



Feuillet : 2024/

Délibération n° 2024/56

Objet : Acquisition amiable « Maison Vulcain » et portage
Etablissement Public Financier des LandesDépartement des Landes
Commune de
Saint-Martin de SeignanxSAINT-MARTIN
DE SEIGNANX

Date de convocation :

24-05-2024

Date d'affichage :

24-05-2024

Nombre de conseillers :

*En exercice : 29

*Présents : 28

*Absents : 1

*Dont pouvoirs : 4

* Votants : 28

Séance du conseil municipal
du lundi 30 mai 2024

L'an deux mille vingt quatre, le trente du mois de mai, à 18 H 30, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en son lieu habituel dans la salle du conseil à la mairie, sous la présidence de Monsieur Julien FICHOT, Maire

Présents : M. FICHOT Julien, Mme GUTIERREZ Laurence, M. PEYNOCHE Gilles, Mme MOLERES Vanessa, M. POURTAU Philippe, Mme BOINAY Marina, M. LABADIE Hervé, M. Maton Stéphane, M. JAUREGUIBERRY Philippe, M. SALMON Jean-Joseph, Mme HARGOUS Françoise, M. BAUCHIRE Serge, Mme MIRABEL Marie-Christine, Mme DUCORAL Hélène, M. DARDY Nicolas, Mme DARRIEUMERLOU Marie, Mme LISSAYOU Marion, Mme AZPEÏTIA Isabelle, Mme ROURA Florence, M. VIGNES Matthieu, M. BRESSON Mike, Mme LANTERNE Pénélope, M. SOORS Didier.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents : M. Philippe SABATHE

Pouvoirs : Mme DREYFUS Sandrine à Mme Boinay Marina, M. PETRIACQ Laurent à M. BAUCHIRE Serge, M. MILAN Bruno à M. SALMON Jean-Joseph, Mme SABATIER Nathalie à M. LABADIE Hervé.

En conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il est procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil.

Secrétaire de séance : Mme DARRIEUMERLOU Virginie

Rapporteur : M. Gilles PEYNOCHE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL « Landes Foncier » et la qualité d'adhérente de la Communauté de Communes du Seignanx ;



VU le règlement d'intervention en vigueur de l'EPFL « Landes Foncier », en date du 21/03/2024 ;

VU l'avis de France domaines n°2023-40273-95826 en date du 23/01/2024 ;

CONSIDERANT que la commune est en négociation depuis plusieurs mois avec la famille Goutenègre, pour l'acquisition de la maison « Vulcain » cadastrée section AT n°132, d'une superficie de 1 150 m², sise 1990-2006 avenue du Quartier Neuf ;

CONSIDERANT que cette parcelle, classée en zone U du Plan Local d'urbanisme (PLU) communal, peut être mobilisée dans le cadre d'une future opération de logements, notamment locatifs sociaux ;

CONSIDERANT qu'en effet, la commune est propriétaire des parcelles attenantes, cadastrées section AT numéro 19 et 133 (ancienne perception), où est envisagée une opération immobilière, comprenant la production de logements dont une majorité à vocation sociale ;

CONSIDERANT qu'à ce titre il paraît opportun de se porter acquéreur de ce parcellaire représentant un réel intérêt stratégique afin d'élargir l'assiette foncière actuelle ;

CONSIDERANT que l'acquisition de cette parcelle est opportune pour la commune pour parvenir à l'atteinte de ses objectifs de production de logements locatifs sociaux ;

CONSIDERANT que la négociation amiable a abouti et les propriétaires de la parcelle souhaitent céder leur bien à la commune moyennant le prix de 440 000 € ;

CONSIDERANT la charge financière que cette acquisition représente pour la collectivité, Monsieur le Maire propose au conseil de demander le portage de cette propriété par l'EPFL « Landes Foncier » et de fixer les modalités de portage ainsi qu'il suit ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

Article 1 : décide l'acquisition à l'amiable de la propriété bâtie sise à SAINT MARTIN DE SEIGNANX, 1990-2006 avenue du Quartier neuf, cadastrée section AT n°132, d'une contenance de 1 150 m², et de déléguer cette acquisition à EPFL "LANDES FONCIER".

Ladite acquisition aura lieu moyennant le prix de 440 000 € (Quatre cent quarante mille euros)

Article 2 : autorise Monsieur le Maire à signer toute convention de portage ou de mise à disposition nécessaire à la contractualisation et à la gestion ou à la mise aux normes ou aux travaux nécessaires à la préservation et sécurisation du bien ci-dessus visé.

Article 3 : fixe en matière de :

Portage Foncier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de Landes Foncier, la durée du portage foncier de l'opération est fixée à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL "LANDES FONCIER".

Toutefois, une sortie anticipée du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité et après accord du conseil d'administration de l'EPFL "LANDES FONCIER" selon les conditions déterminées dans le règlement intérieur. La sortie anticipée aura notamment pour effet de réduire d'autant la durée du portage financier.

Usage du bien



Feuillet : 2024/

Conformément au chapitre III du règlement intérieur, la collectivité s'engage :

- à ne pas faire usage des biens,
- à ne pas louer lesdits biens à titre gratuit ou onéreux,
- à n'entreprendre aucuns travaux,

sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL "LANDES FONCIER".

Fonds de minoration

Une partie de l'opération étant menée en vue de réalisation de logements sociaux, la commune de Saint-Martin-de-Seignanx pourra solliciter auprès de l'EPFL "LANDES FONCIER" le bénéfice du fonds de minoration, selon les modalités dudit règlement. Cette minoration, si elle est accordée, réduira le prix de revente à la collectivité.

Article 4 : s'engage à reprendre auprès de l'EPFL "LANDES FONCIER" le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

- Le prix de revente (prix principal) du bien sera déterminé de la façon suivante :

Prix d'acquisition du bien + Frais issus de l'acquisition (frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités...).

- Le paiement du prix de revente sera effectué de la façon suivante :

Paiement de 20% du prix principal d'acquisition par l'EPFL "LANDES FONCIER" l'année suivant la signature de l'acte authentique et paiement du solde à l'acte de revente par l'EPFL "LANDES FONCIER".

Article 5 : autorise Monsieur le Maire à signer tous documents et engager toutes démarches nécessaires au bon déroulement de ce dossier.

Article final : Monsieur le Maire, Monsieur le Maire adjoint en charge de l'urbanisme, du logement et des mobilités et Monsieur le Maire adjoint en charge des ressources humaines, des finances et de la qualité du service public, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application de la présente délibération qui sera adressée pour ampliation au contrôle de légalité préfectoral.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS, par les membres dont la présence est attestée par leur signature au registre.

Pour extrait conforme,

Le Maire
M. Julien FICHOT



La secrétaire de séance
Mme Virginie DARRIEUMERLOU

Envoyé en préfecture le 07/06/2024

Reçu en préfecture le 07/06/2024

Publié le 07/06/2024

ID : 040-214002735-20240530-CM30052024_56-DE



Le Maire :

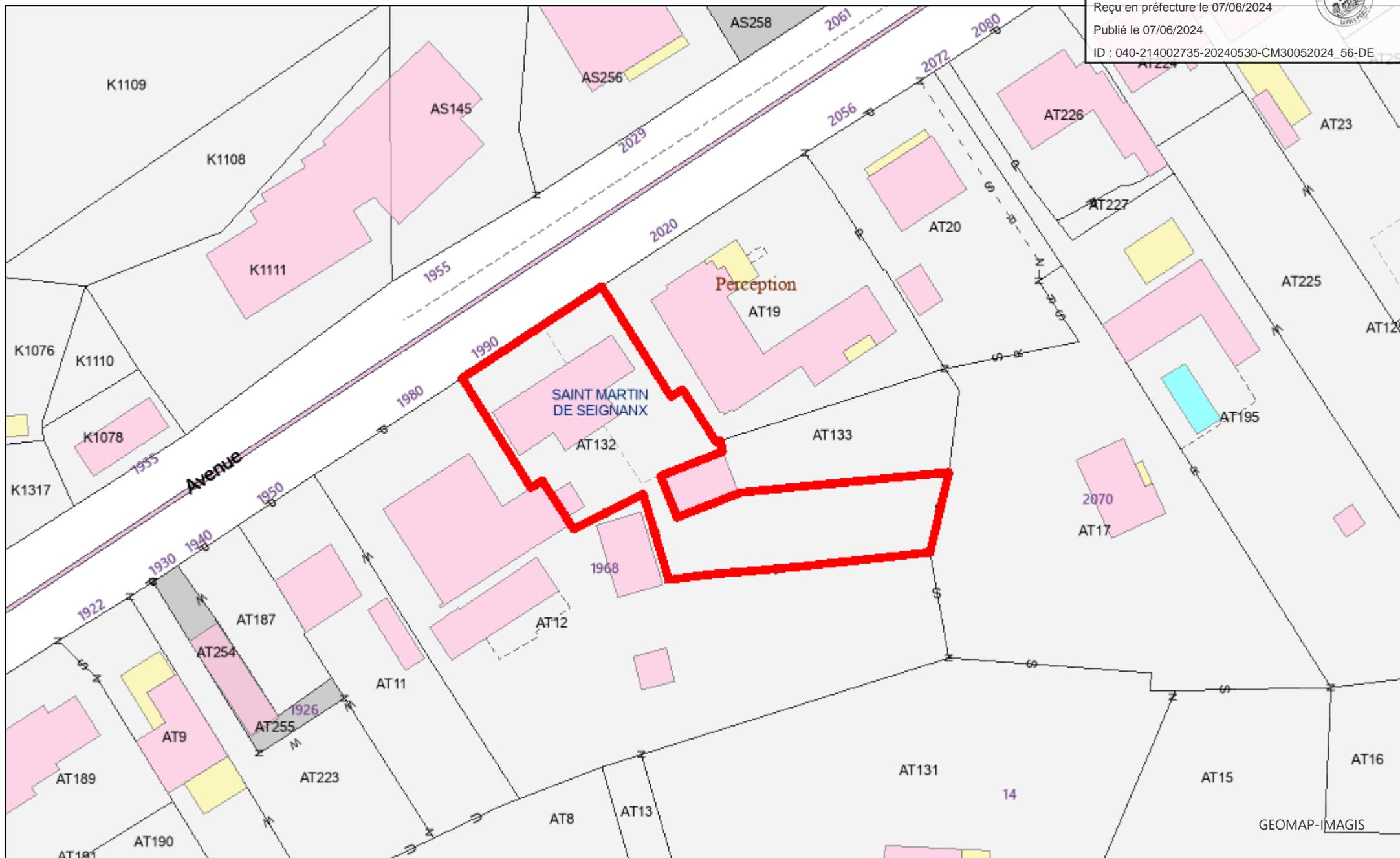
- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 07/06/2024

Reçu en préfecture le 07/06/2024

Publié le 07/06/2024

ID : 040-214002735-20240530-CM30052024_56-DE



1:713





Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Commune de ST MARTIN DE SEIGNANX

Réf DS: 15383014

Réf OSE : 2023-40273-95826

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[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 : Maison avec terrain

Adresse du bien : 1990 avenue du quartier neuf 40 SAINT MARTIN DE SEIGNANX

Valeur : **Maison 220 000€, terrain 38 000€, appartement 140 000€ pour chaque appartement, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr THICOIPE

2 - DATES

de consultation :	13/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/01/2024
du dossier complet :	23/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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.

3.3. Projet et prix envisagé

Suite au décès de la propriétaire de la parcelle AT132, les héritiers se sont rapprochés de la mairie. La commune a fait par de son intérêt pour le bien situé en centre ville (quartier Neuf) et jouxtant la perception aujourd'hui sans occupant et propriété de la Commune. La commune et les héritiers se sont mis d'accord sur un découpage. La commune achetant une partie de la maison environ 83m², aujourd'hui à usage d'une association et le terrain derrière la maison attenant à la perception.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle dans le quartier neuf





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

parcelle viabilisée

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Partie cédée
SAINT MARTIN DE SEIGNANX	AT 132		1150m ²	
TOTAL			431m ²	

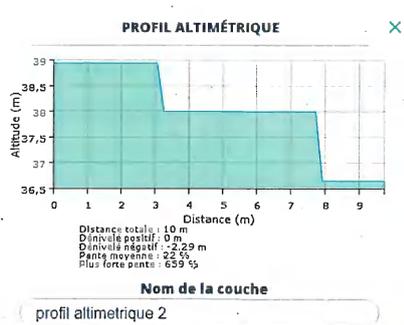
4.4. Descriptif

Dans une maison de maître de 242m² avec 2 entrées, acquisition d'un local aujourd'hui à usage associatif de type T3 d'une superficie de 83m² et une partie du terrain d'environ 476m² situé à l'arrière de la maison.

La partie de 83m² est la partie en meilleur état de conservation. La partie RDC est composée d'une entrée, d'une pièce de vie, d'une salle d'eau et de wc. Le sol est en carrelage et les menuiseries en double vitrage. L'étage est composé de 2 chambres, sol parquet et fenêtres simple vitrage. Chauffage électrique.

La partie de 110m² en moins bon état de conservation est composée d'une partie cuisine avec carrelage au sol, d'une grande pièce de vie avec parquet, une chambre sol en linoleum, salle d'eau et wc. A l'étage, 3 chambres avec parquet au sol et une salle de bain avec carrelage au sol et wc très exigus. Menuiseries simple vitrage et chauffage électrique. Problèmes d'humidité. Électricité pas aux normes.

Présence d'un terrain de 476m² avec un accès possible uniquement à pied de forme rectangulaire et en pente.



Présence d'un local de 12m² de rangement





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Indivision GOUTENEGRE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Uhp1 au PLU : secteur urbain d'habitat périphérique existant

6.2. Date de référence et règles applicables

20/12/2023

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



Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

8.1. Études de marché

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:43.52798100000001; y:-1.390939) correspondant à la référence cadastrale : 40 273 / 000 AT 0132

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 07/2020 à 07/2023

Caractéristiques du bien

Maison de 100 à 200 m²

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	juillet-décembre	2 460,63	2 460,63	2 460,63	2 460,63
2021	janvier-décembre	2 187,20	2 187,20	1 860,76	2 513,64
2022	janvier-décembre	2 581,73	2 581,73	2 538,46	2 625,00
Synthèse		2 399,70	2 513,64	1 860,76	2 625,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
4004P01 2022P03802	273//AS147//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	16 RUE D'ALMA	08/02/2022	18/02/2022	1001	160	420 000	2625
4004P01 2021P06628	273//AV/52//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	5 ALL DES CHENES	05/03/2021	30/03/2021	815	154	387 100	2513,64
4004P01 2022P09698	273//AT/250//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	2412 AV DU QUARTIER NEUF	14/04/2022	06/05/2022	553	130	330 000	2538,46
4004P01 2020P14660	273//AV/85//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	101 ALL DU PEYRE	24/08/2020	07/09/2020	1055	160	393 700	2460,63
4004P01 2021P00854	273//AV/87//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	12 RUE DE PONS	07/01/2021	13/01/2021	509	158	294 000	1860,76

APPARTEMENTS

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:43.52798100000001; y:-1.390939) correspondant à la référence cadastrale : 40 273 / 000 AT 0132

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 07/2020 à 07/2023

Caractéristiques du bien

Appartement de 40 à 200 m²

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	juillet-décembre	2 410,37	2 333,33	2 205,48	2 692,31
2021	janvier-décembre	2 125,00	2 125,00	2 125,00	2 125,00
2023	janvier-juillet	2 443,18	2 443,18	2 443,18	2 443,18
Synthèse		2 359,86	2 333,33	2 125,00	2 692,31



Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
4004P01 2020P15503	273//K/982//205	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	1145 AV DU QUARTIER NEUF	26/08/2020	21/09/2020	73	161 000	2205,48
4004P01 2021P24086	273//K/1290//8	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	1147 AV DU QUARTIER NEUF	25/10/2021	17/11/2021	80	170 000	2125,00
4004P01 2023P06008	273//K/1290//16	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	1147 AV DU QUARTIER NEUF	03/03/2023	22/03/2023	88	215 000	2443,18
4004P01 2020P16820	273//BT/3//106	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	1590 AV DU QUARTIER NEUF	05/10/2020	09/10/2020	65	175 000	2692,31
4004P01 2020P21210	273//K/1108//22 273//K/1108//37	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	1955 AV DU QUARTIER NEUF	16/11/2020	09/12/2020	45	105 000	2333,33

TERRAIN

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:43.52798100000001; y:-1.390939) correspondant à la référence cadastrale : 40 273 / 000 AT 0132

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 07/2020 à 07/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 100 à 800 m²

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	juillet-décembre	237,03	237,03	237,03	237,03
2021	janvier-décembre	186,70	205,64	128,53	225,92
2022	janvier-décembre	83,55	83,55	83,55	83,55
Synthèse		176,13	205,64	83,55	237,03

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4004P01 2021P08940	273//B/2194//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	65 CHE LASMOULIS	26/04/2021	03/05/2021	706	159 500	225,92
4004P01 2021P14154	273//AS/249//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	125 ALL DU FRONTON	29/06/2021	07/07/2021	603	124 000	205,64
4004P01 2020P13437	273//L/1900//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	55 ALL DES JACINTHES	23/07/2020	12/08/2020	713	169 000	237,03
4004P01 2022P01577	273//BYW/202//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	344 AV DU QUARTIER NEUF	13/01/2022	24/01/2022	778	65 000	83,55
4004P01 2021P07401	273//BYW/200//	ST-MARTIN-DE-SEIGNANX	TROMPETTE	02/04/2021	09/04/2021	778	100 000	128,53

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

MAISON

Tous les termes de comparaison concernent des maisons sur la commune de SAINT MARTIN DE SEIGNANX.

Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 2 450€/m², toutefois, il au vu de l'état du bien il sera retenu la valeur basse avec un abattement de 40 % pour l'état du bien soit

$(1860-40%)*(83+110)=1116*193=215\,388\text{€}$ arrondi à 220 000€



TERRAIN

Tous les termes de comparaison concernent des terrains à bâtir sur la commune de SAINT MARTIN DE SEIGNANX.

Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 190€/m², toutefois, vu de l'enclavement relatif du bien et de sa pente, il sera retenu la valeur basse soit

$80 \times 476 = 38\,080\text{€}$ arrondi à 38 000€

APPARTEMENTS

Tous les termes de comparaison concernent des appartements sur la commune de SAINT MARTIN DE SEIGNANX.

Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 2350€/m², toutefois, au vu de l'état du bien, il sera retenu la valeur basse avec un abattement de 20 % soit

$83 \times (2125 - 20\%) = 141\,100\text{€}$ arrondi à 140 000€

Concernant l'appartement de 110m² ce dernier est en dans un moins bon état de conservation il sera donc fait un abattement de 40 % soit

$110 \times (2125 - 40\%) = 140\,250\text{€}$ arrondi à 140 000€

TOTAL

$140\,250 + 141\,100 = 281\,350\text{€}$

Il sera fait un abattement de 15 % pour achat en bloc soit

$281\,350 - 15\% = 239\,148\text{€}$ arrondi à 240 000€

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 **Maison 220 000€, terrain 38 000€, appartement 140 000€ pour chaque appartement.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **Maison 242 000€, terrain 41 800€, appartement 154 000€ pour chaque appartement.**

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 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.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.



Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si 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.

Pour le Directeur et par délégation,

Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques