

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 12 JUIN 2024 : DELIBERATION N° 91

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎ : 03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 5 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze juin à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCILO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Annick LEBRUN pouvoir à Jeannine PAQUE - Djilali HADDA pouvoir à Brigitte RASSCHAERT - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Marie-Charles LALY - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE - Marie-Pierre ROPITAL pouvoir à Guy DAUMERIES - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET

EXCUSÉ(E)S :

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Action Cœur de Ville - Vente au profit de FONCIERE ATTRACTIVE MAUBEUGE des immeubles bâtis sis 49 avenue de France et 85b-85c-87 avenue de France

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L.3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1331-3 à R.1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales,

Vu le Code Civil, et notamment l'article 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.240-1, L.240-2, L.242-2-1° relatif à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, sans condition de délai et à l'initiative de l'administration, dont le maintien était subordonné à une condition qui n'a pas été remplie,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles :

- L.210-1 relatifs aux droits de préemption
- L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19; relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L 303-2 relatif à la mise en place des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ;

Vu l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter sur la création de droits au profit de l'acheteur,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles,

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2019 homologuant la convention-cadre « Action Cœur de Ville » en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) ;

Vu les délibérations :

- n°316 du 31 août 2015 approuvant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instituant dans ce périmètre un droit de préemption au profit de la commune sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- n°86 du 25 juin 2018 relative à l'Action Cœur de Ville - Convention cadre pluriannuelle,
- n°116 du 24 septembre 2019 relative à l'Action Cœur de Ville - mise en œuvre d'une opération de revitalisation du territoire (O.R.T) sur le centre-ville de Maubeuge,
- n°8 du 09 mars 2021 relative à l'autorisation de signature de l'avenant à la convention Action Cœur de Ville homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019,
- n°119 du 14 septembre 2021 portant sur l'approbation du programme prévisionnel de l'opération de revitalisation du centre-ville et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement,
- n°130 du 12 septembre 2022 relative à l'autorisation de signature de la Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) valant avenant n°2 à la convention Action Cœur de Ville de Maubeuge en vue de la mise en place d'une ORT multisite
- n°10 du 14 mars 2023 relative à l'attribution de la concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hypercentre commerçant de la ville de Maubeuge,
- n°38 du 14 mars 2023 relative à l'autorisation de signature d'une convention tripartite relative à la délégation du droit de préemption urbain entre la Ville de Maubeuge, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et le Concessionnaire de la concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant de la Ville de Maubeuge
- n°162 du 13 décembre 2023 approuvant et autorisant la signature du contrat de concession d'aménagement modifié en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant entre la commune de Maubeuge et la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Hauts-de-France et confirmant son attribution pour une durée de 10 ans à la CCI Hauts-de-France,

- n°190 du 13 décembre 2023 relative à l'autorisation de signature de l'avenant n° 3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 28 septembre 2018,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 21 mai 2021,

Vu l'avenant n°2 à la Convention Action Cœur de Ville signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 14 décembre 2022,

Vu l'avenant n°3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026

Vu le contrat de concession d'aménagement en vue de la redynamisation de l'hyper centre commerçant entre la Ville de Maubeuge et la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Hauts-de-France signé le 14 mars 2024.

Vu la création de « **Attractive Maubeuge** », Société par Action Simplifiée (SAS), dédiée à la présente opération.

Vu le périmètre d'intervention du concessionnaire tel que défini dans le contrat de concession d'aménagement, à savoir :

- Périmètre d'actions prioritaires
 - ✓ Accroche de la rue du 145ème RI
 - ✓ Avenue Albert 1^{er}
 - ✓ Place des Nations
 - ✓ Avenue Franklin Roosevelt (partie entre rue Georges Paillot et place des Nations)
 - ✓ Avenue Mabuse (hors espace Rive Gauche)
 - ✓ Avenue de France
 - ✓ Le bâtiment Point Nature - 5 rue des Provinces Françaises
- Périmètre d'actions secondaires
 - ✓ 2ème partie de la rue Franklin Roosevelt
 - ✓ 2ème partie de la rue du 145ème RI
 - ✓ Rue Georges Paillot

Vu l'arrêté n°2944 du 27 novembre 2020 par lequel le maire à exercer son droit de

préemption urbain sur l'immeuble sis 49 avenue de France appartenant à la SCI La Main du Bois,

Vu l'arrêté n°721 du 25 février 2021 par lequel le maire à exercer son droit de préemption sur l'immeuble sis 85b-85c-87 avenue de France appartenant à M. Raoul MOTTE MOITROUX,

Vu l'acte de vente entre la SCI La Main du Bois et la Ville de Maubeuge signé le 17 février 2021,

Vu l'acte de vente entre M. Raoul MOTTE MOITROUX et la Ville de Maubeuge signé le 5 mai 2021,

Vu les avis du Service des Domaines en date du 28 mai 2024 concernant l'immeuble situé 49 avenue de France et en date du 3 juin 2024 concernant l'immeuble situé 85b, 85c et 87 avenue de France, à Maubeuge,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 25 avril 2024,

Considérant qu'au fil des années, l'image et le dynamisme des axes commerciaux du centre-ville de Maubeuge se sont détériorés dévoilant l'absence ou la sous-représentation de certaines activités commerciales et limitant ainsi l'attractivité du territoire,

Qu'en conséquence la Ville de Maubeuge a souhaité mettre en place une concession d'aménagement pour impulser une nouvelle dynamique commerciale de centre-ville,

Que dans l'attente de la mise en œuvre de la concession, la Ville de Maubeuge a procédé à l'acquisition de deux ensembles commerciaux situés avenue de France, à savoir :

- Immeuble sis 49 avenue de France (ancien BRAZZA) libre de toute occupation, situé sur les parcelles :
 - L n°104 se compose d'un local commercial en rez-de chaussée et d'un logement à l'étage pour une surface totale de 61 m²
 - L n°105p se compose de la moitié indivise d'un passage commun soit une surface d'environ 6 m²
 - L n°103p formant le lot n°2 d'une copropriété et composé du sous-sol et d'une terrasse ainsi que des 500/1000ème des parties communes
- Immeuble sis 85b-85c et 87 avenue de France situé sur la parcelle L n°11 et composé de deux cellules commerciales en rez-de-chaussée dont une occupée, d'un logement à l'étage et d'une cave pour une superficie totale de 127 m²,

Qu'aujourd'hui, le contrat de concession ayant été signé avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Hauts-de-France et la structure dédiée à cette opération dénommée FONCIERE ATTRACTIVE MAUBEUGE ayant été créée, il est nécessaire de procéder à la cession des deux immeubles situés dans le périmètre d'action prioritaire,

Considérant qu'il a été convenu entre la Ville et FONCIERE ATTRACTIVE MAUBEUGE une cession des deux immeubles concernés au prix de 900 € / m²

Considérant que les immeubles précités, concernés par la cession objet de la présente délibération, relèvent du domaine privé de la Commune de Maubeuge,

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de ces immeubles :

- 49 avenue de France à (en cours)
- 85b-85c-87 avenue de France à (en cours)

Considérant que, par ailleurs, l'article 544 du Code Civil dispose que : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Considérant que FONCIERE ATTRACTIVE MAUBEUGE s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain à un particulier sans fixer le délai pour la passation de l'acte de vente n'est créatrice de droit au profit de l'intéressé que sous la condition que la vente soit réalisée dans un délai raisonnable,

Que conséquemment il est accordé un délai de dix-huit mois à l'acquéreur pour concrétiser la vente, délai renouvelable une fois,

Que ce délai court à compter de la notification de la présente délibération, ayant acquis son caractère exécutoire, à son bénéficiaire,

Qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée, en vertu des termes de l'article L 242-2 -1° susvisé,

Que subséquemment la Commune de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdits immeubles,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Approuve la cession, au profit de FONCIERE ATTRACTIVE MAUBEUGE ou toute personne s'y substituant, des immeubles situés au 49 avenue de France et 85b-85c-87 avenue de France au prix de 900,00 €/m² net vendeur auquel s'ajouteront les frais inhérents à la vente,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette délibération,
- Autorise FONCIERE ATTRACTIVE MAUBEUGE ou toute personne s'y substituant à déposer les demandes d'autorisation inhérentes à son projet,
- Inscrit la recette au budget municipal,

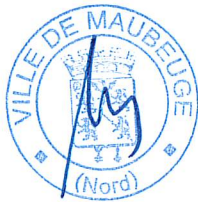
Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

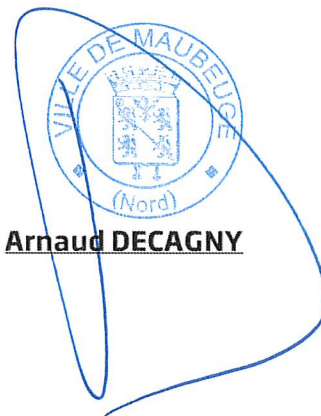
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

La Secrétaire de séance

Le Maire de Maubeuge



Nicolas LEBLANC



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20240612-D91_2024-DE

27303 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/05/2024

**Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:17603800

Réf OSE : 2024-59392-32339

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Immeuble

Adresse du bien : 49 avenue de France – 59600 MAUBEUGE

Valeur : 70 000,00 €, assorti d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	25/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/05/2024
du dossier complet :	16/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

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

Projet de cession – absence de prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Maubeuge, commune d'un peu moins de 30 000 habitants, située à environ 75 kilomètres au sud-est de Lille et à environ 7 kilomètres de la frontière avec la Belgique.

4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie

Situation en zone urbaine - Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	L 104	Avenue de France	61 m ²	
Maubeuge	L 105	Avenue de France	12 m ²	
TOTAL			73 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble situé au 49 avenue de France sur la commune de Maubeuge.

Cet immeuble est implanté sur les parcelles cadastrées section L n°104 et 105 qui présentent une contenance totale de 73 m².

Il est composé d'un rez-de-chaussée (espace commercial se présentant sous la forme d'un ancien café tabac possédant une surface utile de 61 m²), d'un étage accueillant un logement de 35 m² (palier, salon/salle à manger, chambre, salle d'eau et terrasse) et d'un sous-sol.

Des travaux de rénovation sont à prévoir.

Dans le cadre d'Action Coeur de Ville, la commune a souhaité mettre en place une concession d'aménagement pour impulser une nouvelle dynamique commerciale de centre-ville.

La cession de l'immeuble est envisagée auprès d'Attractive Maubeuge, foncière qui a pour vocation d'acquérir, rénover et commercialiser des locaux commerciaux.

4.5. Surface du bâti

Surface utile de 61 m² pour le rez-de-chaussée et surface habitable de 35 m² pour le logement à l'étage.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Maubeuge.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelles classées en zones UAa sur le plan local d'urbanisme intercommunal Maubeuge Val de Sambre (source consultant).

6.2.Date de référence et règles applicables

Néant.

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

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
5924P03 2024P06042	392//J/163//6 392//J/163//7	MAUBEUGE	16/04/2024	122	208 333	1707,65
5924P03 2024P03481	392//O/56//10	MAUBEUGE	23/02/2024	22	39 500	1795,45
5924P03 2023P08120	392//M/176//13	MAUBEUGE	23/05/2023	82	150 000	1829,27
5924P03 2022P08637	392//N/47//55 392//N/47//39	MAUBEUGE	22/07/2022	100	130 000	1300,00
5924P03 2023P19584	392//O/92//60 392//O/92//31 392//O/92//59	MAUBEUGE	15/12/2023	61	76 000	1245,90
5924P03 2022P07825	392//L/87// 392//L/86//	MAUBEUGE	12/07/2022	203	90 000	443,35
5924P03 2023P06446	392//O/56//10	MAUBEUGE	24/04/2023	22	19 000	863,64
5924P03 2024P01711	392//O/56//12 392//O/56//11	MAUBEUGE	26/01/2024	127	40 000	314,96
5924P03 2022P10180	392//O/63//35 392//O/63//26 392//O/63//27	MAUBEUGE	17/08/2022	80	64 000	800,00
5924P03 2022P04336	392//O/63//127 392//O/63//129	MAUBEUGE	12/05/2022	80	77 500	968,75

Une analyse sur la période 2022-2024 (voir tableau ci-dessus) des locaux à vocation commerciale situés dans un rayon de 1 000 mètres autour du 49 avenue de France à Maubeuge, a permis d'aboutir au prix moyen de 1 126 € le m².

Toutefois compte tenu des travaux de rénovation à prévoir, il sera retenu les 5 termes de comparaison les moins élevés du tableau ci-dessus en vue du calcul de la valeur vénale.

Soit une valeur de $61 \text{ m}^2 * 678 \text{ € le m}^2 = 41\,358,00 \text{ €}$ pour la partie commerciale de l'immeuble.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
5924P01 2022P00454	392//O/92//40 392//O/92//9	MAUBEUGE	21/01/2022	57	40 000	701,75
5924P01 2022P02308	392//O/92//27 392//O/92//53	MAUBEUGE	20/04/2022	57	36 000	631,58
5924P03 2023P09232	392//O/92//5 392//O/92//34	MAUBEUGE	31/05/2023	57	57 770	1013,51
5924P03 2024P03390	392//O/92//54 392//O/92//25	MAUBEUGE	15/02/2024	57	55 000	964,91

Une analyse sur la période 2022-2024 (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à des appartements présentant une surface habitable inférieure à 60 m² dans un rayon de 100 mètres autour du 49 avenue de France à Maubeuge, a permis d'aboutir au prix moyen de 827 € le m².

Soit une valeur de $35 \text{ m}^2 * 827 \text{ € le m}^2 = 28\,945,00 \text{ €}$ pour la partie logement.

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

La valeur sera arbitrée à $41\,358,00 \text{ €} + 28\,945,00 \text{ €} = 70\,303,00 \text{ €}$, arrondie à $70\,000,00 \text{ €}$.

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 70 000,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 59 500,00 €.

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 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 domaniaux 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 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.

Pour le Directeur et par délégation,



L'évaluateur du Domaine
Jérôme DUBUS