

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 5 FÉVRIER 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 35

Convocation du Conseil municipal :
le 30/01/2024

Publication :
le 09/02/2024

Délibération n° D-2024-12

Approbation de la modification du capital de la SEMIE - Apport
en nature Ilôt Saint Jean

Président :

Monsieur Dominique SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Florence VILLES

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Madame Valérie VOLLAND, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN, Madame Mélina TACHE.

Direction des Finances

Approbation de la modification du capital de la SEMIE - Apport en nature Îlot Saint Jean

Monsieur Gerard LEFEVRE, Conseiller municipal expose :

Mesdames et Messieurs,

Le Conseil d'administration de la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort (SEMIE) envisage une augmentation de capital. Cette augmentation de capital entraîne une modification statutaire de la composition du capital (art.6 des statuts de la SEMIE).

Cette augmentation de capital comporte pour partie un apport en nature d'un groupe d'immeubles détenus par la Ville de Niort, dénommé l'îlot Saint Jean.

Cet ensemble immobilier formant 32 lots, dont 28 logements et 3 commerces cumule une surface habitable totale de 1550 m² et de 366 m² de surface utile pour les locaux professionnels.

Ces immeubles sont situés sur la commune de Niort aux adresses suivantes : 44-46-48-60-62-64-66-68 rue Saint Jean et 1 rue du Mûrier cadastrés BO 169 172 174 175 176 178 ; BP 90 91 92 93 94. L'avis du Domaine concernant l'ensemble immobilier est joint en annexe

Par ailleurs, cet ensemble immobilier fait partie des îlots immobiliers sélectionnés au titre de la première liste du protocole d'accord foncier tripartite liant la Ville de Niort, la SEMIE et DIGNEO en vue de la résorption de l'habitat indigne, selon délibération municipale D 2022-485 du 13 décembre 2022.

La convention de coopération entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la SEMIE, et la Foncière Logement – Dispositif DIGNEO avait été approuvée par délibération en date du 27 juin 2022.

Cette opération d'apport en nature permettrait donc à la SEMIE d'obtenir un foncier inscrit dans le protocole foncier AFL-Dignéo. Ainsi, l'ensemble foncier va être revalorisé et reconstitué financièrement dans le cadre des nouvelles activités de la SEMIE, par cette opération d'augmentation du capital en nature.

La Ville de Niort est l'actionnaire principal et historique de la SEMIE, SEM au capital social actuel de 2 372 265 euros. La collectivité dispose actuellement de 34 600 actions, représentant une valeur de 1 211 000 €.

L'augmentation de capital globale envisagée par la SEMIE (nature et numéraire) objective une levée de fonds de l'ordre de 5 648 713 €, ce qui entrainerait l'émission de 11 599 nouvelles actions. Le prix d'émission des actions nouvelles est fixé au nominal de 35 €, assorti d'une prime d'émission de 452 €. La valeur réelle du titre unitaire est donc égale à 487 €.

L'opération d'apport en nature est soumise à la nomination d'un commissaire aux apports chargé de procéder à la vérification de la valorisation des biens apportés par la Ville de Niort dans le cadre de l'augmentation de capital susvisée. Cette nomination a été effectuée par le biais d'une requête déposée auprès du Président du Tribunal de Commerce de Niort. Ainsi, la Société AUDICO a été nommée par le président du tribunal de commerce sur requête du Directeur Général de la SEMIE.

Conformément au rapport du commissaire aux apports, la valorisation de l'apport en nature de la Ville de Niort retenue est de 1 649 956 €, qui aboutirait à l'attribution de 3 388 actions, soit 118 580 € au titre de l'augmentation de capital et 1 531 376 € au titre de la prime d'émission des titres.

La signature du contrat d'apport par les parties déterminera la date de transfert de propriété des immeubles.

Les titres émis en rémunération de l'apport en nature seront libérés intégralement dès leur émission c'est-à-dire à la souscription.

Cet apport en nature entrainera une modification de la composition du capital au sens de l'article L1524-1 du Code général des collectivités territoriales. Par conséquent, sous peine de nullité du vote du représentant de notre collectivité lors de l'assemblée générale extraordinaire, il convient d'approuver au préalable cette modification statutaire.

Cet apport en nature permet à la Ville de limiter le montant des apports en numéraire au soutien du développement de l'outil territorial.

Le projet de modification du capital social est joint en annexe.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'augmentation de capital social selon les modalités indiquées ci-dessus ;
- approuver la modification de l'article 6 des statuts de la SEMIE relatif au capital social joints en annexe ;
- autoriser ses représentants à l'assemblée générale extraordinaire de la SEMIE à voter en faveur de l'augmentation du capital social de la SEMIE et les dote de tous pouvoirs à cet effet ;
- autoriser la signature du contrat d'apport et tous documents notariés afférents ;
- autoriser le Maire ou son représentant, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Monsieur Michel PAILLEY ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Messieurs Jérôme BALOGE, François GUYON, Elmano MARTINS, Thibault HEBRARD, Romain DUPEYROU et Mesdames Anne-Lydie LARRIBAU et Véronique ROUILLE-SURAUULT n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	35
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	8
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Signé

Florence VILLES

Le Président de séance

Signé

Dominique SIX



SEMIE

› Habitat solidaire ‹

Niort, le 31 janvier 2024

L'article 6 des statuts de la SEMIE en vigueur prévoit que « *Le capital social est fixé par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 Décembre 2009 à 2.372.265 €. Il est divisé en 67.779 actions (soixante-sept mille sept cent soixante-dix-neuf actions) de 35 € chacune, souscrites en numéraire, et dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux Collectivités Territoriales.*

Au cas où des apports immobiliers sont effectués en nature, ils sont évalués par un Commissaire aux Apports conformément à la réglementation en vigueur ».

Dans le cadre du projet de développement de la SEMIE il a été proposé aux actionnaires une augmentation de capital à hauteur de 5 648 713 €.

Le projet de table de capitalisation prévoit, pour la Ville de Niort, actionnaire majoritaire de la SEMIE, de procéder pour partie à l'augmentation du capital social au moyen de l'apport en nature d'un groupe d'immeubles détenus par la VILLE DE NIORT. Cet ensemble immobilier formant 32 lots, dont 28 logements et 4 commerces cumule une surface habitable totale de 1550m² et de 366 m² de surface utile pour les locaux professionnels.

Ces immeubles sont situés sur la commune de Niort aux adresses suivantes :

44-46-48-60-62-64-66-68 rue Saint Jean et 1 rue du Mûrier.

Cette opération est stratégiquement opportune pour la Société en lui permettant d'obtenir un foncier inscrit dans le protocole foncier AFL-Dignéo entre la Ville de Niort, la SEMIE et la Foncière de Logement DIGNEO.

Le Commissaire aux apports nommé afin de procéder à la vérification de la valorisation de l'ensemble immobilier, a retenu une valorisation de l'apport en nature de la Ville de Niort de 1 649 956 €, ce qui aboutirait à l'attribution de 3 388 parts sociales, soit 118 580 € au titre de l'augmentation de capital, et 1 531 376 € au titre de la prime d'émission des titres.

Pour ce qui concerne l'augmentation en numéraire complétant le projet d'augmentation du capital, celle-ci s'élèverait à 3 998 757 € correspondant à 8 211 parts sociales.

Aussi le capital social de la SEMIE se composeraient des 67 779 actions initiales auxquelles s'ajouteraient les 3 388 parts liées à l'apport en nature de la ville de Niort, soit un total de 71 167 actions de 35 € soit un capital social de 2 490 845€.



SEMIE

Par conséquent il convient de modifier la rédaction de l'article 6 des statuts comme suit, à la suite de l'opération d'augmentation de capital par l'apport en nature, préalable à l'augmentation de capital en numéraire :

Article 6 :

› Habitat solidaire ‹

« Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS (2 490 845 €).

Il est divisé en SOIXANTE ET ONZE MILLE CENT SOIXANTE-SEPT (71 167) actions de TRENTE CINQ EUROS (35 €) chacune, intégralement souscrites, et dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux collectivités territoriales.

Au cas où des apports immobiliers sont effectués en nature, ils sont évalués par un Commissaire aux apports conformément à la réglementation en vigueur. »



SEMIE

› Habitat solidaire ‹

WWW.SEMIE.FR

Niort, le 24 janvier 2024,

Dans la perspective du Conseil d'administration de la Semie du 15 février 2024, ci-dessous la table de capitalisation actualisée à date consignant les perspectives d'intervention des actionnaires, au sortir des tours de tables et entretiens avec ces derniers :

Semie de Niort : Table de capitalisation prévisionnelle

Actionnaire	Nominal	Nbe actions	Valeur	Détention	Prime	Nvles actions	Valeur	Détention (post)
Ville de Niort	35 €	34600	1 211 000 €	51,05%	452 €	913	444 631 €	44,74%
Ville de Niort (Apport nature)	35 €			0,00%	452 €	3388	1 649 956 €	4,27%
Niort Agglomération	35 €	5900	206 500 €	8,70%	452 €	2054	1 000 298 €	10,02%
Caisse des dépôts	35 €	5324	186 340 €	7,85%	452 €	1633	795 271 €	8,76%
Caisse d'épargne	35 €	4672	163 520 €	6,89%	452 €	800	389 600 €	6,89%
MACIF	35 €	3470	121 450 €	5,12%	452 €	593	288 791 €	5,12%
Action logement	35 €	2778	97 230 €	4,10%	452 €	475	231 325 €	4,10%
MAIF	35 €	2538	88 830 €	3,74%	452 €	434	211 358 €	3,74%
Crédit Mutuel Océan	35 €	1854	64 890 €	2,74%	452 €	680	331 160 €	3,19%
MAAF	35 €	2426	84 910 €	3,58%	452 €	0	- €	3,06%
Groupama	35 €	1850	64 750 €	2,73%	452 €	317	154 379 €	2,73%
Banque Populaire	35 €	1360	47 600 €	2,01%	452 €	233	113 471 €	2,01%
CCI 79	35 €	544	19 040 €	0,80%	452 €	0	- €	0,69%
Centre Leclerc	35 €	463	16 205 €	0,68%	452 €	79	38 473 €	0,68%
Total		67779	2 372 265 €	100,00%		11599	5 648 713 €	100,00%

Cyril Gillard
Directeur général

SEMIE NIORT : 10, Rue Victor Schœlcher, 79000 NIORT - Tél. 05 49 06 84 71

Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 2 372 265 €
N° de T.V.A. Intracommunautaire : FR24 027 080 076 - Numéro Siret : 027 080 076 00014
N° RCS : 027 080 076 – Code APE 6820 A

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/05/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Ville de Niort

Réf DS :11689062

Réf OSE : 2023-79191-18487

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Ensemble immobilier en nature d'immeuble de rapport.

Adresse du bien : 44,46,48,60,62,64,66,68 rue Saint Jean, 79 000 Niort

Valeur : 1 561 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. DESJARDINS Jérôme, Ville de Niort

2 - DATES

de consultation :	08/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'actualisation de la valeur vénale de l'ensemble immobilier suite à la résiliation le 22/12/2022 des deux baux emphytéotiques sur ces immeubles qui liaient la ville de Niort et SOLIHA.

La ville de Niort souhaite vendre cette ensemble à la SEMIE Niort dans le cadre d'une opération de réhabilitation totale des immeubles à vocation d'habitation.

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

Commune	Parcelle	Adresse	Surface parcelles m ²	Surface utile m ²	Nature	Etages
Niort	BP 91 92	62-64 rue St-Jean	154	287	5 appartements	R+3
	BO 169 170 174	46-48 rue St-Jean	479	529	9 appartements	une aile en R+2 et une aile en R+3
				293	3 commerces	RDC
	BP 90	60 rue St-Jean	26	72	1 appartement	R+3
TOTAL A			659 m²	1181 m²		
Niort	BO 172 175 176 178	1 rue du Mûrier	281	286	5 appartements	R+2
		44 rue St-Jean		84	1 commerce	RDC
	BP 93 94	66-68 rue St-Jean	184	365	8 appartements	R+3
TOTAL B			465 m²	735 m²		
TOTAL A+B			1 124 m²	1 916 m²		

4.4. Descriptif

Les immeubles proposent 32 lots, dont 28 logements et 4 commerces réhabilités en 1997-1998. La surface habitable totale est de 1550m².

Une surface utile pour les locaux professionnels de 366m² (différence entre la surface utile du tableau et la surface habitable retenue) sera ajoutée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone Uca du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 14/12/2020, plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), périmètre de protection de 500 m, périmètre de renouvellement urbain.

La zone UCa est le secteur du centre-ville étendu aux faubourgs du XIXe siècle. D'après le PLU, les bâtiments sont situés sur une zone de site archéologique et une partie des biens forme un ensemble architectural.

2 Données au 1^{er} janvier 2021 fournies par SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine
Rapport sur la cession amiable, AMO ECI et Urban Law Avocats, 5 janvier 2021

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

A/ Recherche d'immeuble de rapport sur Niort sur la période de 2020 à 2023, à 500 m alentours par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Pour des immeubles de superficies comprises entre 90m² et 350m²:

Biens bâtis : immeuble de rapport... - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	27/01/2022	5 rue de l'arsenal, Niort	BR203	201m ²	203 810€	1014€/m ²	Immeuble de rapport de 1880, 3 logements.
2	07/04/2022	2 rue du Chaudronnier, Niort	BX410	243m ²	230 000€	946€/m ²	Ancien hotel transformé en immeuble de 7 appartements et une salle de restauration - 1890
3	17/03/2023	5 rue de la Comédie, Niort	BR154	220m ²	146 500€	666€/m ²	Immeuble de rapport de 1880
4	14/10/2022	7 rue Jeanne d'Ard, Niort	BP65	243m ²	265 000€	1090€/m ²	Immeuble de 4 appartements. 1900
5	01/02/2022	1 rue Saint Gelais, Niort	BW104	349m ²	345 000€	988€/m ²	Immeuble de 6 appartements - 1850
6	19/11/2020	18 rue Basse, Niort	BX410	243m ²	230 000€	946€/m ²	Immeuble de 7 appartements - 1840
7	18/09/2020	17 rue Jeanne d'Arc, Niort	BP60	208m ²	245 000€	1178€/m ²	Immeuble de 4 T2 - 1880
8	30/03/2021	11 pl du Pilon, Niort	BW91	90m ²	100 000€	1 111€/m ²	Immeuble de 4 studios à rénover - 1820
						moyenne	992€/m ²

Les cessions se situent dans une fourchette allant de 666€/m² à 1 178€/m² pour des biens en nature immeuble de rapport dont les logements sont en partie en cours de location. Les diagnostics énergétiques émis pour les ventes montrent des biens plutôt énergivores (Classe E le plus souvent) qui nécessitent des travaux.

La moyenne des 8 termes de comparaisons retenus sur un périmètre de 500m alentours est de 992€/m².

B/ Une recherche complémentaire pour des superficies supérieures a été effectuée sur une période plus ancienne pour compléter la première recherche :

La recherche a été effectuée sur une période de 2017 à 2020 pour des immeubles de rapport de superficie supérieure à 300m² dans un périmètre d'1km autour du bien considéré à Niort.

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface carrez totale	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Prix/m ² (carrez)
191//BW/14//2	79	NIORT	18 RUE DU FAISAN	24/05/2017	1880	609	192	274 850	1431,51	451,36
191//BZ/247//	79	NIORT	23 RUE DU MAL LECLERC	31/05/2017	1880		307	191 000	622,15	
191//BY/188//1	79	NIORT	18 RUE MARTIN BEAULIEU	02/07/2018	1890	540	121	187 530	1549,83	347,28
191//BT/380//8 191//BT/380//7	79	NIORT	2 RUE PAUL FRANCOIS PROUST	15/05/2018	1947		360	370 000	1027,78	
191//BY/231//	79	NIORT	133 RUE SAINT GELAIS	28/08/2019	1983		342	238 500	697,37	
191//BR/200//7	79	NIORT	8 RUE SAINTE MARTHE	02/01/2020	1880	206	315	177 000	561,9	861,15

La moyenne de cette seconde sélection est de 906€/m² pour cette recherche plus ancienne, proche de la moyenne ci-dessus. La différence observée peut donc correspondre à la seule évolution du marché constatée à la hausse sur la ville de Niort.

Au cas présent, l'analyse immeuble par immeuble ne sera pas produite. En effet, il s'agit de deux îlots compacte d'immeubles de rapport attenants les uns aux autres, pour lesquels une réhabilitation globale va être mis en place.

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

Les immeubles considérés sont plus ou moins dans un état dégradé. Cependant les termes de comparaison retenus sont des immeubles de rapport de logement pour partie en cours de location dont les diagnostics énergétiques vont de E à F, c'est pourquoi le tarif moyen sera retenu pour les deux ensembles, sur lequel un abattement pour vente en bloc de 10 % sera appliqué. Le tarif retenu est de $992 \times 0,9 = 892,8 \text{ €/m}^2$ arrondi à 890€/m².

Soit pour les 1550m² de surface habitable une valeur vénale de $1550 \times 890 = 1\,379\,500 \text{ €}$.

Pour les 366m² de SU des locaux professionnels, un abattement de 50 % sur ce tarif sera appliqué pour tenir compte des coûts de transformation, soit $366 \times 992 / 2 = 181\,536 \text{ €}$.

La valeur vénale de l'ensemble est de 1 561 036€ arrondie à 1 561 000€.

L'augmentation de valeur de 1 380 000€ en janvier 2021 à 1 561 000€ s'explique par la variation du marché immobilier sur le centre-ville de Niort et de l'attrait des investisseurs pour type de bien, permettant une opération d'ampleur proche de 2000m² de surface utile totale.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 561 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 330 000€ (arrondie).

En effet aucun terme de comparaison présentant une surface comparable n'a pu être identifié ce qui justifie de retenir une marge de 15 %.

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 haut 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.

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.

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 et par délégation,

Le Directeur de l'expertise et des opérations de
l'État
Matthieu DESMARETS



Administrateur des Finances Publiques