

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le 12/09/2024



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

Département des Pyrénées-Orientales

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

n° 24_07_92_DEL_URB_ACQUIS_AK159_COLLEGE

Séance du 10 septembre 2024

Convocation du 04 septembre 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le **04/09/2024**, s'est réuni à **18h00** au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de son Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Présents: 18

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents: 11
Procurations: 8

Mandants	Mandataires
Stéphanie Puigbert	Caroline Rocas
Nadège Hoffmann	Aline Mossé
Esther Garcia	François Comes
Alain Vignes	Catherine Peytavi
Anne Leclercq	Sylvaine Ricciardi-Braem
Jean-Christophe Bousquet	Stéphane Grau
Florent Galliez	Dominique Noêl
Jean-Marc Pacull	Patrick Francès

Secrétaire de séance : Aline Mossé

Objet : Projet d'acquisition de la parcelle AK 159 portant emprise foncière du futur collège

Rapporteur: François Comes

Ouï l'exposé de l'affaire au conseil municipal et la proposition de vote telles que présentées dans le rapport formant note synthèse

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Par 26 voix POUR 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION

DECIDE

Vu l'article L2241-1 alinéa 1 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Vu les articles L 1311-9 et 10 du Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'avis du service des domaines en date du 8 novembre 2023 ;

Vu l'expertise de Monsieur TARBOURIECH, expert en évaluation immobilière inscrit près la Cour d'Appel de MONTPELLIER, en date du 19 avril 2024 ;

Vu l'expertise de Madame DE BENEDITTIS, expert en évaluation immobilier inscrit près de la Cour d'Appel de MONTPELLIER en date du 17 juillet 2024 ;

Vu le refus du service des domaines de procéder à une nouvelle évaluation ;

De l'acquisition de la parcelle AK 159, propriété de la SCI MOVIX, d'une superficie de 3661 m2, dans les conditions ci-dessus définies, et notamment au prix de 500 000 €

De charger Me LAHITTE notaire au BOULOU, d'intervenir pour le compte de la commune dans cette opération, en double minute avec Me Béatrice LLAUZE, notaire à CERET intervenant pour la SCI MOVIX.

De préciser que la commune en qualité d'acquéreur supportera tous les frais afférents à la cession (*frais de notaire notamment*).

De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour signer les actes afférents à l'acquisition et notamment le compromis et l'acte authentique

De Charger Monsieur le Maire et Monsieur le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.



Reçu en préfecture le 11/09/2024





ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département des Pyrénées-Orientales

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou de la date de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux moins valant rejet tacite de la demande). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet http://telerecours.fr

La Secrétaire de séance,

Aline MOSSÉ

Le Maire

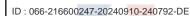
François COMES

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le

12/09/2024





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Département des Pyrénées-Orientales

Ordre du jour n° 13 Rapport n° 24_07_92_DEL_URB_ACQUIS_AK159_COLLEGE Rapporteur : François Comes Séance du Conseil Municipal du 10 septembre 2024

N.B : Rapport exposé de l'affaire au sens de l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales valant note explicative de synthèse

Objet : Projet d'acquisition de la parcelle AK 159 portant emprise foncière du futur collège

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que dans le cadre du projet du collège, le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales qui en sera le maître d'ouvrage impose que la commune dispose d'une maîtrise totale du foncier en constituant l'emprise et que cette dernière lui rétrocède.

C'est dans ce cadre que la commune a notamment acquis les parcelles cadastrées section AK n° 88, 156 (anciennes 64 et 66) et 78, et qu'elle dispose donc actuellement de la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles suivantes: section AK n° 75, 78, 88, 156, 49, 50, 51, 52, 58, 8 et 160.

L'acquisition de la parcelle cadastrée AK 159, d'une superficie de 3661 m² et propriété de la SCI MOVIX, est nécessaire afin de maîtriser l'intégralité du foncier.

La commune a alors mandaté M. Stéphane Guezou, négociateur immobilier, qui a pris contact avec les représentants de la SCI propriétaire de cette parcelle.

A l'issue de la négociation, les parties se sont accordées sur les éléments suivants :

- Prix et modalités de paiement : 500 000 € (cinq cent mille euros) payables comptant au jour de la signature de l'acte authentique
- Délai de réitération : à l'initiative de la partie la plus diligente sous peine de caducité au plus tard le 31/06/2025
- Conditions suspensives usuelles en pareille matière
- Clause particulière : Condition résolutoire de nullité de la vente, au seul profit de la SCI MOVIX, en cas d'abandon du projet de collège dans un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique qui devra être obligatoirement retranscrite lors de la rétrocession de la parcelle au conseil départemental.

S'agissant du prix d'acquisition, il est à relever une divergence conséquente entre l'évaluation domaniale en date du 8 novembre 2023 et le montant de l'évaluation effectuée le 19 avril 2024 par l'expert mandaté par la propriétaire.

En effet, la première évaluation s'élève à 101 000 € pouvant être augmentée de 10 % soit 111 000 €.

La seconde s'élève à 730 000 €, soit 6 fois et demi plus.

Cette différence s'explique par le prix au m2 retenu :

- 27.6 € /m² pour la première, soit 69 € /m² auquel est appliqué un abattement de 60 % pour recul de 35 m par rapport à la RD 900 et enclavement
- et 200 € / m2 pour la seconde.

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le 12/09/2024



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département des Pyrénées-Orientales

S'agissant d'une parcelle située en zone UBa, constructible pour de l'habitat individuel ou collectif, services équipements publics, services et activités commerciales, le prix de 69 € /m2 (avant abattement de 60 %) retenu apparaît particulièrement bas.

Par ailleurs, l'évaluation domaniale fait référence :

- à un « terrain non viabilisé » alors que le réseau d'assainissement passe au droit de la parcelle et qu'un poteau électrique est implanté à proximité immédiate. Par ailleurs, le terrain est situé en continuité immédiate d'urbanisation. Il est donc régulièrement desservi.
- à des termes de référence datant de 2012 et 2019, qui ne peuvent pas constituer des termes de comparaison pertinents au regard de l'évolution importante du marché immobilier sur les cinq dernières années (effet « covid » notamment).

Compte tenu de ces éléments, la commune a mandaté un expert immobilier, inscrit sur la liste des experts judiciaires de la Cour d'Appel de Montpellier, Madame Marie-Noelle De Benedettis.

L'évaluation de cet expert immobilier s'élève à 511 000 €, sur une base de 320 € /m2 établie sur la base d'un terme de comparaison de 2023, auquel le même abattement des domaines (-60 %) a été appliqué.

La commune a, sur le fondement de ces deux expertises, sollicité le service des domaines en vue de procéder d'une nouvelle évaluation et s'est vue opposer un refus.

En l'état de ces éléments, il y a donc lieu de considérer que l'évaluation domaniale de 101 000 € effectuée sur une base de 27.6 € /m2 pour une parcelle constructible et desservie est erronée.

Il y a donc lieu de retenir la valeur vénale de la parcelle sur le fondement de l'évaluation de l'expert immobilier mandaté par la commune en juillet 2024, sur une base de 139 € /m2 (le même abattement de 60 % étant appliqué), soit 511 000 €.

Le prix d'acquisition de 500 000 € est donc en parfaite adéquation avec la valeur vénale de la parcelle.

Enfin, l'acquisition amiable de cette parcelle permet une maitrise foncière totale par la commune de l'emprise de projet de collège, indispensable au lancement des études puis de sa réalisation.

Dès lors, l'ouverture du collège pourrait être envisagée, sous toutes les réserves d'usages, pour la rentrée scolaire 2028-2029.

Si une procédure d'expropriation avait dû être lancée, l'opération aurait été retardée d'au minimum 3 ans et, la commune aurait dû exposer les frais inhérents à cette procédure (frais d'enquête publique, frais d'insertion) et, en sus de l'indemnité d'expropriation correspondant à la valeur vénale de la parcelle et elle aurait dû verser une indemnité accessoire (indemnité de remploi).

L'acquisition amiable sur laquelle les conseillers sont appelés à se prononcer présente donc un intérêt majeur pour la menée à bonne fin de ce projet dans des délais maîtrisés.

Il est donc proposé à l'assemblée municipale d'en débattre et d'en délibérer.

Le Maire,

S-OP







DE BENEDITTIS Marie-Noëlle

Master 2 Droit de l'Immobilier Parcours EBF Expert évaluateur agréé SNPI-Expert REV TEGOVA Expert inscrit près de la Cour d'Appel de Montpellier Membre de la C.E.J.I.C.A.M Membre de la Chambre des Experts des P.O.

EXPERTISE AMIABLE

Je soussignée Mme DE BENEDITTIS Marie-Noëlle dont le siège est à PERPIGNAN (66000), 21 rue Vicente Blasco Ibanez, titulaire d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle; contrat MMA, n° 113 520 / 312 / 44 020 91 804 souscrit par le CNCEJ (Expertises juridictionnelles – Expertises extra-juridictionnelles).

Je me suis rendue, le 9 juillet 2024 aux dates et heures indiquées à la demande de la mairie du Boulou, et en la présence du Directeur de la vie citoyenne, Mr Maxant.

Sis : Commune du Boulou, parcelle AK n°159, lieu-dit la Roureda, d'une surface de 3661m².

Mission:

Visite des lieux, rédaction d'un rapport d'expertise dans le but de la recherche de la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AK n°159 66160, Le Boulou, en vue de l'acquisition du terrain par la commune, pour la construction d'un collège.



21 Rue Vicente Blasco Ibanez – 66000 PERPIGNAN N° siret 439 472 416 00064 Port : 06.23.09.43.66 @: debenedittis.expert@gmail.com







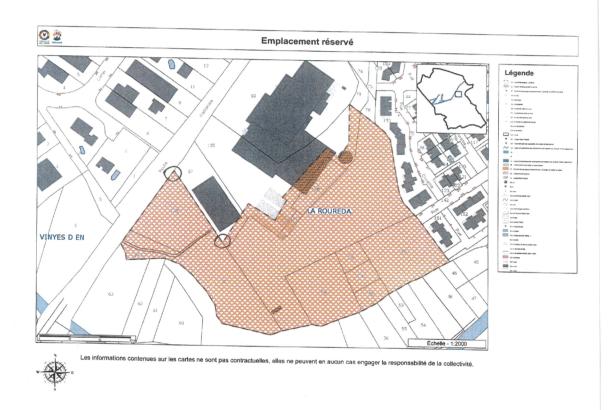
Situation juridique:

Propriété de l'immeuble : SCI MOVIX

Origine de propriété : mutation du 18 décembre 2012.

Urbanisme:

La parcelle se trouve en emplacement réservé Mairie ainsi que les parcelles concernant les sections 8, 49, 50, 51, 52, 58, 59, 60 (en cours d'acquisition), 63, 75, 78, 88, 156 et 160 (Plan cadastral)







Construction d'un collège. (Panneau Conseil Général)



Parcelle en zone UBa du PLU approuvé le 18 décembre 2017.

La zone est concernée par le risque d'inondations PPRNP approuvé en date du 17 novembre 1997.

Risques d'incendies de forêts PPRIF approuvé le 28 novembre 2011.

Risques sismiques en vigueur au 1er mai 2011, classant la commune en zone de sismicité 3 modérée.

Risques technologiques liés au transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal.

La zone ou une partie de la zone est spécifiquement concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La protection d'espèces boisées classées. (Pièce 1, Règlement d'urbanisme de la zone UB)

Présence de sites ou vestiges archéologiques.

Description:

Publié le 12/09/2024



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

Le terrain jouxte la zone commerciale du Boulou, notamment le supermarché Leclerc, Boulanger, etc.

Sur la parcelle, nous trouvons un branchement eaux usées et à proximité de la parcelle, réseau électrique et eau de ville.



Occupation interdite à destination commerciale d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 200m². Dépôt de véhicules, stationnement de caravanes, etc. (Cf. Règlement applicable à la zone UB)

Sont autorisés à des conditions particulières : activités indispensables au fonctionnement du quartier, bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation...

Le terrain est en partie enclavé.

Aux dires de Mr MAXANT, la Mairie est déjà propriétaire de quelques terrains de l'emplacement réservé : 8, 49, 50, 51, 52, 58, 59, 60 (en cours d'acquisition), 63, 75, 78, 88, 156 et 160.

L'emplacement servira à la construction d'un collège avec une partie en logements de fonction pour les enseignants qui jouxtera les villas de la rue du civisme.

Situation locative:

Le terrain est libre de toute occupation.

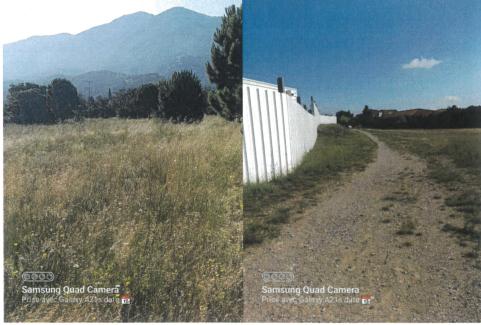
Servitudes:



D'après le titre de propriété, il existe une servitude pouvant grever le bien du présent rapport, consistant en un droit de passage.

Photos:





Méthode de comparaison :

Nous avons relevé une vente à proximité sur DVF, section cadastrale AI, zone AUb, relativement récente.

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

No	Commune	Section cadastrale	Zone	Adresse	Date mutati on	Prix	Surfa ce (m²)
1	LE BOULOU	AI n°65	UAb	13 CAE D'EN CAVAILL ES	22/03/ 2023	720 000€	2061 m ²

Un abattement de 60% sera appliqué par rapport au recul de 35m de la RD 900 et de l'enclavement partiel actuel de la parcelle.

Surface: 2061m²

Prix: 720 000€

720 000€ : 2061m² = 349.34€/m².

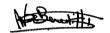
Soit : $349.34 \times 0.4 = 139.736$ €/m².

Nous retiendrons un prix au m² de 139.74€/m².

Soit : $3661m^2 \times 139.74$ €/m² = 511 588.14€.

Nous retiendrons un prix de 511 588€.

Rapport fait, rédigé et clos le 17 juillet 2024 Sur 6 pages numérotées de 1 à 6 Notes, réserves et annexes à la suite



Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

ANNEXE

Annexe 1 : règlement d'urbanisme de la zone UB (pdf joint)

Annexe 2 : fiche de présence

Fiche de Présence Expertise du 9 Juillet 2024. Section AK 159 Le Boulou 66160

Le Directour de la Vie Citagenne SR MAXALT

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

NOTES ET RESERVES

Dans le respect de la Charte précitée et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se référant aux notions suivantes :

LA VALEUR VENALE est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation contre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHE correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail . La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats
- L'absence de facteurs de convenance personnelle
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement au capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas-deporte ou droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

convient de préciser que la pratique des baux commerciaux en France conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle le remboursement par le locataire de charges telles que la taxe foncière, les assurances d'immeubles, la taxe sur les bureaux situés en Ile de France et les honoraires de gestion technique. La jurisprudence sur les loyers de renouvellement considère parfois que, si les dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative de renouvellement.

immobilier résidentiel, c'est la loi qui fixe le mode de répartition ou de remboursement des frais et charges. La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction suer ces biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

En effet pour la fixation de la valeur locative de marché outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers + charges immobilières) ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé ou probable

LOYER FACIAL ET LOYER ECONOMIQUE

Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au mètre carré hors taxes et hors charges par an (m ² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire.

Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif...).

La question de la valeur locative dans le temps, c'est-à-dire sur la durée d'un bail ou sur une période irrévocable pendant laquelle le locataire ne peut résilier celui-ci se pose fréquemment en raison de l'existence des avantages

Recu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



parfois consentis au moment de la conclusion du bail. D'une manière habituelle, en expertise, l'évaluateur traite les franchises de loyer de la manière dont un acquéreur les apprécierait : il en déduit l'incidence lorsque la période de franchise n'est pas commencée ou en cours. Lorsque les franchises sont échues, il considère le loyer effectivement payé.

En revanche, le traitement du loyer dans l'évaluation à des fins comptables au plan des normes IFRS, s'effectue en répartissant l'incidence financière des remises consenties au locataire sur la durée supposée du contrat

AUTRES VALEURS LOCATIVES

Afin d'éviter toute confusion il convient de rappeler l'existence d'autres valeurs locatives différentes de la valeur locative de marché définie plus haut.

Dans un certain nombre de cas, le jeu pur et simple de l'offre et de la demande ne peut produire complètement ses effets lorsque des dispositions législatives ou réglementaires viennent encadrer la détermination du loyer. C'est notamment le cas d'une part pour certaines catégories d'habitation (loi du 1er septembre 1948, logements sociaux, etc), d'autre part en immobilier d'entreprise pour la valeur locative de renouvellement.

La valeur locative de renouvellement

La valeur locative définie dans le code de commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles

-L145-33 et R145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage et des obligations respectives des parties. Ces critères peuvent créer un décalage avec le marché, les prix pratiqués n'étant pas uniformes, tant en raison de la pratique du droit d'entrée que de la règle du plafonnement.

Ainsi, la jurisprudence vient en outre impacter la valeur locative de renouvellement en prenant en compte des références concernant non seulement les loyers de marché, mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement fixés par voie judiciaire.

En outre, la valeur locative de renouvellement se distingue de la valeur locative de marché définie plus haut en ce sens qu'elle tient compte non seulement des caractéristiques du local, de notions de destination contractuelle, de charges annuelles habituelles (comme l'impôt foncier par exemple), mais aussi d'éventuels facteurs de minoration ou de majoration du layer et de l'historique entre bailleur et preneur.

La valeur locative de renouvellement sera aussi par ailleurs très souvent le résultat d'une négociation amiable et peut donc être différente d'une valeur locative de marché stricto sensu

La valeur locative administrative (ou cadastrale)

Enfin, il existe une valeur locative dite administrative. Il s'agit d'une base de calcul pour la détermination des impôts locaux.

Ces valeurs locatives ne sont pas en rapport direct avec les loyers constatés de gré à gré sur le marché.

DROIT AU BAIL

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur.

Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché.

En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité. L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période de temps variable.

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail. Mais elle est surtout étroitement dépendante de la qualité de l'emplacement.

Analyse des principaux critères:

- 1° Qualité de l'emplacement,
- 2° Nature et gamme des commerces autorisés dans les locaux.
- 3° Durée du bail et durée restant à courir,
- 4° Faculté de sous-location ou autres dispositions,
- 5° Rapport entre valeur locative de marché et loyer effectivement perçu,



6°Charges et conditions du bail.

Il convient de bien distinguer le droit au bail:

- d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes
- d'autre part, du droit d'entrée ou du pas-de-porte qui s'analysent quant à eux comme la contrepartie financière d'avantages, lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés au propriétaire et lui restent définitivement acquis,
- enfin de l'indemnité de déspécialisation versée à un propriétaire pour changement d'activité

Si le pas-de-porte est légal, son interprétation juridique est plus aléatoire. Soit il correspond à un supplément de loyer payé d'avance, soit il peut être interprété comme la contrepartie d'éléments de diverses natures (avantages commerciaux autres que le loyer, la dépréciation de l'immeuble, etc.).

PRIX DE VENTE FORCEE

Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation ainsi que le dommage subi par l'exproprié doivent être fondés sur la valeur de marché à la date de référence, selon les règles et la jurisprudence régissant l'expropriation.

DÉFINITIONS

Surfaces Hors Œuvre

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et ouvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du mur Intérieur des façades, selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

<u>Nota</u>: La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. d'une construction et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée

Surface Utile Brute

La surface utile brute (S.U.B) comprend:

- les locaux à usage de bureaux, salle de réunions, locaux sociaux, locaux à usage informatique, archives, réserves,
- les circulations horizontales,
- les sanitaires.

Elles ne comprennent pas:

- les circulations verticales,
- les murs, les locaux et gaines techniques.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasement de portes et de fenêtres; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres». (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Las surfaces considérées dans le présent document d'expertise ne pourront en aucun cas être assimilées à la superficie privative des lots de copropriété telle que définie par la Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez et son Décret d'application n° 96-532 du 23 mai 1997.

Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté)



« Les zones d'aménagements concertées sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». (Cf. Article L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Droit de Préemption Urbain

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (<u>P.L.U</u>) opposable aux tiers peuvent instituer un droit de préemption urbain (<u>D.P.U.</u>) sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que dans les périmètres des

Z.A.C. dotées de Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé ou dans les secteurs sauvegardés dotés de plan de sauvegarde ou de mise en valeur rendus publics ou approuvés. Toutefois, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment à celui d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement. (Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme). Il peut être simple ou renforcé sur tout ou partie du territoire.

RÉSERVES

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité du CABINET DE BENEDITTIS ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire.
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

Affectation des locaux L.631.7

Celle considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

Conformité des constructions et des équipements

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation d'exploiter pour les locaux de stockage, CDEC. I.C.P.E...).

Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment:

Quant à la présence d'amiante: Décret n°96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997.
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001): renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante constitution d'un dossier

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrement rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/1 - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante.

- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n°96-97 du 7 février 1996).
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément au articles L 32-1, L 32-4 et L32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00).

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUMC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol: Art. 1 de la Loi du 19 Juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

Communication et confidentialité

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Le présent rapport est confidentiel, il est proprement destiné au demandeur ainsi qu'à ses conseillers professionnels et n'est établi qu'aux seules fins précédemment énoncées. Nous ne pouvons accepter aucune responsabilité invoquée par toute autre personne, que ce soit au titre de la destination énoncée ou d'autre manière.

RESERVES PARTICULIERES

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses évolutions réglementaires officielles.

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

Cette valeur prend en considération la fiscalité actuellement applicable en cas de vente directe d'immeubles. Le prix de cession de parts ou actions de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers doit faire l'objet d'une approche comptable complémentaire.

Publié le 12/09/2024

ID: 066-216600247-20240910-240792-DE



Liberté Égalité Fraternité



Le 8 novembre 2023

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques des

Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

24 avenue de la Côte Vermeille

66100 PERPIGNAN

Courriel: ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

Courriel: nouri.berkane@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone: 04 68 08 10 28

Réf DS: 13987452

Réf OSE: 2023-66024-77452

La Directrice départementale des Finances publiques des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur Le Maire du Boulou

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Lieu-dit "La Roureda" - 66160 LE BOULOU

Valeur:

101 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la

valeur »)

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Caroline MARSOL	affaire	suivie	par:	Caroline	MARSOL
--------------------------------------	---------	--------	------	----------	---------------

2 - DATES		
de consultation	:	05/10/2023
le cas échéant,	du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant,	de visite de l'immeuble :	
du dossier com	plet :	05/10/2023
3.1. Nature de l		
Cession:		
Acquisition :	amiable □ par voie de préemption □ par voie d'expropriation ⊠	
Prise à bail :		
Autre opération	n:	MI 01
3.2. Nature de	a saisine	
Réglementaire :		\boxtimes
Facultative mai l'instruction du	s répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de 13 décembre 2016¹ :	
Autre évaluatio	n facultative (décision du directeur, contexte local)	

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre de l'implantation du futur collège.

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





4.1. Situation générale

La commune du Boulou se trouve dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Occitanie.

Elle se situe à 20 km à vol d'oiseau de Perpignan, préfecture du département, et à 8 km de Céret, sous-préfecture.

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

Zone urbaine

Réseaux absents ou insuffisants

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	
LE BOULOU	AK 159	La Roureda	36 a 61 ca	Terrain	

4.4. Descriptif

Terrain non viabilisé, enclavé et situé en bordure de la RD 900.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SCI MOVIX

Origine de propriété: mutation du 18 décembre 2012

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle classées au PLU de la commune du Boulou, dont la dernière procédure a été approuvée le 18/12/2017, en zone UBa.

Il s'agit d'une zone constituée des faubourgs de la ville et des extensions urbaines, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UB 1 et UB 2.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, et pour ce qui concerne la RD 900, les constructions doivent respecter, à compter de l'axe des voies, un recul de 35m de la RD 900.



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

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. 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

Des mutations à titre onéreux de terrains, situés dans la même zone que le bien évalué, ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, une sélection de deux mutations.

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	24//AK/8//	LE BOULOU	LA ROUREDA	UBa	18/12/2012	4988	129 688 €	26€
2	24//AK/7//	LE BOULOÙ	LA ROUREDA	UBa	18/12/2012	4732	132 496 €	27 €

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, situés dans le même zonage que le bien évalué, ont été recherchées.

En l'absence de mutations récentes sur la commune du Boulou, l'étude de marché a été élargie à d'autres communes du département.

Il ressort de ces critères, une sélection de trois mutations.

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	84//A/2112//	FOURQUES	LES FEMADES	UB	30/09/2019	3203	220 000 €	69 €
2	174//AP/12//	ST FELIU D AVALL	CAMI RAL NALT	UB	22/10/2019	3683	190 000 €	52 €
3	93//AT/ 223/220/219/222/221/2 16/215/218/217/212/21 1/214/213/210/209//	LAROQUE DES ALBERES	LA BOTADA	1AUb	09/04/2021	4306	300 230 €	70 €
							Moyenne	63 €
							Médiane	69 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.



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

L'étude de marché des terrains à bâtir, révèle des valeurs unitaires comprise entre $52 \notin m^2$ et $70 \notin m^2$, avec une médiane de $69 \notin m^2$.

Un abattement de 60% sera appliqué afin de tenir compte de l'enclavement de la parcelle et du recul de 35 m de la RD 900 : 69 x 0,40 = 27,60 €/m²

3 661 m² x 27,60 €/m² = 101 044 arrondis à 101 000 €

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 101 000 €.

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 111 000 € (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 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 18 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.

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le



ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

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,

> > **Nouri BERKANE** Inspecteur des Finances publiques

Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le 12/09/2024

Berger Levrault

Département :

PYRENEES ORIENTALES

Commune : LE BOULOU

Section : AK Feuille : 000 AK 01

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

Date d'édition : 29/08/2024 (fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2022 Direction Générale des Finances

Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ID: 066-216600247-20240910-240792-DE

PTGC PERPIGNAN

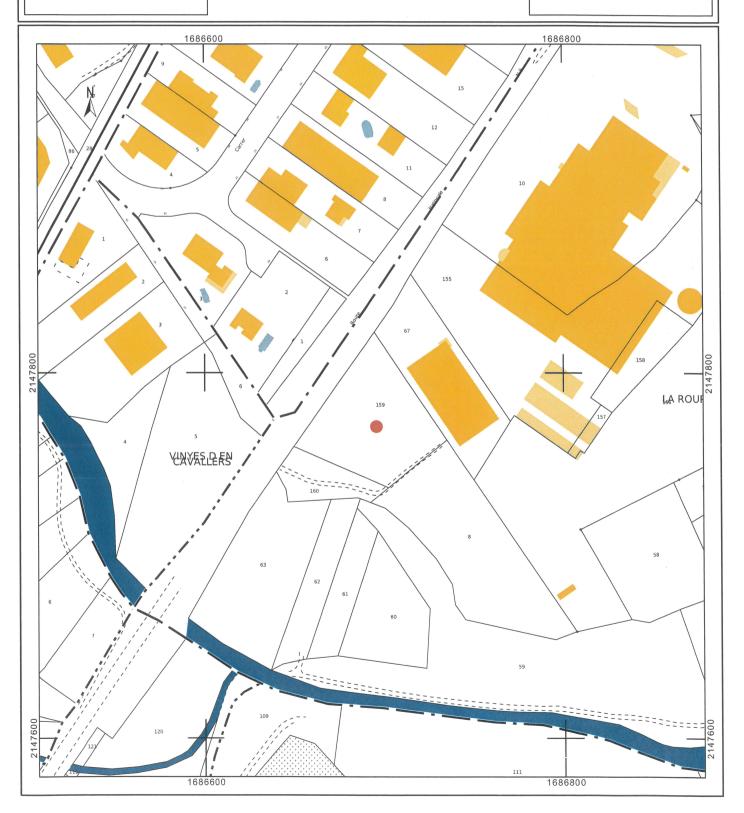
24 avenue de la Côte Vermeille TSA 10009 66961 66961 PERPIGNAN Cedex

orientales@dgfip.finances.gouv.fr

tél. 0468664132 -fax ptgc.pyrenees-

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



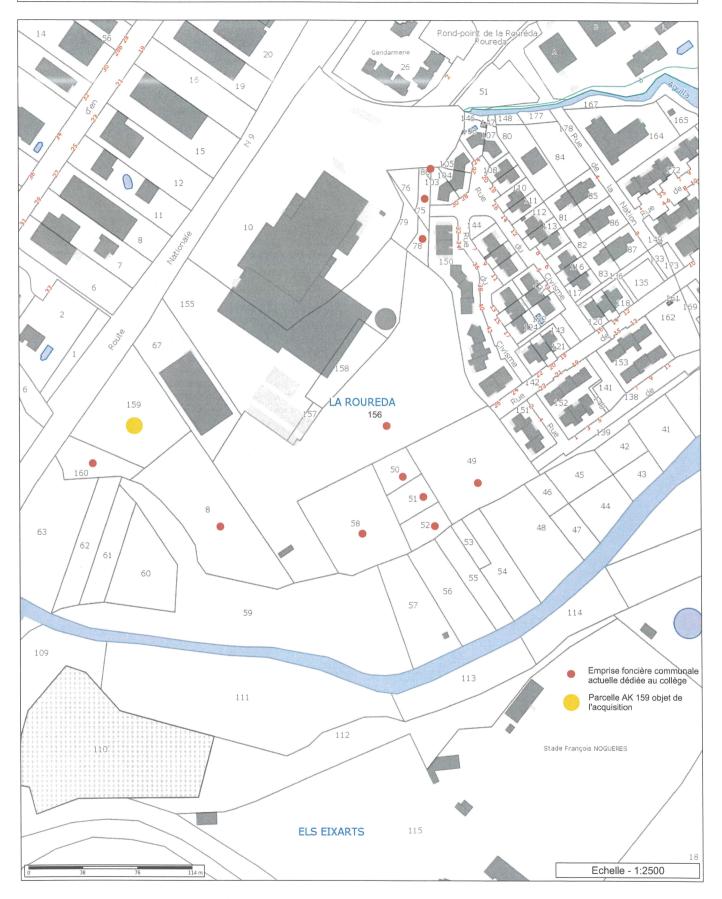
Reçu en préfecture le 11/09/2024

Publié le





Service intercommunautaire URBANISME Vallespir





Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.