

Nombre de  
Conseillers :

en exercice : 29

présents : 21

votants : 28

**OBJET :**

**VENTE PAR  
ADJUDICATION D'UN  
BIEN IMMOBILIER  
SIS À L'AIGLE, RUE  
VICTOR HUGO**

L'an deux mil vingt-trois,  
le : **Lundi 25 septembre**, à vingt heures trente,  
le Conseil Municipal de la commune de L'AIGLE  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,  
sous la présidence de Monsieur Philippe VAN-HOORNE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 19 septembre 2023.

**PRESENTS** : M. Philippe VAN-HOORNE, M. Pascal GUEUGNON, Mme Sylvie CHAUVEL-TRÉPIER, M. Didier COUSIN, M. Jean-Marie GOUSSIN, Mme Nathalie LENÔTRE, M. Lionel GONNET, Mme Maryse BRIANCEAU, Mme Mireille NOGUET, Mme Nicole GONDOUIN, M. Abdellah LHESSANI, Mme Marie-José MARTIN, M. Pascal SAMSON, M. Mickaël MESNIL, Mme Fleur GOSSELIN, M. Serge DELAVALLÉE, Mme Isabelle CLOUCHÉ, M. Philippe RONDEL, M. Gérard LATINIER, M. Michel CAILLOT et Mme Corine LE BLÉVEC.

**Absents ou excusés** : M. Jean-Luc PAULHE qui a donné pouvoir à M. Pascal GUEUGNON, Mme Nelly VIVIEN qui a donné pouvoir à Mme Nicole GONDOUIN, Mme Christine CHATEL qui a donné pouvoir à Mme Nathalie LENÔTRE, Mme Charlene RENARD qui a donné pouvoir à M. Philippe VAN-HOORNE, M. Cédric COQUELIN qui a donné pouvoir à Mme Maryse BRIANCEAU, Mme Lucie CLOUARD qui a donné pouvoir à M. Serge DELAVALLÉE, Mme Alexandra BRACQUE qui a donné pouvoir à Mme Marie-José MARTIN et M. Stéphane CLOUET

Madame Maryse BRIANCEAU a été nommée Secrétaire de Séance.

\*\*\*

La Ville de L'AIGLE est propriétaire d'une maison d'habitation sise 6 rue Victor Hugo à L'AIGLE, sur une parcelle cadastrée AS n°418, d'une contenance totale de 600 m<sup>2</sup>.

Considérant que cet immeuble est vacant depuis plus d'un an ;

Considérant qu'il nécessite des dépenses indispensables pour le remettre en bon état et que celles-ci seraient trop élevées et hors de proportion avec les ressources dont la commune pourrait disposer à cet égard ;

Considérant que ledit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal ;

Vu le résumé de l'expertise réalisée par AGETHO CONSEIL, indiquant la présence d'amiante, d'anomalies sur l'installation gaz et électrique ;

Vu l'avis des Domaines en date du 21 août 2023, estimant ce bien à 115 000 € (estimation assortie d'une marge d'appréciation de 10 %) ;

Dans ces conditions, il y a lieu de procéder à son aliénation.

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,***

- ***DÉCIDE de mettre en vente par adjudication ce bien ; la mise à prix est fixée à 115 000 €, les frais d'acte seront supportés par l'acquéreur, adjudicataire ;***
- ***CHARGE Monsieur le Maire d'établir le cahier des charges de l'aliénation, 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 Monsieur le Maire à faire toutes les diligences indispensables pour aboutir à l'aliénation de cet immeuble par adjudication dans les conditions prévues par l'article L2241-6 du Code Général des Collectivités Territoriales ;***
- ***CONFIE la mise en vente de ce bien à l'Office Notarial de L'Aigle, à charge pour lui de l'organiser dans les meilleurs délais ;***
- ***AUTORISE Monsieur le Maire à régulariser l'acte de vente.***

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



Philippe VAN-HORNE

Direction Générale Des Finances Publiques  
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 21/08/2023

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques du CALVADOS

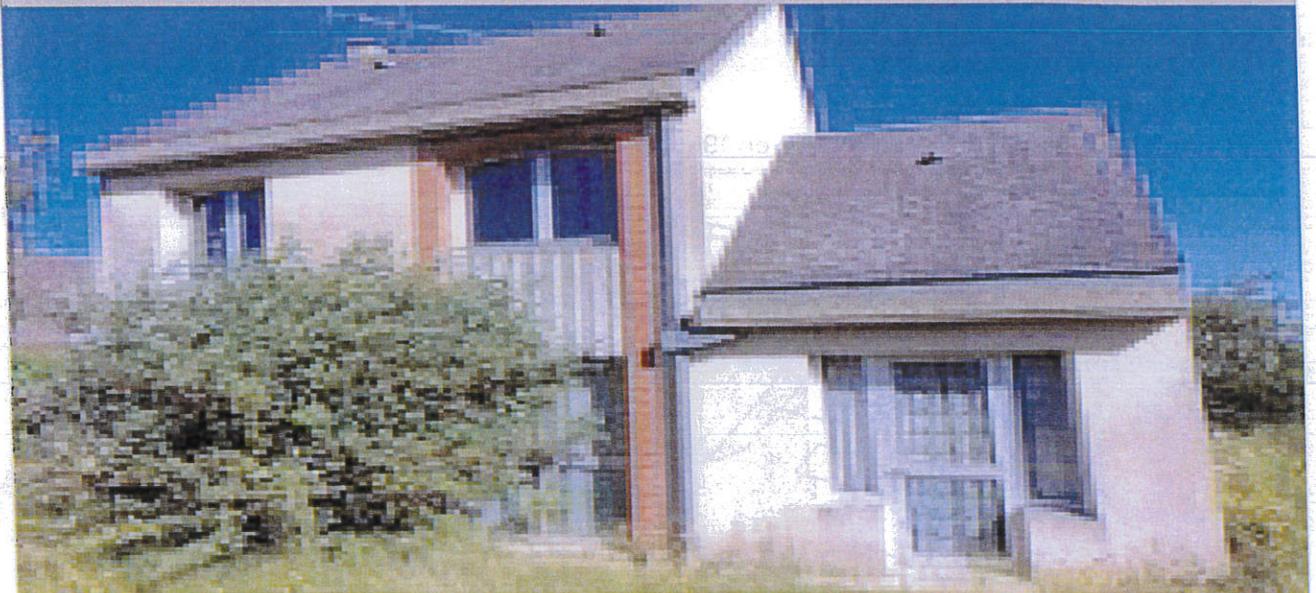
téléphone : 02 31 38 34 00  
mél. : [ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr)

M. Le Maire de la commune de L'AIGLE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Yves POSTEL  
Courriel : [yves.postel@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:yves.postel@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 31 39 74 86  
Réf DS : 11426152  
Réf OSE : 2023-61214-27844

**RAPPORT D'ÉVALUATION – AVIS VALEUR VÉNALE**



*Nature du bien :* Maison à usage d'habitation

*Adresse du bien :* 6 rue Victor HUGO - 61300 L'Aigle

*Valeur :* 115 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme RICORDEAU Chloé, agent d'accueil

Numéro de téléphone : 02 33 84 44 55

Courriel : [urbanisme@ville-laigle.gouv.fr](mailto:urbanisme@ville-laigle.gouv.fr)

## 2 - date

de consultation : 08/02/2023

de visite : Absence de visite

## 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

La commune souhaite obtenir l'évaluation d'une maison à usage d'habitation située 6 rue Victor HUGO sur la commune de L'AIGLE. Ce bâti est actuellement édifié sur la parcelle AS 185 mais le consultant nous informe qu'un nouveau bornage est en cours.

Il en résulterait la situation nouvelle suivante :

Bâti figurant sur la parcelle AS 418 pour une contenance globale de 600 m<sup>2</sup>.

Le consultant nous informe de l'absence de négociation sur le prix

Origine de propriété : non renseignée.

## 4 - description du bien

### 4.1. Situation générale

Maison à usage d'habitation éditée en 1985 sur la parcelle AS 185 de catégorie foncière 5.





## Descriptif et surface du bâti

Sur un terrain clos d'environ 560 m<sup>2</sup> (dernier découpage porte la contenance de la nouvelle parcelle à 600 m<sup>2</sup>), maison à usage d'habitation comprenant une cabane de jardin et composée de la manière suivante :

- Au rez-de-chaussée : une entrée desservant un WC, une chambre, un salon/salle à manger et une cuisine. L'accès à l'étage s'effectue par un escalier situé dans l'entrée.
- Au premier étage : une pièce palière desservant une première chambre, une seconde chambre avec accès à une autre pièce, une pièce sous comble et une salle de bain.

Le consultant nous informe que des travaux d'électricité sont à prévoir.

La surface habitable communiquée est de 80,56 m<sup>2</sup>.

Le Diagnostic de Performance Énergétique est D pour une consommation de de 22 746 Kwh/m<sup>2</sup>/an.

Le rapport d'amiante établi le 12/06/2023 fait état de présence d'amiante dans les conditions suivantes :

- Au rez-de-chaussée : au niveau de l'entrée, du placard et du WC : dalles de sol cassantes amiantées et couverture an ardoises en amiante ciment au-dessus de la cuisine ;
- Au premier étage : couverture en ardoise en amiante ciment située au-dessus du palier, au niveau de la salle de bain : dalles de sol cassantes amiantées ;
- Dépendance non attenante : couverture en plaques ondulées en amiante ciment.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'Électricité du 12/06/2023 porte pour synthèse une installation intérieure d'électricité comportant des anomalies dont il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié ( conducteurs non protégés mécaniquement)

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en oeuvre	Photos
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. Remarques : (Rez de chaussée - Cuisine, Rez de chaussée - Séjour, 1er étage - Chambre 2, 1er étage - Chambre 3, 1er étage - Débarras)	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Remarques : (Rez de chaussée - Cuisine, Rez de chaussée - Séjour, Rez de chaussée - Chambre, Rez de chaussée - Entrée, Rez de chaussée - Wc, Rez de chaussée - Escalier, 1er étage - Palier, 1er étage - Chambre 2, 1er étage - Chambre 3, 1er étage - Salle de bain, 1er étage - Débarras)	B3.3.6 1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : - protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés (Rez de chaussée - Cuisine, Rez de chaussée - Séjour, 1er étage - Chambre 2)			

Le rapport de constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis du 12/06/2023 porte pour conclusion l'absence d'indice de présence d'agents de dégradation biologique du bois.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz du 12/06/2023 fait état d'anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (extrémité de l'organe de coupure de la tuyauterie non obturée).

Points de contrôle <sup>(2)</sup> (selon la norme)	Anomalies observées (A1 <sup>(4)</sup> , A2 <sup>(5)</sup> , DGI <sup>(6)</sup> , 32c <sup>(7)</sup> )	Libellé des anomalies et recommandations	Photos
C.7 - 8b Organe de Coupure d'Appareil (OCA)	A2	L'extrémité de l'organe de coupure d'appareil ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée. (Robinet en attente)  Remarques : (Cuisine) (Rez de chaussée - Cuisine) Risque(s) constaté(s) : Dégagement de gaz et donc un risque d'explosion	

L'état des risques délivré par DIAGEO EXPERT du 12/06/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2360-19-083 en date du 31/10/2019 en matière d'obligation d'information acquéreur locataire sur les risques naturels, miniers et technologiques. Selon les informations mises à la disposition dans le dossier communal d'information, le bien n'est concerné par aucun risque réglementé.

Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles.

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un plan d'exposition au bruit.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de L'AIGLE est propriétaire exclusive du bien.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le fonds est loué. Le service n'étant pas en possession du bail, il ne connaît pas les conditions d'occupation (contrat de bail de droit commun ou de droit spécial).

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles : Uc

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.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison directe avec des ventes récentes portant sur des biens immobiliers semblables.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

##### Estimer un bien - Résultat de la recherche

##### Rappel des critères de recherche

###### Périmètre de recherche

Adresse : 6 rue victor hugo, 61300 L'Aigle

Périmètre géographique : 1000 m autour

###### Période de recherche

De 01/2021 à 07/2023

###### Caractéristiques du bien

Maison de 60 à 90 m<sup>2</sup>

Période de construction : de 1975 à 1985

Surface du terrain : de 300 à 1000 m<sup>2</sup>

Catégorie cadastrale : de 5 à 5M

##### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	1 091,46	1 091,46	1 091,46	1 091,46
2022	janvier-décembre	1 503,11	1 417,91	1 375,00	1 716,42
2023	janvier-juillet	1 437,50	1 437,50	1 437,50	1 437,50
Synthèse		1 407,66	1 417,91	1 091,46	1 716,42

Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
214//AO/352//	61	L'AIGLE	2 RUE DE L ABBE GIRARD	10/03/2022	1975	4	621	67	115 000	1716,42
214//AO/381//	61	L'AIGLE	44 RUE CLAUSTHAL ZELLERFELD	26/04/2023	1975	5	480	80	115 000	1437,5
214//AO/380//	61	L'AIGLE	46 RUE CLAUSTHAL ZELLERFELD	18/03/2022	1975	5	482	80	110 000	1375
214//AW/137//	61	L'AIGLE	4 ALL JEAN GABIN	05/08/2021	1978	4	444	82	89 500	1091,46
214//AO/346//	61	L'AIGLE	2 ALL LAVOISIER	04/02/2022	1976	4	466	67	95 000	1417,91

#### 8.1.2. Autres sources

Néant

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

En fonction des éléments en possession du service, celui-ci retient la valeur moyenne de 1 407,66 € arrondie à 1408 €/m<sup>2</sup>.

### 10 - 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 :

$80,56 \text{ m}^2 \times 1\,408 \text{ €/m}^2 = 113\,428,48 \text{ €}$  arrondi à 115 000 € .

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.

### 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

### 12 - OBSERVATIONS

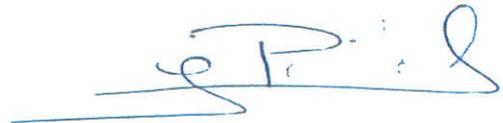
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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*

Accusé de réception en préfecture  
061-216102145-20230925-2023-63-DE  
Date de télétransmission : 04/10/2023  
Date de réception préfecture : 04/10/2023