

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
REUNION DU 17 MARS 2017 – N° 20**

Nombre de conseillers : 27

En exercice : 27 – Présents : 18 – Votants : 23

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 Marie-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 AV N°333, N°34, RUE DU BAC – ADOPTION DU PRINCIPE -
AUTORISATION DE SIGNATURE :**

La Ville est propriétaire d'une petite maison de ville située sur la parcelle cadastrée AV n°333, située au n°34, rue du bac. Elle figure au cadastre pour 42 m² habitable et comprend une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle de bain avec cabine de douche et WC séparé. L'intérieur est propre et en état d'usage. Le chauffage est au gaz, il n'y a pas de jardin, ni de cour mais il est possible de se garer à proximité immédiate. Le bien est habitable de suite, mais la toiture est à refaire en incluant des travaux d'isolation. Il est libre de tout occupant.

Vu l'avis n° 2017-222V0014, délivré par France Domaine en date du 24 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 la maison de ville située sur la parcelle cadastrée AV n°333, située au n°34, rue du bac.
- Décide de vendre ce bien au prix de 40 000 € nets vendeur, avec une marge de négociation de + ou - 10%, conformément aux indications de l'avis délivré par France Domaine en date du 24 janvier 2017,
- 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 la majorité (Mme Bigué THÉBAULT ne prend part au vote et cela vaut pour la procuration qu'elle a de Mme Isabelle LE GUELLEC).

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


M. le Maire,
Jean DELALANDRE



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

drfip76.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 24/01/2017

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Brigitte NICOLLE

Téléphone : 02.32.18.93.87

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

Réf. : 2017-222V0014

La directrice régionale des finances publiques
à
Monsieur Le Maire

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON

ADRESSE DU BIEN : 34, RUE DU BAC 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 : 02/01/2017

Date de visite : 20/01/2017

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

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

Vente d'une petite maison de ville.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Petite maison de ville de plain pied située en plein centre de Duclair dans une ruelle.

Il s'agit d'une modeste maison construite en 1945, charpente mono pente en tôles sans grenier, murs en agglos. Lors de la rénovation il y a une quinzaine d'années, l'électricité a été refaite, les fenêtres changées et les murs intérieurs doublés par du placo.

Elle figure au cadastre pour 42m² habitables et comprend une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle de bain avec cabine de douche et WC séparé. L'intérieur est propre, état d'usage.

Chauffage gaz.

Pas de jardin ni de cour mais possibilité de se garer à proximité immédiate.

Habitable de suite mais toiture à refaire en incluant bien évidemment des travaux d'isolation.



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Ville de Duclair
- situation d'occupation : Libre de toute occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UC

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

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.

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 maisons anciennes de petites surfaces.

-et aussi par la méthode du revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Petites maisons anciennes vendues dans un rayon géographique proche :

Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
356 AV ANATOLE FRANCE	28/07/2015	1789	4	328	72	60 000	833,33
15 RUE DOUYERE	01/06/2015	1930	3	92	67	75 000	1119,4
31 RUE DES FONTAINES	16/06/2016	1900	2	37	54	55 000	1018,52

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Peu de lumière, les fenêtres donnent sur un immeuble. Pas de cour privative. Pas de volets

Travaux à prévoir de toiture.

Bien pouvant intéresser un investisseur, les travaux de rénovation étant déductibles des revenus fonciers et imputables dans une certaine limite sur le revenu global.

Estimations antérieures

NEANT

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par comparaison : il sera retenu un prix au mètre carré de 1000 € soit pour les 42m², une valeur vénale estimée à 42 000€

Par le rendement : cette maison peut potentiellement être louée 75€/m² et par an. Soit $75 \times 42 = 3150$ € par an (262 € mensuel hors charges) , appliqué à un taux de rentabilité de 8 %, on arrive à une valeur de 39.375 € ($3150 / 8 \times 100$).

C'est donc la **valeur vénale de 40 000€** qui sera retenue au final.

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.

P/L'ADMINISTRATRICE GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

et par délégation.



Brigitte NICOLLE

Inspectrice des Finances Publiques