



Trèbes.

N° 36/2022

Envoyé en préfecture le 12/10/2022

Reçu en préfecture le 12/10/2022

Publié le 11/10/2022

ID : 011-211103973-20221010-36_2022-DE

FOLIO 169

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE SIX OCTOBRE, les membres du conseil municipal de la commune de Trèbes se sont réunis salle Conseil Municipal, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément à l'article L. 2121-12 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Date de la convocation du Conseil Municipal : 29 septembre 2022

PRÉSENTS : M. MÉNASSI, MAIRE.

MMES. MM. GARINO. SENTENAC. LAROCHE. OLLAGNIER. LANGLOIS. MAYNARD. SAINT-ANDRÉ, Adjoints.

MMES. MM. CASTANS. DIEDRICH. GRAVES. QUESNEL. DE PRADO. LAFON. LASGOUZES. MITAIS. GALY. PEIX. SANCHEZ. NICOLAÏ. VIC. PANERO. DENAT.

ABSENTS EXCUSÉS :

M. CARBONNEL
MME JOURDA
MME DIEDRICH
M. PIEDRA
MME BILLECI

PROCURATIONS :

M.CARBONNEL à MME GARINO
MME JOURDA à M. MÉNASSI
MME DIEDRICH à MME PEIX
M. PIEDRA à M. SANCHEZ
MME BILLECI à MME MITAIS

Madame Odile MITAIS a été désignée secrétaire de séance

OBJET : Déclassement et cession aux riverains du futur EHPAD d'une bande de trois mètres de large prélevée sur la parcelle BC 115

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le projet de reconstruction de l'EHPAD Madeleine des Garets sur la parcelle BC 115 et sur une fraction des parcelles BC 001 et BC 425 ;

VU la délibération du 30 septembre 2021 approuvant la cession, au profit de l'EHPAD Madeleine des Garets, d'une surface approximative de 12 400 mètres carrés prélevée sur les parcelles BC 001, BC 115 et BC 425 ;

VU la demande émise par les riverains situés au nord de la future maison de retraite de bénéficiaire de l'acquisition, le long de leurs parcelles respectives, d'une bande de 3 mètres de large ;

VU le projet de modification du parcellaire cadastral présenté le 6 septembre 2022 par M. Thomas BONNEL, géomètre, visant à identifier la surface exacte des parcelles à céder ;

VU l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale le 1^{er} septembre 2022, estimant à 5 € le prix du mètre carré de la bande dont la cession est envisagée ;

CONSIDÉRANT que la cession de l'emprise sollicitée par les riverains ne pose pas de difficultés pour la pérennité du projet de reconstruction de l'EHPAD Madeleine des Garets, d'ores et déjà modifié précisément pour tenir compte de cette demande ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Nombre de membres en exercice :	27	
Nombre de membres présents :	22	
Nombre de suffrages exprimés :	25	
Vote : Pour	25	
Contre	00	
Abstentions	02	VIC - PANERO

DÉCLASSE du domaine public les fractions de la parcelle BC 115 identifiées sous les lettres C, D, E, F, G, H et I dans le document ci-joint ;

APPROUVE la cession desdites parcelles dans les conditions suivantes :

- cession de la fraction représentée sous la lettre « C » à M. et Mme Fabien et Anne-Laure HAVÉ, propriétaires de la parcelle BC 172, pour un montant de 390 € ;
- cession de la fraction représentée sous la lettre « D » à M. et Mme René et Catherine VIDAL, propriétaires de la parcelle BC 171, pour un montant de 265 € ;

Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 11/10/2022
Publié le 11/10/2022
ID : 011-211103973-20221010-36_22-DE

7302 - SD

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 1/09/2022

Direction départementale des Finances Publiques
des PYRENEES-ORIENTALES

Pôle d'évaluation domaniale

La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

IMMEUBLE LE BIG BOSS BP 80219

66002 PERPIGNAN CEDEX

téléphone : 04 68 08 10 22

mél. : ddvip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

M.Le Maire de Trèbes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie MICHEL

☎ : 06 19 29 02 32

✉ : valerie.michel@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS:9700313

Réf OSE :2022-11397-64812

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :


bande de 3 m de profondeur à détacher de la parcelle BC 115

Adresse du bien :

Les Auzis 11800 TREBES

Valeur :

5 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10% (précisions apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 10/10/2022 Reçu en préfecture le 11/10/2022 Publié le 11/10/2022  ID : 011-211103973-20221010-36_22-DE

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE TREBES - affaire suivie par : MAUGARD FLORIAN, Directeur général des services

2 - DATES

de consultation :	29/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Cession d'une bande de terrain de 3 mètres de profondeur sur la parcelle BC 115 aux riverains du futur EHPAD

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrain nu en nature d'espace vert et de terrain de loisirs communal destiné à la construction d'un futur EHPAD

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

Bande de 3 m de profondeur située au droit des parcelles riveraines occupées par des maisons individuelles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Trèbes	BC	Les Auzis	4911 m ²	Terrain communal

4.4. Descriptif : cf § 4-2

4.5. Surfaces du bâti : Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Ville de Trèbes

5.2. Conditions d'occupation : Parcelle libre d'occupation

6 - URBANISME

Terrain situé en zone UL du PLU, réservée aux activités sportives et de loisirs, ainsi qu'aux terrains de camping.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
14/06/2014	248//AB/122//	MONTIRAT	144	500	3,47 €
22/12/2016	198//C/436//	LAURE MINERVOIS	111	1 000	9,01 €
23/11/2016	422//AE/146-147//	VILLEDUBERT	29	100	3,45 €
03/07/2019	146//B/359//	FLOURE	29	200	6,90 €
04/09/2020	215//AE/11//	MALVES-EN-MINERVOIS	102	250	2,45 €
23/03/2022	220//A/944//	MARSEILLETTE	75	400	5,33 €

Moyenne **5,43 €**
Dominante **5,00 €**

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 11/10/2022

Publié le 11/10/2022

ID : 011-211103973-20221010-36_22-DE

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : sans objet

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

« La cession s'opère dans le cadre d'une transaction: les riverains acceptent de renoncer à tout recours juridique contre la construction de l'EHPAD à proximité de leur maison et, en échange, la commune accepte de leur céder cette bande de trois mètres de profondeur, au prix le plus bas possible. »

Pour ces motifs, la valeur de 5 €/m² peut être retenue.

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 5 /m²€

soit par exemple pour le propriétaire de la parcelle mitoyenne BC 172,

pour une bande de 3 m de profondeur x 25 m² de longueur, une valeur vénale établie à 375 €

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4,50 €/m².

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 élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

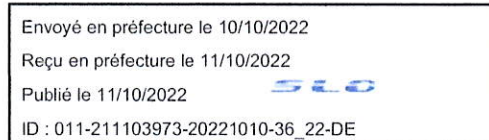
11 - OBSERVATIONS

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.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,
L'évaluatrice,



Valérie Michel