



VL/BL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL *Délibération n° 2026-33*

L'an deux mil vingt-six,
le : **Mardi 16 juin**, à dix-huit heures et trente minutes,
le Conseil Municipal de la commune de L'AIGLE
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Madame Véronique LOUWAGIE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 10 juin 2026.

Nombre de
Conseillers :

en exercice : **29**

présents : **25**

Pouvoirs : **4**

OBJET :

**VENTE D'UN BIEN
IMMOBILIER SITUÉ
30 RUE DES
EMANGEARDS À
L'AIGLE –
MODIFICATION DU
MANDAT DE VENTE**

PRÉSENTS : Mme Véronique LOUWAGIE, M. Didier COUSIN, Mme Nathalie LENÔTRE, M. Pascal SAMSON, Mme Emilie TISON, Mme Marie-José MARTIN, M. Mehdi AFIF, Mme Marie-Laure LERAISNIER, M. Jean-Marie GOUSSIN, Mme Nicole GONDOUIN, M. Abdellah LHESSANI, M. Pascal RAISON, Mme Patricia ERNOUX, Mme Marina BELLET, M. Guillaume LESEIGNEUR, Mme Mélissande HUBY, Mme Claire COQUELIN, M. Emmanuel DAEMERS, Mme Juliette CHARPENTIER-SEGUIN, M. Serge DELAVALLÉE, Mme Corine LE BLÉVEC, M. Jean-Yves GARCIA, M. Ufuk CAGLAYAN, M. Vincent COLLO et M. Mickaël MESNIL.

Absents ou excusés : M. Sébastien CHEVALIER qui a donné pouvoir à M. Didier COUSIN, M. Lionel GONNET qui a donné pouvoir à M. Jean-Marie GOUSSIN, M. Fabien REGNIER qui a donné pouvoir à Mme Marie-José MARTIN et Mme Isabelle CLOUCHÉ qui a donné pouvoir à M. Serge DELAVALLÉE.

Madame Emilie TISON a été nommée Secrétaire de Séance.

Par délibération en date du 24 juin 2024, le Conseil Municipal avait décidé de mettre en vente le bien immobilier situé au n° 30 rue des Emangeards et cadastré section AK numéro 255, et ce, au prix net vendeur de 260 000,00 €.

Pour mémoire, cet immeuble a été édifié sur une parcelle de 699 m², située en zone Uaa du PLUi. Sa surface habitable est estimée à 249 m².

Il est composé :

- au sous-sol : de caves et d'un local chaufferie et d'un accès à la rue des Emangeards - le sous-sol ne recouvre pas l'ensemble du bâti ;
- au rez-de-chaussée : d'une entrée, d'un salon, d'un bureau, de deux séjours, d'une cuisine, d'un WC séparé, d'une buanderie et d'un escalier menant aux étages + une pièce accessible par porte indépendante donnant sur la cour ;
- au 1^{er} étage : d'un pallier desservant 5 chambres, dont l'une bénéficiant d'une annexe et pour une autre d'un cabinet de toilette - le couloir permet d'accéder, de l'autre côté du bâti, à une nouvelle chambre avec cabinet de toilette, deux WC séparés et une salle de bains ;

- au 2^{ème} étage : d'un palier desservant une chambrette et un grenier.

Le service des Domaines a réévalué la valeur vénale dudit bien à 305 000,00 € (trois cent cinq mille euros).

Les agences immobilières ayant le mandat à leur charge ont également réalisé une nouvelle estimation de ce bien :

Agences immobilières	Estimation 2024	Estimation 2026	Évolution
Safti Immobilier	280 000 € à 315 000 €	242 600 €	-18,45% 
Immobilière de Normandie	255 000 € à 265 000 €	215 000 € à 220 000 €	-16,35% 
Agence Esnault Immobilière	220 000 € à 230 000 €	180 000 € à 200 000 €	-15,56% 
Neyt Immobilier	200 000 € à 210 000 €	210 000 € à 220 000 €	+4,88% 
Agence Services Immobilier	250 000 € à 260 000 €	200 000 € à 220 000 €	-20,00% 
Agence La Forêt	266 809 €	228 000 €	-14,55% 
Moyenne	251 551,50 €	214 310,00 €	-14,80% 

Bilan du nombre de visites et d'offres reçues du 24 juin 2024 au 16 juin 2026

Agences immobilières	Nombre de visites	Nombre d'offres reçues	Montant des offres
Safti Immobilier	5	0	0 €
Immobilière de Normandie	7	0	0 €
Agence Esnault Immobilière	12	0	0 €
Neyt Immobilier	NC	NC	NC
Agence Services Immobilier	NC	NC	NC
Agence La Forêt	12	1	195 000 €
Total	36	1	

Le bilan général est globalement positif concernant l'emplacement du bien ainsi que son potentiel. En revanche, les travaux à prévoir sont perçus comme trop importants au regard du prix affiché, ce qui freine le passage à l'offre.

La vente est soumise à l'obligation pour l'acquéreur de conserver le contrat RECBIA (chauffage urbain) ou de contribuer au versement de l'indemnité de résiliation.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2241-1 et L.2122-21 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération n° 2024-29 du 24 juin 2024 relative à la vente du bien immobilier situé 30 rue des Emangeards à L'Aigle ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 27 mars 2024 ;

Vu le second avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 2 mars 2026 ;

Vu les estimations immobilières réalisées par les professionnels locaux suivants :

- Safti Immobilier, 1 rue de l'Iton à Bourth ;
- Immobilière de Normandie, 7 rue de Bec'Ham à L'Aigle ;
- Agence Esnault Immobilière, 4 rue du Général de Gaulle à L'Aigle ;
- Neyt Immobilier, 3 rue Gambetta à L'Aigle ;
- Agence Services Immobilier, 17 rue de Bec'Ham à L'Aigle ;
- Agence La Forêt, anciennement Stéphane Plaza immobilier, 13 Place Boislandry à L'Aigle ;

Considérant qu'une seule offre d'achat au prix de 195 000,00 € est parvenue durant ces deux dernières années ;

Considérant que le montant des travaux de remise en état du bien est trop élevé ;

Considérant que les travaux de réfection de la toiture sont estimés à plus de 60 000,00€ ;

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Par 28 voix POUR et Madame le Maire qui a déclaré ne pas
prendre part au vote,***

- ***DÉCIDE de REMETTRE en vente le bien immobilier sis 30 rue des Emangeards, cadastré section AK numéro 255, au prix de 200 000,00 € ;***
- ***CHARGE l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme d'établir tous les diagnostics nécessaires, et en général, de faire toutes les démarches qui seront rendues nécessaires pour la concrétisation de cette opération ;***

- **AUTORISE l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme à signer un nouveau mandat de vente avec les agences immobilières suivantes :**
- **Safti Immobilier, 1 rue de l'Iton à Bourth ;**
 - **Agence La Forêt, 13 place Boislandry à L'Aigle ;**
 - **Immobilière de Normandie, 7 rue de Bec'Ham à L'Aigle ;**
 - **Agence Esnault Immobilière, 4 rue du Général de Gaulle à L'Aigle ;**
 - **Agence Services Immobilier, 17 rue de Bec'Ham à L'Aigle ;**
 - **Neyt Immobilier, 3 rue Gambetta à L'Aigle.**
- **AUTORISE l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme à signer tous les documents relatifs à cette cession, tous les actes authentiques ainsi que les actes y afférents, et à choisir l'étude notariale en charge de ces actes ;**
- **DIT que les frais seront à la charge de l'acquéreur.**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Au registre sont les signatures,
Pour copie certifiée conforme,
Le Maire,




Véronique LOUWAGIE



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/03/2026

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand BP 40 532

14 034 Caen Cedex 1

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du CALVADOS

à

M. Le Maire de la commune de L'AIGLE

téléphone :

mél. : ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Yves POSTEL

Courriel : yves.postel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 61 10 36 43

Réf DS : 29276077

Réf OSE : 2026-61214-08884

RAPPORT D'ÉVALUATION – AVIS VALEUR VÉNALE*Nature du bien :*

Presbytère

Adresse du bien :

30 rue des Emangeards - 61300 L'Aigle

*Valeur :***305 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de L'AIGLE

affaire suivie par : M. GOUSSIN Jean-Marie

Numéro de téléphone : 02 61 10 36 43

Courriel : urbanisme@ville-laigle.fr

2 - date

de consultation : 09/02/2025

de visite : 07/03/2023

3 - opération soumise à l'avis du domaine

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Le service a été préalablement saisi au cours de l'année 2023 par la commune pour évaluer ce presbytère. La commune avait saisi l'opportunité de la cession du bail pour envisager la cession du bien.

Le service a évalué initialement le bien à **360 000 €** (Avis rapport du 27/03/2024 – n° 2023-61214-93098).

Le consultant nous informe qu'aucune visite n'a été effectuée à ce prix. Une agence a été mandatée par la commune qui a proposé le bien au prix de **260 000 €**, sans plus de résultat.

La commune envisage de proposer le bien à la vente au prix de **220 000 €**, soit 885 €/m².

4 - description du bien

4.1. Situation générale

L'Aigle est la quatrième ville de l'Orne, peuplée de 7 824 habitants. Elle est la capitale du pays d'Ouche.

L'Aigle se situe sur un grand axe de communication joignant le département de la Manche et le Mont-Saint-Michel. Elle est reliée à la capitale, située à 140 kilomètres par la voie ferrée, la route nationale 12 et l'autoroute de NORMANDIE.

La commune de L'Aigle propose différents établissements scolaires de l'école primaire au lycée (général, technologique et professionnel).

La commune dispose d'un centre hospitalier et de l'ensemble des services et de commerce de proximité.

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

Ancien presbytère en coeur de ville édifiée sur la parcelle section AK n° 255.

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes :

- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre ;
- Périmètre de droit de préemption urbain.

Le résumé de l'expertise établi par la société AGHETO CONSEILS fait état des informations suivantes :

- Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

- L'État des risques et pollutions délivré par DIAGEO EXPERT en date du 14/10/2023 indique qu'en matière d'obligation d'information acquéreur locataire sur les risques naturels, miniers et technologiques, le bien n'est concerné par aucun risque réglementé. En revanche, le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (Art. L 132-4 du Code de la construction et de l'habitation).

- Le Diagnostic Performance Énergétique établi le 21/09/2023 fait état d'une consommation estimée à 83 kWh/m²/an (**Classe B**).

Le rapport de l'état d'installation électrique intérieure et le rapport portant sur l'assainissement du bien n'ont pas été mis à la disposition du service.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m2)	Nature réelle
L'AIGLE	Section AK n° : 255	30 rue des Emangeards	699	Sols
TOTAL			699	

4.4. Descriptif et surface du bâti

Le presbytère est composé au sous-sol de caves et d'un local chaufferie et d'un accès à la rue des Emangeards. Le sous-sol ne recouvre pas l'ensemble du bâti.

Au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un salon, d'un bureau, de deux séjours, d'une cuisine, d'un WC séparé, d'une buanderie et d'un escalier menant aux étages.

Une pièce accessible par porte indépendante donnant sur la cour

Au 1^{er} étage : palier desservant 5 chambres dont l'une bénéficiant d'une annexe et pour une autre d'un cabinet de toilette. Le couloir permet d'accéder, de l'autre côté du bâti, à une nouvelle chambre avec cabinet de toilette, deux WC séparés et une salle de bains.

Au 2nd étage : palier desservant une chambrette et grenier.

Le tout sur une surface utile de 249 m².

Cour côté de la rue des Emangeards.

Jardin privatif, appentis et dépendances à usage de garage.

Le presbytère est mitoyen pour partie.

Année de construction : 1800

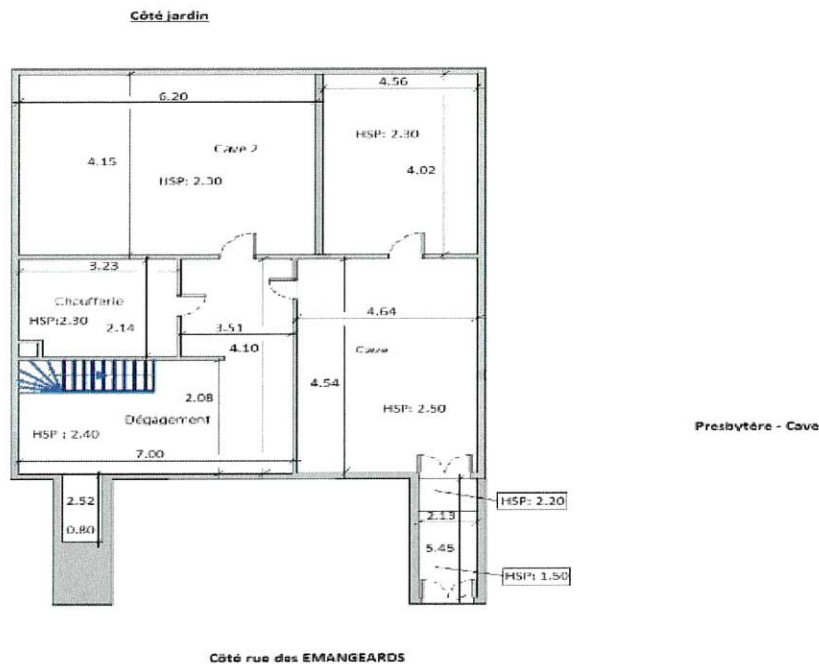
Matériaux : huisserie bois double vitrage (principalement), sols divers (moquette, carrelage et parquet), différents revêtements mural (papier peint, tissus mural et peinture), fibre accessible, assainissement collectif (rapport non remis).

Le consultant fait état de gros murs (pierre) et d'une toiture en tuiles (avec un niveau d'entretien assez bon).

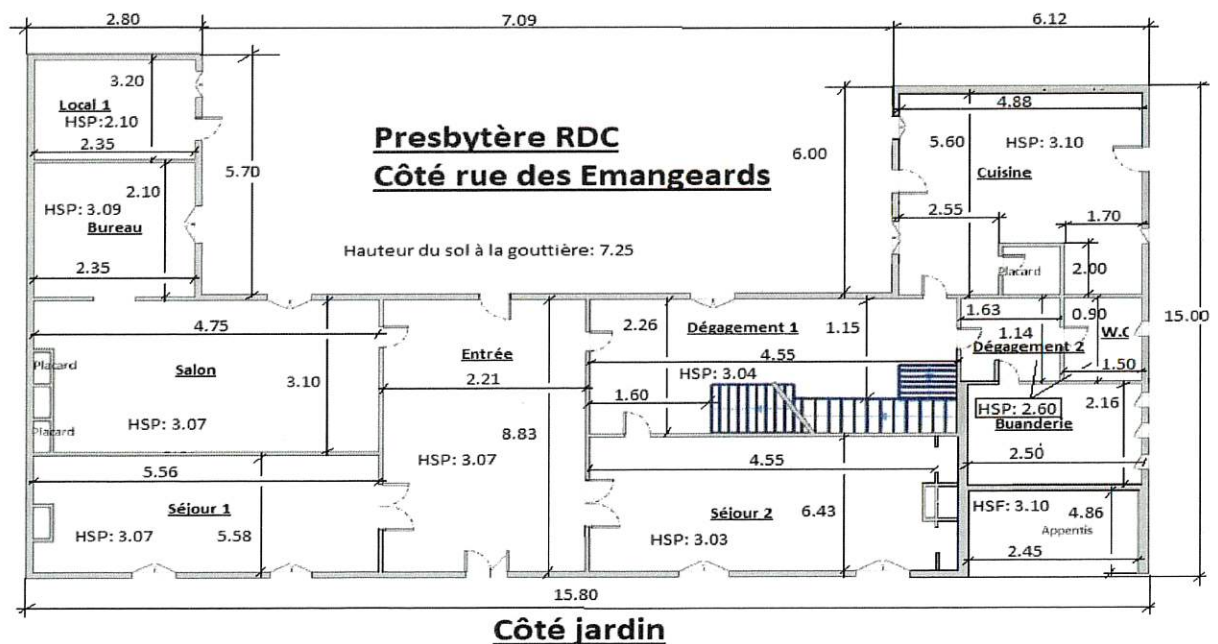
Système de chauffage urbain approvisionné majoritairement à partir de bois énergie (radiateurs en fonte), système de production d'eau chaude combiné au système de chauffage (contenance du ballon : 150 l).

Plan

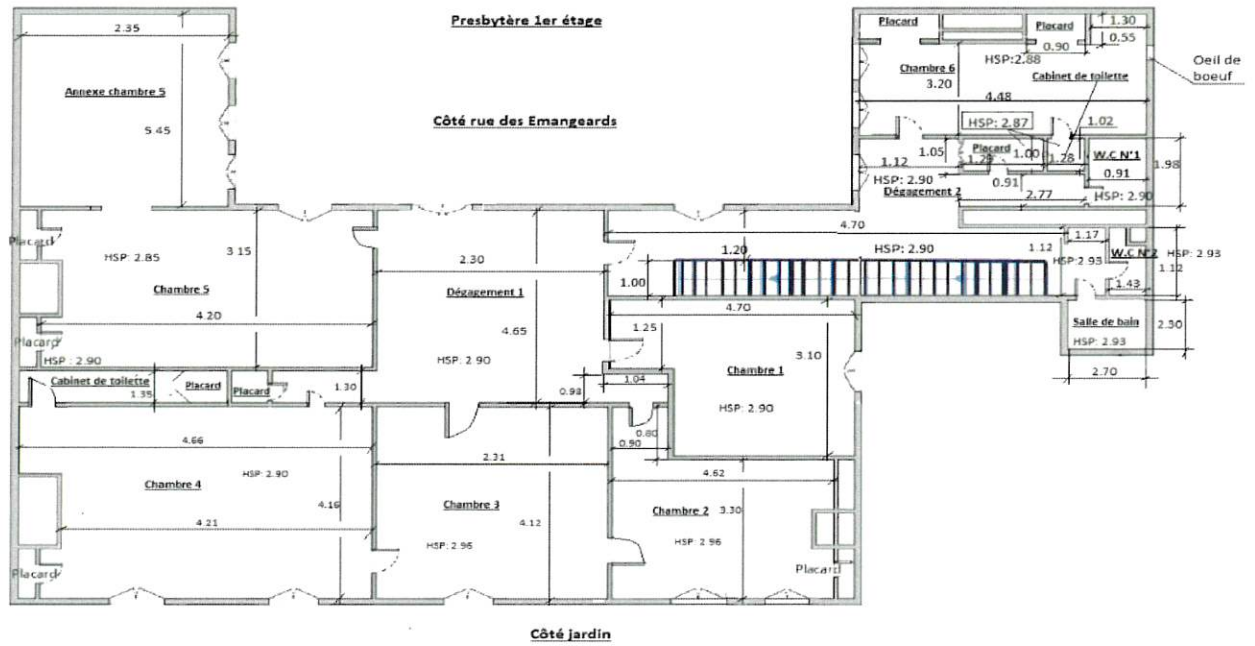
Sous-sol



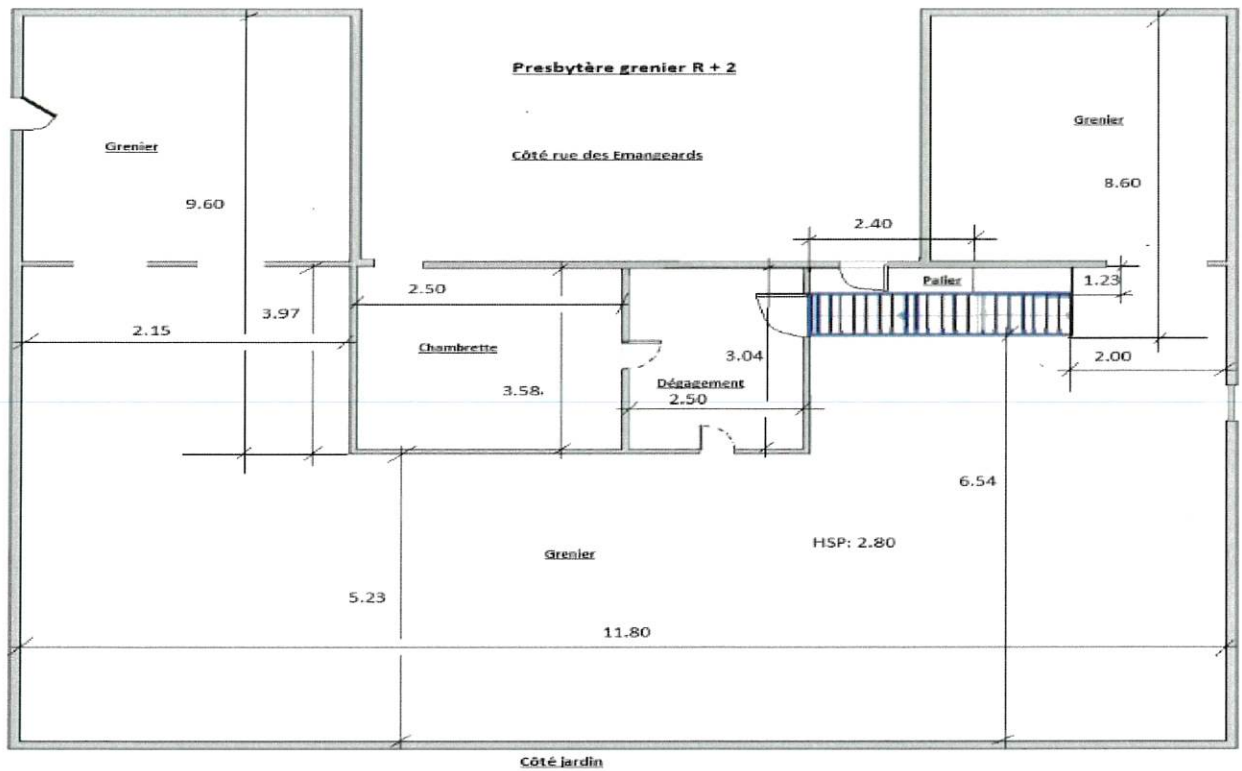
Rez-de-chaussée



1 er étage



2 nd étage



Reportage photographique

Accès cave



cave



Pallier principal



Cuisine



Chambre



Séjour



Grenier



Jardin



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de L'AIGLE (n° siren : 216 102 145) est propriétaire exclusive du bien.

5.2. Conditions d'occupation

Le fonds est cédé libre de toute occupation ;

6 - URBANISME

Règles actuelles : Ua

La zone U est une zone urbaine.

Il existe dans cette zone :

- des secteurs urbanisés sans caractéristiques particulières : U.
- des secteurs urbanisés à caractéristiques particulières :
 - Ua : centre ancien où les constructions sont majoritairement à l'alignement sur la voie publique.
 - Ub : première couronne (zone mixte entre centre ancien et développement récent)
 - Uc : développement récent (lotissement et logements sociaux)
 - Ucr : dit UC mais avec un risque d'effondrement lié aux marnières
 - Uh : emprise des terrains de l'hôpital public
 - Uz : zones d'activités.

Source : PLU de la commune de L'AIGLE – modification simplifiée n°2.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

<i>Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale</i>									
N	date mutation	Adresse commune	cadastre	surface terrain / SU		urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	03/07/2023	30 rue de la Madeleine - L'AIGLE	Section AM n° : 108	375	190		245 500	1 292,11	Maison à usage d'habitation avec garage et terrain clos Année de construction : 1830
2	23/05/2023	29 rue du Général de GAULLE- L'AIGLE	Section AI	359	208		275 000	1 322,12	Maison à usage d'habitation

			n° : 127 et 321						mitoyenne d'un côté, construite en silex et briques, couverture en tuiles plates (1995) Année de construction : 1800
3	23/05/2022	66 rue Louis Pasteur - L'AIGLE	Section AH n° : 61	1319	212		219 999	1 037,73	Maison individuelle à usage d'habitation avec sous-sol complet et terrain. Année de construction : 1849
							moyenne	1 217	
							médiane	1 292	

8.1.2. Autres sources

Étude Homiwoo

ANCIEN

30 Rue des Emangeards 61300 L'Aigle - Maison

1 Analyse à l'adresse exacte - Maisons uniquement

Prix en €/m²	1 282 €/m²
Indice de confiance	★ ★ ☆ ☆ ☆

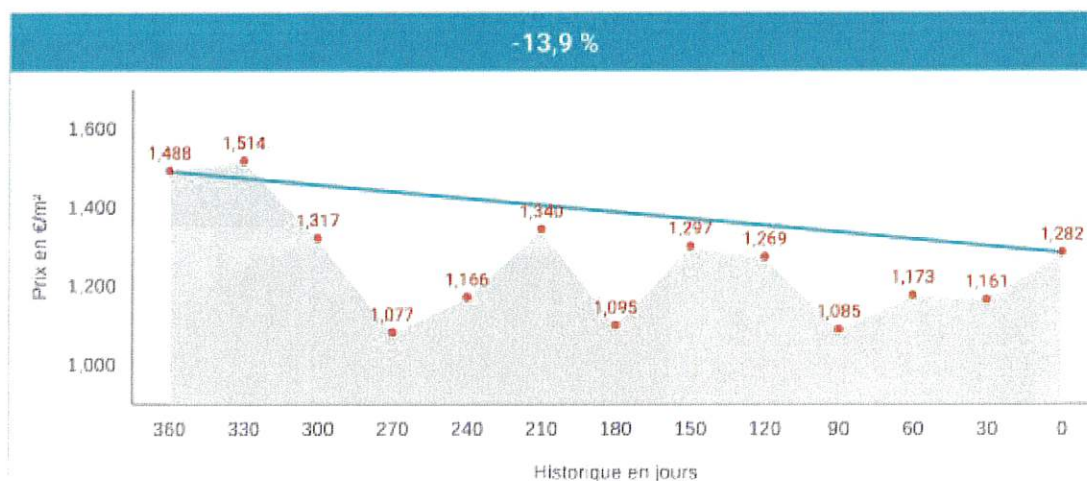
Prix en €/m²	1 282 €/m²
Indice de confiance	★ ★ ☆ ☆ ☆

	T3-	T4	T5+
Prix en €/m²	1 536 €	1 398 €	1 282 €
Délai d'écoulement	194 jours	202 jours	218 jours

2 | Référence cadastrale

Section	Parcelle	Surface du terrain	N° de cadastre	QPV	QPV à moins de 300m
AK	255	699 m²	61214000AK0255	Non	Non

7 | Évolution des prix à l'adresse



8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le service n'a pas identifié de nouvelles cessions de maisons anciennes sur la commune de L'AIGLE dans un périmètre de 1 km autour de la rue des Emangeards.

Le service a constaté que le marché pour ce type de biens est en déclin puisque l'étude Homiwoo fait notamment état d'une baisse des prix de l'ordre de 15 %. Une consultation du site de l'étude notariale de la commune fait également état d'annonces immobilières relatives à des cessions de maisons dont le prix de vente est revu à la baisse.

Le service a donc resserré les valeurs de son étude et a notamment écarté la valeur haute de la précédente, les prix retenus vont désormais de 1 037,73 €/m² à 1 322,12 €/m² avec une moyenne de 1 217 €/m² et une médiane de 1 292 €/m².

En fonction des éléments en possession du service, la valeur moyenne de l'étude est retenue par le service, soit 1 217 €/m².

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 dans les conditions suivantes :

la valeur retenue est déterminée par l'évaluateur en fonction de la valeur moyenne par la surface utile du bâti :

$$249 \text{ m}^2 \times 1\,217 \text{ €/m}^2 = 303\,033 \text{ € arrondie à } 305\,000 \text{ €}.$$

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % .

Le service rappelle que les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

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.

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 en possession du service à la date du présent rapport.

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.

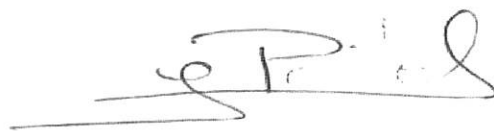
12 - COMMUNICATION DU PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation, L'évaluateur du
Domaine.



POSTEL Yves

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.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20260616-2026-33-DE
Date de télétransmission : 24/06/2026
Date de réception préfecture : 24/06/2026