

Trèbes.

N° 62/2024

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 011-211103973-20241211-D_62_2024-DE

FOLIO 370

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE ONZE DÉCEMBRE, les membres du conseil municipal de la commune de Trèbes se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles 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 : 5 décembre 2024

PRÉSENTS : M. MÉNASSI, MAIRE.

MMES. MM. CARBONNEL. GARINO. SENTENAC. LAROCHE. OLLAGNIER. MAYNARD. SAINT-ANDRÉ, Adjoint.

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

ABSENTS EXCUSÉS :

MME NICOLAÏ
MME JOURDA
MME MEDVES

PROCURATIONS :

MME NICOLAÏ à Mme BILLECI
MME JOURDA à M. le Maire
MME MEDVES à Mme LAROCHE

Madame Nathalie BILLECI a été désignée secrétaire de séance

OBJET : Acquisition de parcelles propriétés de la SA DEVIQ France

VU le code général des collectivités territoriales ;

CONSIDÉRANT qu'il est pertinent de faire l'acquisition, à l'euro symbolique, des parcelles propriétés de la SA DEVIQ France qui sont constitutives de la voirie et des espaces verts des quartiers de l'Europe et des Auzis à Trèbes ;

Commune : 011397
Trèbes

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Cachet du rédacteur du document :

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 10.07.19..... par M BONNEL.Thomas..... géomètre à Carcassonne....

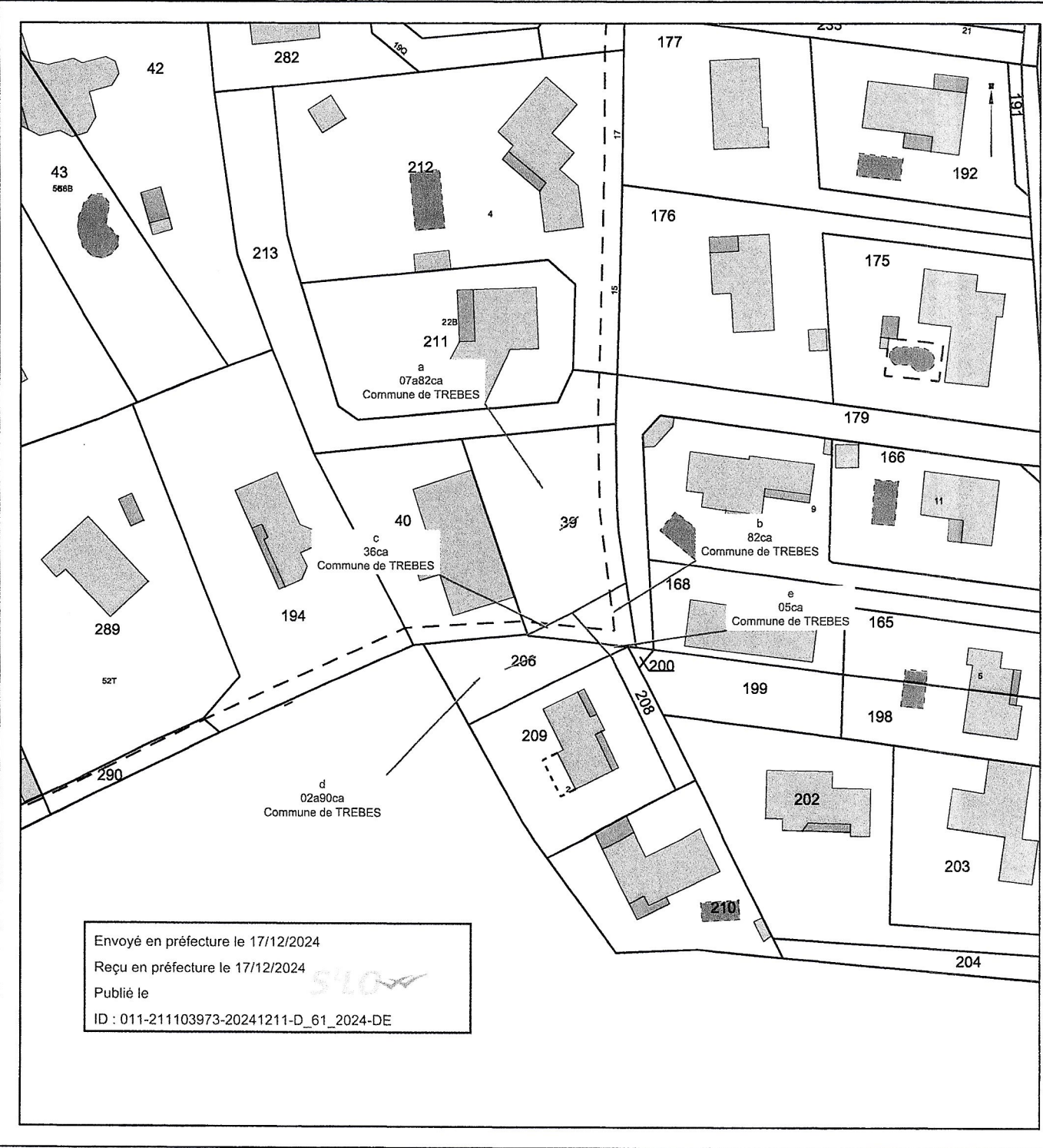
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A ..Trèbes....., le 10/07/2019.....

Document dressé par
BONNEL.Thomas.....
à Carcassonne.....
Date 10/07/19.....
Signature :

Section : BD
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P4
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 03/01/2012

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par vote de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).

19.307.*



Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le
ID : 011-211103973-20241211-D_61_2024-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 011-211103973-20241211-D_61_2024-DE

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/11/2024

Direction Départementale des Finances Publiques des
Pyrénées Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

24 avenue de la Côte Vermeille
66961 PERPIGNAN Cedex 9

téléphone : 04 68 66 49 53

Courriel : ddfp66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie MICHEL

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

M. le Maire de la COMMUNE DE TREBES

Réf DS: 21016292

Réf OSE: 2024-11397-83554

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

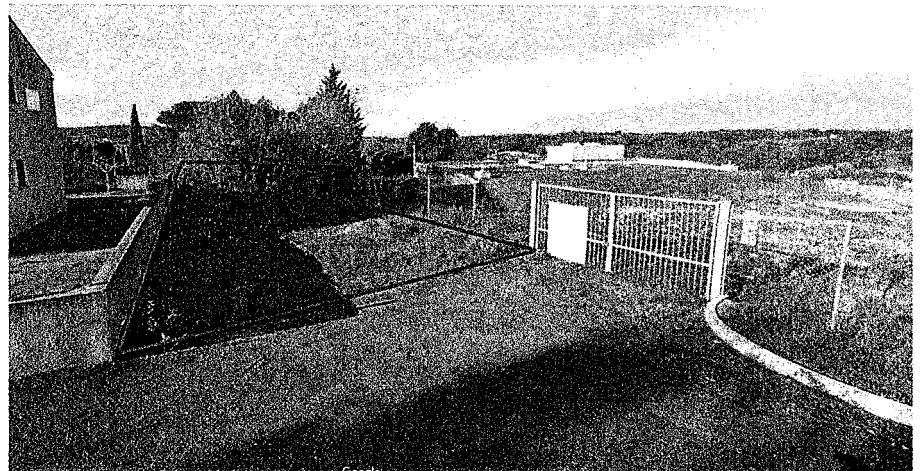
Terrain à bâtir (352 m² env) – Parcelles BD 206 et BD 39

Adresse du bien :

Rue Wolfgang Mozart 11800 Trèbes

Valeur :

14 000 € (soit 40 €/m² env)



1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 15/11/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 15/11/2024 |

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 fraction de terrain constructible de 352 mètres carrés environ en vue d'un accès à une parcelle constructible plus grande.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

| Commune | Parcelles | Adresse/lieu dit | Superficie | Nature |
|---------|-----------------|---------------------|------------------|------------|
| Trèbes | BD 206 BD 39 | Rue Wolfgang Mozart | 2 a 95 ca 9 a | Terrain nu |



Terrain plat enherbé d'une surface de 352 m² environ

Emprise à prélever sur les parcelles BD 39 (environ 60 m²) et BD 206 (environ 292 m²) ;

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Ville de Trèbes

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zonage PLU : U - Terrain constructible

Zone UC pour la parcelle BD 206, zone urbaine générale à dominante d'habitat pavillonnaire

zone UCa pour la parcelle BD 39 : zone où l'assainissement individuel est admis

Une servitude pour le passage de réseaux souterrains sera susceptible de grever la fraction de la parcelle BD 39

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Prix du terrain à bâtir sur Trèbes : environ 110 €/m² (à moduler selon surface et caractéristiques propres du terrain)- pas de ventes depuis 2022

| Ref. Cadastrales | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Nature de bien |
|------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|-----------------|
| 397//BE/566// | 28 RUE DES ACACIAS | 20/01/2022 | 420 | 52 000 € | 124 € | Terrain à bâtir |
| 397//BH/446// | 6 RUE DES MAGNOLIAS | 08/02/2022 | 368 | 41 000 € | 111 € | Terrain à bâtir |
| 397//BH/447// | 8 RUE DES MAGNOLIAS | 22/04/2022 | 489 | 52 000 € | 106 € | Terrain à bâtir |
| 397//BI/45// | 10 RUE DES PINS | 02/06/2022 | 362 | 40 000 € | 111 € | Terrain à bâtir |
| 397//BI/57// | 43 RUE DES SAULES | 01/04/2022 | 529 | 54 500 € | 103 € | Terrain à bâtir |
| 397//BD/263//268 | LA CROIX | 24/03/2022 | 878 | 100 000 € | 114 € | Terrain à bâtir |

Prix du constructible non viabilisé (ou assimilé) : autour de 50 €/m²

| Ref. Cadastrales | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² |
|------------------|----------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|
| 397//BD/295//296 | LA CROIX | 11/06/2022 | 695 | 40 000 € | 58 € |
| 397//BE/53// | LA DISTILLERIE | 17/02/2023 | 819 | 40 950 € | 50 € |
| 397//BD/274//261 | LA CROIX | 05/05/2020 | 550 | 23 000 € | 42 € |
| 397//BC/418// | ROUVENAC | 10/06/2021 | 962 | 50 000 € | 52 € |

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

L'emprise cédée, bien que constructible, ne constitue pas en l'état un TAB viabilisé ; sa destination est essentiellement de desservir la parcelle mitoyenne.

Dans ces conditions, la valeur de 40 €/m² paraît acceptable.

Soit pour une emprise de 352 m² env, une valeur estimée à 14 000 €

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 14 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 12 600 € .

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 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.

**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.

13 - 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.

14 - 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.

Par délégation du Directeur Départemental des finances
publiques

L'évaluatrice



Valérie MICHEL