

Nombre de
Conseillers :

en exercice : 29

présents : 20

pouvoirs : 7

OBJET :

**VENTE D'UN BIEN
IMMOBILIER SITUÉ
30 RUE DES
EMANGEARDS À
L'AIGLE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Délibération n° 2024-29

L'an deux mil vingt-quatre,
le : **Lundi 24 juin**, 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 : 18 juin 2024.

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 Nelly
VIVIEN, Mme Nicole GONDOUIN, M. Abdellah LHESSANI,
Mme Marie-José MARTIN, M. Mickaël MESNIL, M. Serge
DELAVALLEE, 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 Christine CHATEL-THIEULART qui a
donné pouvoir à M. Jean-Marie GOUSSIN, M. Pascal SAMSON qui a
donné pouvoir à M. Didier COUSIN, Mme Fleur GOSELIN qui a donné
pouvoir à Mme Sylvie CHAUVEL-TRÉPIER, Mme Charlene RENARD
qui a donné pouvoir à Mme Nathalie LENÔTRE, M. Cédric COQUELIN
qui a donné pouvoir à Mme Maryse BRIANCEAU, Mme Alexandra
BRACQUE qui a donné pouvoir à Mme Marie-José MARTIN,
M. Stéphane CLOUET et Mme Lucie CLOUARD.

Monsieur Serge DELAVALLEE a été nommé Secrétaire de
Séance.

La Ville de L'AIGLE est propriétaire d'un immeuble à usage
d'habitation sis 30 rue des Emangeards à L'AIGLE, cadastré AK
n°255, d'une contenance totale de 699 m². Ce bâtiment était
précédemment loué à l'Association Diocésaine de Séez. Celle-ci
a mis fin au bail le 31 décembre 2023 et les locaux sont vacants
depuis.

Cet immeuble nécessite des dépenses indispensables pour le
remettre en bon état et celles-ci seraient trop élevées et hors de
proportion avec les ressources dont la commune pourrait
disposer à cet égard. De plus, il n'est pas susceptible d'être
affecté utilement à un service public communal. Il est donc
proposé de le vendre.

Une évaluation domaniale a été demandée en décembre 2023.
Dans un avis en date du 27 mars 2024, la valeur vénale de ce
bien a été estimée à 360 000 € assortie d'une marge
d'appréciation de 10 %.

Parallèlement, il a été demandé à des agences immobilières locales d'estimer ce bien, au vu de la situation actuelle du marché immobilier de L'Aigle. Ces estimations varient de 200 000 € à 300 000 € net vendeur.

Au vu de ces différents éléments, du montant estimé des travaux devant être engagés pour remettre le bien en état et des coûts supportés par la commune pour ce bien dont elle n'a pas l'usage, il est proposé de le mettre en vente au prix de 260 000 € net vendeur, les frais d'agence et d'acte étant supportés par l'acquéreur, et d'en confier la vente aux agences immobilières sollicitées pour l'estimation de ce bien.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le descriptif de l'immeuble proposé à la vente,

Vu l'avis des Domaines en date du 27 mars 2024,

Vu les estimations des agents immobilières consultées,

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Par 26 voix POUR et 1 ABSTENTION (M. LATINIER),***

- ***APPROUVE la vente de l'immeuble à usage d'habitation, sis 30 rue des Emangeards à L'AIGLE, cadastré AK n°255, au prix de 260 000 € net vendeur ;***
- ***APPROUVE la vente de ce bien par les agences immobilières suivantes :***
 - ***Safti Immobilier, 1 rue de l'Iton à Bourth ;***
 - ***Stéphane Plaza Immobilier, 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 Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer des mandats simples de vente avec ces différentes agences ;***
- ***AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document afférent à cette vente.***

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Au registre sont les signatures,

Pour copie certifiée conforme,

Le Maire,



Philippe VAN-HOORNE

7300 - SD



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

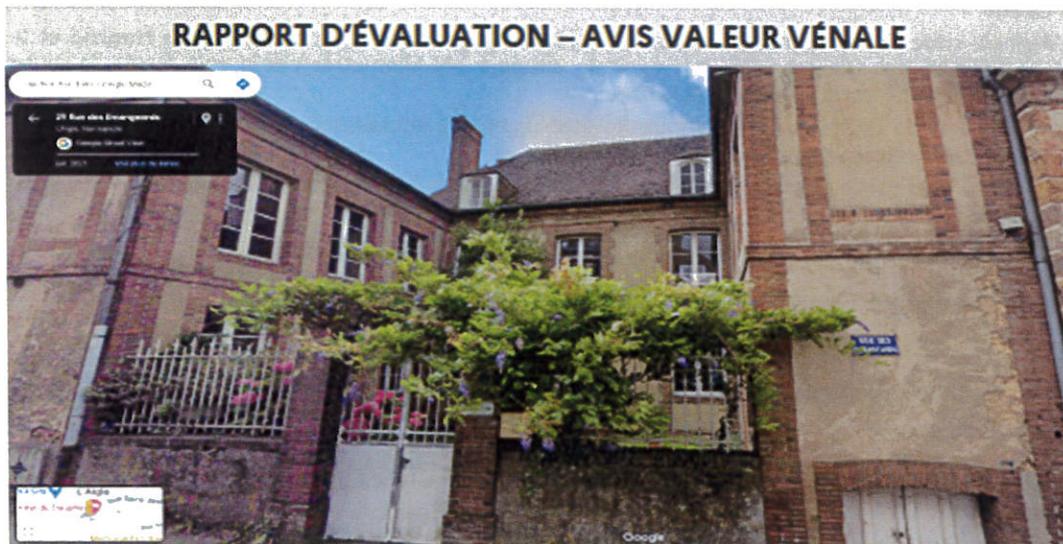
Le 27/03/2024

téléphone : 02 31 38 34 00
mél. : ddfp14@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du CALVADOS
à
M. Le Maire de la commune de L'AIGLE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yves POSTEL
Courriel : yves.postel@dgfp.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 31 39 74 86
Réf DS : 15253170
Réf OSE : 2023-61214-93098



Nature du bien : Presbytère

Adresse du bien : 30 rue des Emangeards - 61300 L'Aigle

Valeur : 360 000 €, 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

Numéro de téléphone : 02 33 84 44 55

Courriel : urbanisme@ville-laigle.gouv.fr

2 - date

de consultation : 04/12/2023

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

La commune saisie l'opportunité de la cession du bail, le bien est donc libre, pour procéder à sa cession.

Le consultant ne fait pas état de négociation sur le prix.

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 Cadastreales

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.

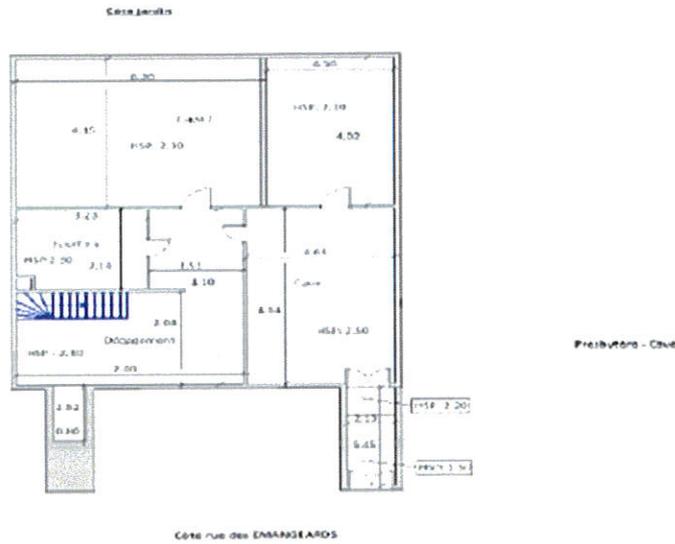
Le presbytère est mitoyen pour partie.

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).

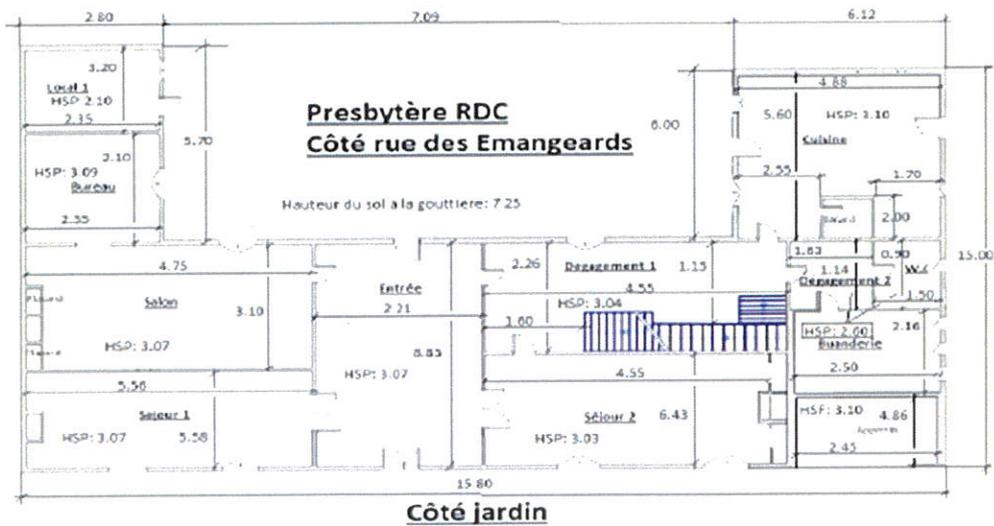
Système de chauffage urbain approvisionné majoritairement à partir de bois énergie (radiateurs en fonte), système de production d'eau chaude combiné au système de chauffage (contenance du ballon : 150 l).

Plan

Sous-sol

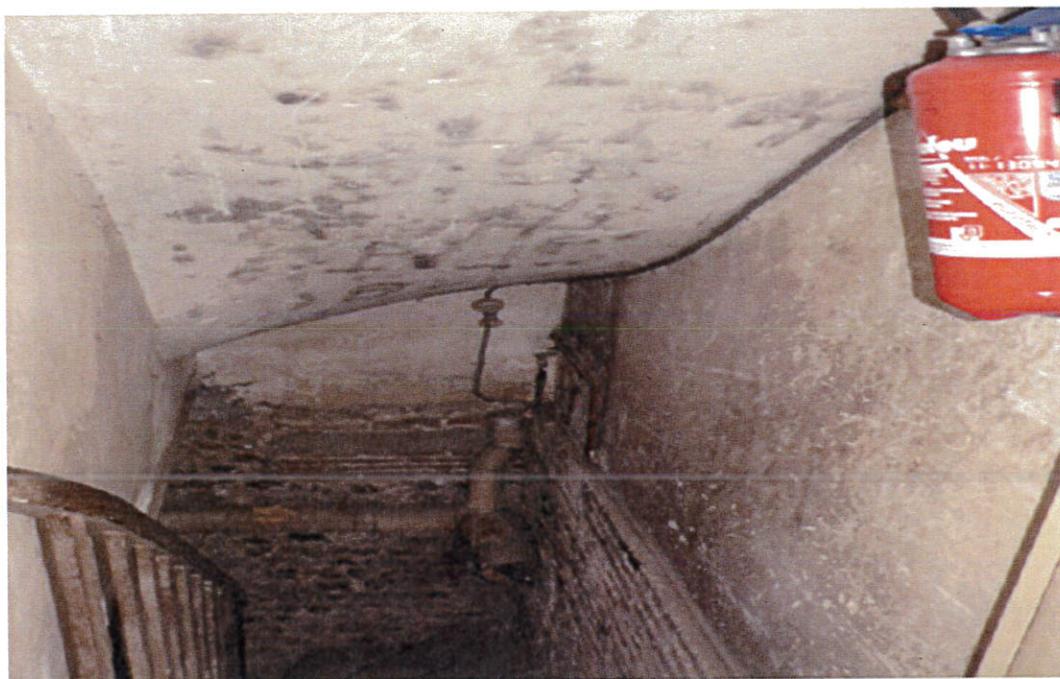


Rez-de-chaussée

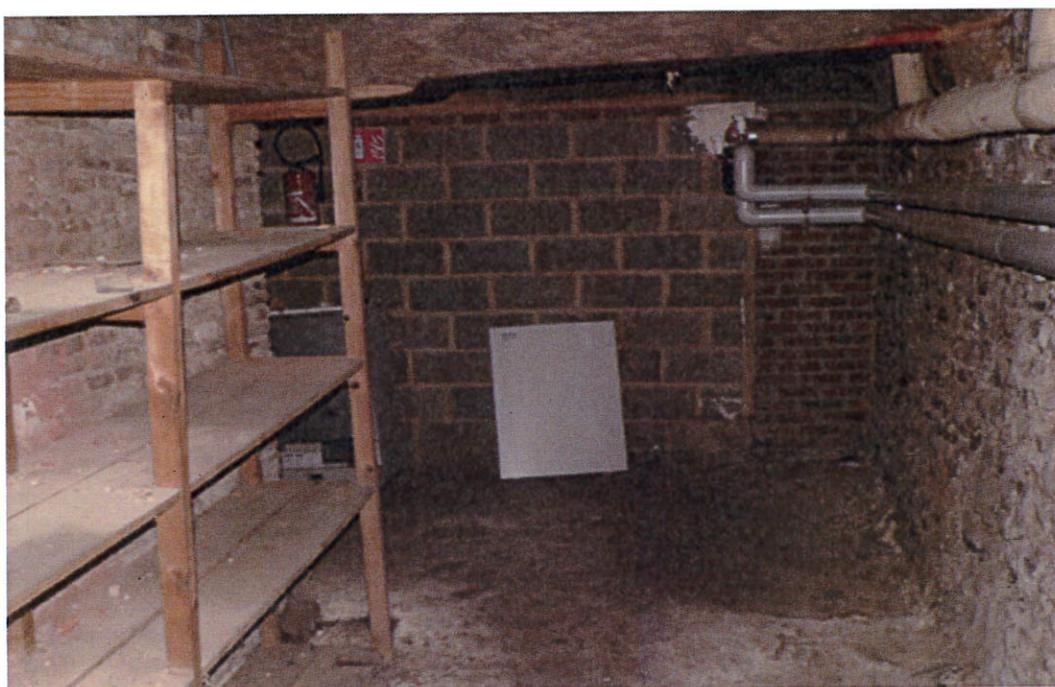


Reportage photographique

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

6.1.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.

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

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale									
N	date mutation	Adresse commune	cadastre	surface terrain / SU		urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
2	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	28/04/2023	72 rue Saint Jean - L'AIGLE	Section AM n° : 229	358	170		341 500	2 008,82	Maison d'habitation construite en L, en silex et briques. Année de construction : 1850
4	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
5	17/08/2020	7 rue du pont du moulin - L'AIGLE	Section AK n° : 447	847	250		393 250	1 573,00	Maison d'habitation fin XVIII ^{ème} siècle avec garage et dépendance. Jardin clos
6	11/10/2019	1 rue Louis Pasteur - L'AIGLE	Section : AO n°:54	758	157		235 000	1 496,22	Maison bourgeoise construite en pierre de pays et couverture ardoise. Jardin et dépendances Année de construction : 1820
								moyenne	1 455
								médiane	1 409

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le service a identifié plusieurs cessions portant sur des maisons anciennes sur la commune de l'aigle dans un périmètre de 1 km autour de la rue des Emangeards sur la commune de l'Aigle. Les prix vont de 1 037,73 €/m² à 2 008,82 €/m² avec une moyenne de 1 455 €/m² et une médiane de 1 409 €/m².

En fonction des éléments en possession du service, la valeur moyenne est retenue par le service, soit 1 455 €/m².

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 par la surface utile du bâti :

249 m² x 1 455 €/m² = 362 295 € arrondie à 360 000 € .

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

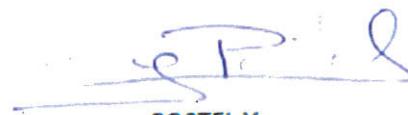
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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 Finances Publiques.