106/29//	5 RUE SAINT-SAENS	13/12/2021	1972	83	31 000	373,49
8	388//BP/315//126-144	6 RUE SAINT-SAENS	18/12/2021	1978	80	31 000	387,50
9	388//BP/315//51-52-85-86//106/93//	10 RUE SAINT-SAENS	16/04/2021	1978	118	59 000	500,00
10	388//BP/72//31-42	14 RUE SAINT-SAENS	03/05/2021	1976	80	38 500	481,25
11	388//BP/72//37-48//315//11//	14 RUE SAINT-SAENS	25/08/2021	1976	80	38 535	481,69
						valeur moyenne	497,34
						valeur médiane	481,69

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

→ Locaux commerciaux

Les prix observés sont très homogènes à l'exception des TC n°12 (très bas car sous-sol), 16 et 17 (très largement au-dessus). En dehors de ces 3 termes, la moyenne et la médiane s'établissent respectivement à 580€ HT/m² et 613€ HT/m².

Aussi, le prix moyen de 580€ HT/m² (hors TC n°12, 16 et 17) sera retenu pour l'évaluation des lots commerciaux.

→ Locaux de bureaux

Les prix observés sont homogènes. Aussi, le prix médian arrondi à 620€ HT/m² sera retenu pour l'évaluation des lots de bureaux.

→ Logements

Ici aussi, les prix observés sont relativement homogènes. En conséquence, compte-tenu de son état d'entretien moyen, le prix médian, arrondi à 480€ HT/m², sera retenu pour l'évaluation de l'ancien appartement du concierge. Pour le logement de l'ancien receveur, plus récent et mieux entretenu, il est proposé de retenir la moyenne haute de l'étude, arbitrée à 580€ HT/m² (moyenne arrondie des TC n°1, 3, 4 et 9).

→ Valeurs retenues

- Lot n°2 « salle des associations » : ce local n'a pas la nature commerciale ; il s'agit d'une surface assimilée à des bureaux. Compte-tenu de sa configuration (sous-sol), la valeur unitaire sera arbitrée à 310€ HT/m² soit 50 % de la valeur des bureaux.

La valeur retenue pour le lot n°2 est de $2\,008\text{m}^2 \times 310\text{€ HT} = 622\,480\text{€}$ arrondi à 622 500€

- lot n°6 : $60\text{m}^2 \times 580\text{€ HT} = 34\,800\text{€}$
- lot n°8 : $52\text{m}^2 \times 580\text{€ HT} = 30\,160\text{€}$ arrondi à 30 200€
- lot n°10 :
 - bureaux RDC : $560\text{m}^2 \times 620\text{€} = 347\,200\text{€}$
 - bureaux étage : $339\text{m}^2 \times 500\text{€}$ (620€ + abattement 20 % étage dégradé) = 169 500€
 - ancien logement du receveur : $170\text{m}^2 \times 480\text{€} = 81\,600\text{€}$
 - soit un total de 598 300€
- lot n°12 : $112\text{m}^2 \times 580\text{€} = 64\,960\text{€}$ arrondi à 65 000€
- lot n°19 : $35\text{m}^2 \times 580\text{€} = 20\,300\text{€}$
- lot n°39 : $107\text{m}^2 \times 580\text{€} = 62\,060\text{€}$ arrondi à 62 000€
- lot n°40 :
 - local RDC : $319\text{m}^2 \times 580\text{€} = 185\,020\text{€}$ arrondi à 185 000€
 - local étage : $165\text{m}^2 \times 500\text{€}$ (580€ + abattement 15 % étage) = 82 500€
 - soit un total de 267 500€
- lot n°42 : $66\text{m}^2 \times 500\text{€}$ (580€ + abattement 15 % étage) = 33 000€

- lot n°43 : $15\text{m}^2 \times 580\text{€} = 8\,700\text{€}$
- lot n°56 : $170\text{m}^2 \times 500\text{€}$ ($580\text{€} + \text{abattement } 15\% \text{ étage}$) = $85\,000\text{€}$
- restaurant scolaire : faute de termes de comparaison de restaurant collectif, il est proposé de retenir le prix au m^2 de bureaux, avec application d'un abattement de 20 % pour tenir compte de la nature spécifique du local (grand espace peu cloisonné, équipements spécialisés)

La valeur retenue pour le restaurant scolaire est de $400\text{m}^2 \times 500\text{€} = 200\,000\text{€}$
- bureaux de la Poste : $170\text{m}^2 \times 620\text{€ HT} = 105\,400\text{€}$
- ancien logement du receveur : $102\text{m}^2 \times 580\text{€} = 59\,160\text{€}$ arrondi à $59\,200\text{€}$
- mail centre commercial : la surface du mail ($1\,275\text{m}^2$) ne sera pas valorisée dans la présente évaluation dans la mesure où cette dernière s'établit « bâti intégré ». Aussi, la valeur des couloirs de circulation, définis comme accessoires aux constructions, est intégrée à celle donnée lors de l'évaluation des bâtiments du centre commercial (lots de la copropriété, restaurant scolaire et bureaux de la Poste).

→ Valeur globale

La valeur totale des lots est arbitrée à $2\,191\,900\text{€ HT}$ arrondi à $2\,192\,000\text{€ HT}$.

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 **$2\,192\,000\text{€}$** .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à $2\,302\,000\text{€}$ (arrondi).

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 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 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 et par délégation,
La responsable du Pôle Opérations de l'Etat

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Christine LORENZELLI
Administratrice des finances Publiques