

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

REUNION DU 17 MARS 2017 – N° 19

Nombre de conseillers : 27

En exercice : 27 – Présents : 18 – Votants : 25

L'an deux mille dix-sept, le dix-sept mars à vingt heures trente, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Duclair, sous la présidence de Monsieur Jean DELALANDRE, Maire.

Etaient présents : M. Claude PETIT, Mme Annie LELOUP (arrivée à 21h40), M. Michel ALLAIS, Mme Virginie MACÉ, M. Didier DUVAL, adjoints.

M. Frédéric TAVERNIER, Mme Véronique FERMÉ, conseillers municipaux délégués.

Mme Margaret CHEVALIER, Mme Nicole JUBERT, Mme Marion LELOUP (arrivée à 21h40), Mme Bigué THÉBAULT, M. Sylvain CHARLOT, M. Benoist VAILLOT, Mme Claire CANARD, Mme Nathalie BESNARD, M. Nicolas DUFORT, M. Pierre MÉLIAND, conseillers municipaux.

Absents excusés : Mme Christine CHARLOT, adjoint (ayant donné pouvoir à M. Sylvain CHARLOT), M. Yann LE BORGNE, adjoint (ayant donné pouvoir à M. Jean DELALANDRE), Mme Isabelle LE GUELLEC, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à Mme Bigué THÉBAULT), M. Emmanuel HERBET, conseiller municipal (ayant donné pouvoir à M. Didier DUVAL), M. Daniel LE COUSIN, conseiller municipal (ayant donné pouvoir à M. Claude PETIT), Mme Virginie PÉRIERS, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à Mme Margaret CHEVALIER), Mme Odile CADINOT, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à M. Pierre MÉLIAND).

Absents non excusés : Mme Maric-Christine CASTEL, M. Didier PONTY, conseillers municipaux.

Secrétaire de séance : Mme Margaret CHEVALIER, conseillère municipale.

**ADMINISTRATION GENERALE DE LA COLLECTIVITE – PROJET DE MISE EN VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER
SITUE SUR LA PARCELLE CADASTREE AS N°97, N°222A RUE VICTOR HUGO – ADOPTION DU PRINCIPE -
AUTORISATION DE SIGNATURE :**

La Ville est propriétaire de la parcelle cadastrée AS n°97, située rue Victor Hugo, pour une contenance de 18 259 m². Sur cette parcelle se trouvent notamment le groupe scolaire, ainsi que 2 maisons d'habitation. A l'origine, les 2 maisons étaient des logements de fonction des directeurs d'école.

Etant donné que des locataires d'une des 2 maisons sont partis, plutôt que de remettre le bien en location, la Ville de Duclair souhaite vendre cet immeuble. Ce dernier a une surface de 127 m² habitable à laquelle il faut ajouter un sous-sol de 82,23 m². Ce pavillon traditionnel est en couverture en ardoises, les murs sont en aggloméré, il a été construit en 1976. Il comprend au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle à manger et deux chambres, WC et salle de bain avec baignoire ; à l'étage : deux chambres, grand dégagement sur palier, salle de bain et WC. Il sera vendu avec une surface de terrain d'environ 900 m². Une division foncière sera nécessaire.

Vu l'avis n° 2017-222V0114, délivré par France Domaine en date du 30 janvier 2017,

Vu l'avis de la commission municipale finances, développement économique, emploi du 10 mars 2017,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Adopte le principe de vendre une des 2 maisons faisant partie de la parcelle cadastrée AS n°97, située au n°222 A rue Victor Hugo, ayant une surface de 127 m² habitable à laquelle il faut ajouter un sous-sol de 82,23 m². Ce bien sera vendu avec une surface de terrain d'environ 900 m².
- Décide de vendre ce bien immobilier au prix de 180 000 € nets vendeur, avec une marge de négociation de + ou - 10%, conformément aux indications de l'avis délivré par France Domaine en date du 30 janvier 2017,
- Décide que les frais de division seront à la charge de l'acheteur,

- Autorise M. le Maire ou tout Adjoint pris dans l'ordre du tableau à engager toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents afférents,
- Dit que la recette correspondant à la vente de ce bien sera imputée au budget de la Ville, en section d'investissement, chapitre 024.

Annexe : avis délivré par France Domaine.

Vote : adopté à l'unanimité.

Fait à Duclair, le 20 mars 2017,
POUR EXTRAIT CONFORME,
Le Maire,

Jean DELAUNAY





Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le **N° 7300-SD**
ID : 076-217602226-20170317-DELIB7_28-DE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE

Pôle Gestion publique

Division Domaines

21, Quai Jean Moulin

76037 ROUEN CEDEX

drfp76.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr

Le 30/01/2017

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Brigitte NICOLLE

Téléphone : 02.32.18.93.87

Courriel : brigitte.nicolle@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-222V0114

La directrice régionale des finances publiques
à
Monsieur Le Maire

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON

ADRESSE DU BIEN : 222 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À DUCLAIR

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE DUCLAIR

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME PAILLET

2 – Date de consultation

Date de réception : 19/01/2017

Date de visite : 20/01/2017 pas de visite intérieure

Date de constitution du dossier « en état » : 20/01/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE — DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Vente d'un pavillon individuel devenu libre de location.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur le côté du groupe scolaire deux pavillons appartiennent à la commune de Duclair, à l'origine, il s'agissait des logements de fonction des directeurs d'école.

Actuellement, la division cadastrale n'a pas été faite, celle-ci est facile à faire et le pavillon qui sera vendu le sera avec un terrain d'assise d'environ 900m²



Pavillon traditionnel couverture en ardoises murs en aggloméré, construit en 1976, sur sous sol complet. Il comprend au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle à manger et deux chambres, WC et salle de bain avec baignoire . A l'étage deux chambres, grand dégagement sur palier, salle de bain et WC. Superficie habitable environ 125m². Chaudière gaz. État d'usage, pas de travaux intérieurs récemment effectués par la mairie.

Loué actuellement 850€/mois.



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Ville de Duclair
- situation d'occupation : Sera libre Libre de toute occupation fin février 2017.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UF « La zone UF est la zone périphérique du centre et réservée en dehors de quelques équipements d'intérêt général, essentiellement à l'habitat ».

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la 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 des pavillons individuels des années 1970 .

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Pavillons individuels construction « années 70 » sur terrain :

Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
9100 CHE DU CATEL	07/07/2016	1974	6	605	120	262 000	2183,33
256 RUE ROBERT SCHUMAN	05/06/2015	1972	4	472	92	164 000	1782,61
5908 RUE ROBERT SCHUMAN	15/10/2015	1976	5	691	92	130 000	1413,04
9101 RUE ROBERT SCHUMAN	30/03/2016	1975	5	624	93	170 000	1827,96
215 RUE SAINT EXUPERY	02/10/2015	1981	5	713	90	161 500	1794,44
180 PLAINE DE DUCLAIR	10/12/2015	1972	5	513	92	160 000	1739,13
5888 PLAINE DE DUCLAIR	09/06/2015	1972	5	530	92	153 000	1663,04

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2015	janvier-décembre	1 678,45	1 739,13	1 413,04	1 794,44
2016	janvier-décembre	2 005,65	2 005,65	1 827,96	2 183,33
Synthèse		1 771,94	1 782,61	1 413,04	2 183,33

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

-Belle situation à proximité très immédiate des écoles et du centre-ville. Belle orientation dans un quartier calme et en léger retrait de la rue, surface de jardin attractive.

-Sous sol complet, bon état d'entretien extérieur

Estimations antérieures

NEANT

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

En l'absence de visite intérieure, il sera retenu un prix au m² de 1600€.

La valeur vénale pourrait donc être évaluée à $1600€ \times 125 = 200.000€$, ceci quel que soit la surface du terrain après division cadastrale (entre 700 et 900 m²), toutefois en raison de l'offre importante actuelle de maisons de ce type et du marché atone la valeur vénale est estimée à 180 000€.

Une marge de négociation de + ou - 10 % est accordée.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

☒ 18 mois

☐ 12 mois

13 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'avis du Domaine est consultatif et ne lie pas la collectivité territoriale qui peut décider de retenir un prix différent. Lorsque la collectivité ou l'établissement public en relevant souhaite procéder à une opération en retenant une valeur différente de celle notifiée dans l'avis, la délibération doit être motivée en conséquence. A défaut la délibération peut être entachée d'illégalité.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

PAR L'ADMINISTRATRICE GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

et par délégation.



Brigitte NICOLLE

Inspectrice des Finances Publiques