

Publié le 13/12/2024



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P507_2024

Date : 10/12/2024

OBJET : Vente de l'ancienne cidrerie d'Emondeville à l'entreprise L.

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, venant aux droits de l'ancienne communauté de communes de Montebourg, est propriétaire d'une unité foncière correspondant à une ancienne cidrerie et comportant des bâtis vieillissants à usage de hangars, garages, local technique et deux petites maisons en mauvais état. Cette unité correspond à six parcelles cadastrées section ZA 74, 56 et B 80, 242, 310 et 312 sur la commune d'Emondeville (50310) d'une surface d'environ 3,8 ha.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin n'a plus l'utilité de ces biens et rationalise son patrimoine immobilier issu des anciennes entités fusionnées suite à création de l'EPCI. Aussi, face aux coûts d'entretien et aux travaux importants à prévoir de conservation ou destruction de cet ensemble bâti, elle a souhaité s'en dessaisir à l'exception d'une partie en nature de pré qui restera lui appartenir (environ 2 ha).

L'entreprise L., actuellement locataire d'une partie de cet ensemble immobilier, a manifesté auprès des services de l'agglomération son intérêt pour acquérir ce site. Un accord a été trouvé sur le prix de vente après étude de l'état des bâtis et réalisation des diagnostics avant vente.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération n°DEL2024_144 du 26 septembre 2024 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°8,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

Vu l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu l'avis du Domaine n° 2024-50172-32815 en date du 30 avril 2024,

Vu l'offre de vente faite par la Communauté d'agglomération à l'entreprise L. en date du 12 juin 2024,

Vu la contre-proposition faite par l'entreprise L. par mail en date du 27 septembre 2024,

Considérant l'état de dégradation des biens, des coûts de leur entretien, de ceux estimés pour leur remise en état/ démolition,

Vu le courrier d'accord sur le prix de vente de la Communauté d'agglomération en date du 17 octobre 2024,

Décide

- **De vendre** à l'entreprise L. les parcelles ZA 74p, ZA 56 et B n°80, 242, 310, 312 et d'une superficie totale de 17.200 m² situées sur la commune d'Émondeville (dont environ 2.574 m² en nature de pré), moyennant le prix de 210.000 € étant précisé que les frais d'acte et de géomètre sont à la charge de l'acquéreur,
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus et inscrits en recette au budget principal – imputation budgétaire 775 - ligne de crédit n° 85851,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision et notamment signer toute autorisation, tout acte notarié lié à ces ventes,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE



Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques du calvados

Pôle d'évaluation domaniale de Caen

Adresse 7 boulevard Bertrand
CP Ville 14034

Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départemental des Finances
publiques du Calvados

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé ALLAIN

Courriel : herve.allain1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0609288684

à
Communauté d'agglomération du Cotentin

Réf DS: 17630838

Réf OSE : 2024-50172-32815

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Ensemble bâti à usage mixte d'habitation et professionnel

Adresse du bien :

Emondeville

Valeur :

310 000 €.

1 - CONSULTANT

Communauté d'agglomération du Cotentin

Affaire suivie par : Mme. Fournier

2 - DATES

de consultation :	26/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet : (communication d'informations)	26/04/2024

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

Projet de cession avec une proposition de prix de 200 000 € par l'acquéreur potentiel. Actualisation d'une valeur de 400 000 € communiquée en 2023 en raison d'une baisse des revenus locatifs perçus par la Communauté d'agglomération du Cotentin.

La valeur de la partie à usage de pré cadastrée ZA 74 est séparée de la valeur globale du site.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : la cidrerie lieu-dit « le roti ».

4.2. Situation particulière : hors zone urbanisée. Le site est facile d'accès par la RN 13.

4.3. Références cadastrales : ZA 74 et 56 ; B 242, 310, 312 et 80.

parcelles	surfaces	natures
za74	2125	jardin
	23501	p2
	9407	sols
za56	967	p1
b242	1000	sols
b310	210	sols
b312	31	sols
b80	170	p1
	800	sols
total	38211	



4.4. Descriptif : Unité foncière couvrant 38211 m² en nature cadastrale de sols, de jardin et de prés de 1^o et 2^o classe .

Il s'agit d'un ensemble hétéroclite correspondant à une ancienne cidrerie comportant :

-quatre parties bâties vieillissantes comprenant des hangars, un garage, un local technique et des maisons numérotés 1 à 16 ainsi que leur terrain d'assiette et annexe.

-un pré cadastré ZA 74 p.

-Parties bâties:

1/un grand bâtiment central cadastré ZA 74 construit en pierre et brique, couvert en fibro et bac acier. Il comprend plusieurs hangars et des appentis. Ils sont numérotés 1 à 9. L'état d'entretien global est mauvais à médiocre. Les appentis numérotés 3 et 5, le hangar ouvert numéroté 4 en très mauvais état abritant des cuves à cidre désaffectées et le bâtiment 2 non occupé et donc non entretenu, sans surface communiquée, difficile d'accès car enclavé et considéré en mauvais état ne sont pas évalués en raison de leur faible intérêt.

2/un hangar construit en parpaing couvert en fibro cadastré B 242 et un hangar annexe en pierre couvert en fibro cadastré ZA 74. Ils sont numérotés 11 et 13. L'état d'entretien de l'ensemble est moyen à médiocre.

3/ Des constructions en enfilade situées à l'est de la parcelle ZA 74 numérotées 10, 12, 15 et 16 comprenant deux maisons mitoyennes en pierre couvertes en ardoise et tuile ainsi qu'un garage et un local technique. Les habitations sont considérées dans un état d'entretien médiocre et mal isolées cependant les toitures en ardoise ont été récemment refaites. Le petit local technique numéroté 15 présente un faible intérêt et n'est pas évalué.

4/un hangar en moellon et couvert en tôle en mauvais état situé au nord de la parcelle ZA 74 numéroté 14.

Le terrain annexe comprend une aire asphaltée à usage de voie de circulation et de parking ainsi que des terrains enherbés.

Communication de deux diagnostics de performance énergétique pour les logements. Ils sont classés en E ce qui est un classement médiocre mais autorise néanmoins leur location en fonction de la réglementation actuelle ou prochaine.

Communication d'un diagnostic amiante sur le site mentionnant essentiellement la présence d'amiante dans des plaques fibres-ciment au niveau des toitures. Cela confirme la qualité médiocre des constructions.

-pré : pré de 2^o classe situé au sud-est de la parcelle ZA 74 couvrant 23 501 m².

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20241212-P507_2024-AR





4,5. Surface : Surface utile déclarée au cadastre de 1315 m² pour un usage professionnel et de 240 m² pour un usage d'habitation (deux maisons de 120 m² chacune) soit 1555 m² au total.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté d'agglomération du Cotentin

5.2. Conditions d'occupation :

-Locaux considérés libres : bâtiments numérotés 2, 3, 4, 5, 9 et 15. Il s'agit de deux appentis numérotés 3 et 5, d'un local abritant d'anciennes cuves à cidre numéroté 14, de hangars numérotés 2 et 9 ainsi que d'un petit local technique numéroté 15. Ils présentent un faible intérêt.

-Locaux considérés occupés sous forme de bail commercial : bâtiment numéroté 1, 6, 7, 8, 13 et 14. Il s'agit de hangars.

-Local considéré occupé sous forme de bail civil : bâtiment numéroté 16. il s'agit d'un garage.

-Local considéré occupé sous forme de bail dérogatoire bâtiments numérotés 11 . Il s'agit d'un hangar.

-Locaux considérés occupés sous forme de bail d'habitation logements numérotés 10 et 12. il s'agit de maisons.

L'ensemble des revenus locatifs actuel est de 31 176 € par an d'après le consultant.

Le loyer annuel est donc de 20,04 € le m² ou 1,67 € le m² utile total par mois ce qui est très faible.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Situation en zone non constructible de la carte communale. On considère donc que l'on ne peut détacher un terrain à bâtir de l'ensemble.

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

1/Valorisation des bâtiments intégrant les terrains d'assiette et annexes sauf la partie en nature de pré de la parcelle ZA 74 : par le revenu en appliquant un taux de rendement brut aux loyers annuels dus. La valeur des locaux libres de faible intérêt et considérés comme des annexes est intégrée à la valeur globale.

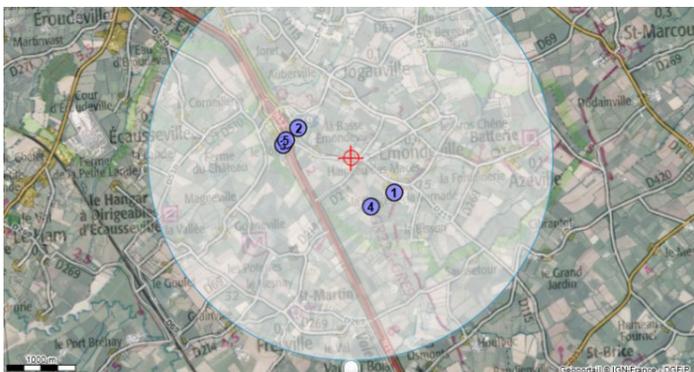
2/Valorisation des prés cadastrés ZA 74 : par comparaison au m² de surface de terrain.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Voir le marché des prés :



14 ventes répondent à vos critères
dont 5 atypiques

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	septembre-décembre	0,54	0,54	0,10	0,97
2022	janvier-décembre	0,68	0,61	0,42	1,01
Synthèse		0,62	0,61	0,10	1,01

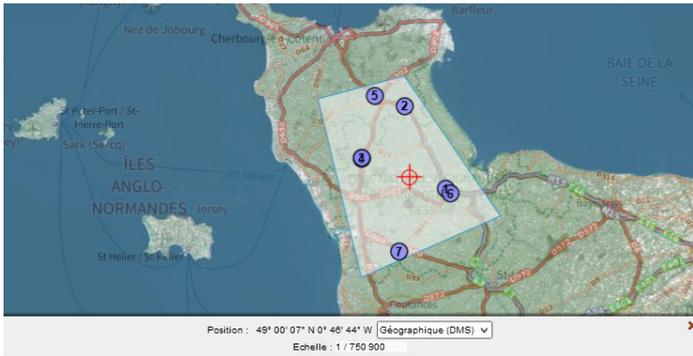
Modifier critères Nou

Liste des ventes Type de vente Ventes simples Ventes complexes Toutes les ventes

14 résultat(s) trouvé(s), affichage de 1 à 14

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain(m ²)	Nature du bien	Prix(€)	Prix/m ² (€)
1	50	EMONDEVILLE	HAMEAU DE LA COMMUNE	22/02/2022	4 920	Pré/Pré	3 000	0,61
2	50	EMONDEVILLE	LA BASSE EMONDEVILLE	13/06/2022	238 482	Pré/Pré	242 000	1,01
3	50	EMONDEVILLE	LA CIDRIERIE	08/10/2021	3 491	Pré/Pré	3 400	0,97
4	50	EMONDEVILLE	CLOS NEVILLE	01/03/2022	12 040	Pré/Pré	5 000	0,42
5	50	EMONDEVILLE	LETANG	03/12/2021	1 934	Pré/Pré	200	0,10

pour information voir le bas du marché des locaux professionnels (S



19 ventes répondent à vos critères
dont 8 atypiques

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	443,81	453,95	177,78	645,16
2023	janvier-décembre	180,00	180,00	180,00	180,00
Synthèse		406,12	449,49	177,78	645,16

Modifier critères Nou

Liste des ventes Type de vente Ventes simples Ventes complexes Toutes les ventes



Prem Prec Sau Der

19 résultat(s) trouvé(s), affichage de 1 à 19

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile(m ²)	Prix(€)	Prix/m ² (€) Surface utile
1	50	CARENTAN LES MARAIS	9252 RUE DE LA MAGDELEINE	29/12/2022	1991	1	Atelier et assimilé	620	400 000	645,16
2	50	MONTEBOURG	5529 RTE DE VALOGNES	22/02/2022		1	Atelier et assimilé	708	350 000	494,35
3	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	3 RUE DE L'AVENIR	31/03/2022	2012	1	Atelier et assimilé	850	355 000	417,65
4	50	SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE	1 RUE FRANCOIS HALLEY	24/03/2022	2008	1	Atelier et assimilé	990	445 000	449,49
5	50	VALOGNES	64 AV JEAN MONNET	08/03/2022		1	Atelier et assimilé	1 629	875 000	478,40
6	50	CARENTAN LES MARAIS	9020 BD DE VERDUN	19/08/2022		1	Atelier et assimilé	900	160 000	177,78
7	50	PERIERS	49 ROUTE DE COUTANCES	12/09/2023	1990	1	Atelier et assimilé	500	90 000	180,00

Valeur de 180 à 645 € le m² et valeur moyenne avoisinant 400 € le m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

En tenant compte à la fois de l'accès aisé du site par la RN 13 pour un usage professionnel mais également du vieillissement des locaux et des espaces de circulation ayant un état d'entretien global mauvais à médiocre ainsi que d'un usage mixte :

1/ Pour la partie louée évaluée avec la méthode par le revenu le taux de rendement brut retenu est de 10 % compte tenu de la nature des locaux et du montant du loyer par rapport à la surface utile totale.

2/ Pour la partie en nature de pré valeur moyenne pour un terrain bien classé en 2^o catégorie mais apparemment humide.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/MARGE D'APPRÉCIATION

1/ Valeur la partie principale par le revenu terrain d'assiette et annexe ainsi que bâtiments annexes numérotés 2, 3, 4, 5 et 15 intégrés hors pré cadastré ZA 74p :

Le consultant indique un revenu annuel actuel de 31 176 €.

En fonction d'un taux de rendement brut de 10 % cela représente un

La valeur est arrondie à **310 000 €**.

Pour information cela représente une valeur au m² utile de 199,35 € le m² utile global (logements et bâtiments professionnels couvrant au total 1555 m²). Cette valeur est très faible par rapport au marché surtout pour un usage mixte de logement et professionnel.

2/Valeur de la partie en nature de pré cadastrée ZA 74 : valeur maintenue à 6000 € hectare ou 0,6 € le m² soit 14 100,6 € pour 23 501 m².

Cette valeur est arrondie à **14 000 €**.

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits.

Marges d'appréciation :

Pour la partie principale s'agissant d'un ensemble hétéroclite et atypique application d'une marge d'appréciation maximale de moins 20 %.

Pour la partie à usage de pré application d'une marge d'appréciation de moins 10 %

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 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 é 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.

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,

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20241212-P507_2024-AR



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Allain', written over a diagonal line that extends from the top right corner of the page.

ALLAIN Hervé

Inspecteur des finances publiques

PLAN DE DOMANIALITÉ FUTURE

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNE D'EMONDEVILLE

Parcelles cadastrées section ZA n°74 &
56, section B n° 80, 242, 310 & 312

Zone d'activité d'Emondeville

Indice	Date	Modifications
A	28/08/2023	1ère édition
B		
C		
D		
E		

Source : DXF PCI

Dossier projet : 10PMNEBREVISEURBANISMECA_DU_COTENTIN_FONCIER_1_DEV_EDDA_ZAEEMONDEVILLE_2A_LA_COMMUNEDEMONDEVILLE_2024

Suivi :
Etienne CROQ Direction Urbanisme et Foncier
Mathilde FOURNIER Unité Foncier

Échelle indicative : 1/1000

Notes :

- Ce plan est indissociable du plan de domanialité actuelle édité par l'unité foncier de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Les surfaces données sont obtenues par application cadastrale et ne sauraient refléter la réalité terrain. Seule une procédure de délimitation contradictoire effectuée par un géomètre-expert peut donner la surface et l'emprise réelle d'une propriété.
- L'échelle et l'échelle graphique sont données à titre indicatif.
- Ceci est un document de travail, portant les propositions de domanialité de l'unité foncier de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux riverains et n'est en aucun cas définitif.

