

Mesdames et Messieurs les Représentants de l'Agglomération du Niortais

Arcueil, le 23 août 2022

Objet : Lettre d'intention pour un projet d'activité à SAINT SYMPHORIEN (79270), dans le cadre du parc d'activité LES PIERRAILLEUSES.

Madame, Monsieur,

1- Nous vous confirmons que notre société projette d'installer prochainement sur le territoire Centre Atlantique un nouveau centre d'exploitation lui permettant de réaliser des activités de reconditionnement et de rénovation de véhicules automobiles et souhaite pour cela se porter acquéreur d'un terrain destiné à accueillir cette infrastructure.

Comme nous vous l'avons indiqué, plusieurs sites finalistes ont été retenus à l'issue des évaluations préalables, parmi lesquels figure celui de la commune de Saint-Symphorien, site Les Pierrailleuses, qui serait constitué, selon schéma figurant ci-après, des parcelles cadastrées 000 YK 01 49 et 000 YK 01 50 ainsi que d'une emprise de la parcelle cadastrée 000 YK 01 54, le tout pour une surface totale d'environ 4,8 ha à bâtir, appartenant à votre Agglomération.



Nota : en annexe à la présente, figure à votre demande une synthèse des points clés de présentation du projet, établie sur la base du dossier de présentation du projet à l'attention des représentants de l'Agglomération du Niortais, du 21/07/2022

2- Notre projet et plus particulièrement son éventuelle déclinaison sur la commune de Saint-Symphorien implique, compte-tenu de la pluralité des intervenants et de ses enjeux, la poursuite notamment des études d'aménagement et des permis de construire ainsi que de discussions déjà en cours avant de souscrire à des engagements pérennes.

Notre objectif étant de mettre en service ce site au plus tôt, nous envisageons de démarrer les études préparatoires dès la confirmation de l'intérêt mutuel des deux parties au projet.

C'est pourquoi, en complément de la présente Lettre d'intérêt, une décision du Conseil d'Agglomération sur l'accueil du projet d'ARAMIS AUTO est à cet égard attendue courant septembre 2022 étant rappelé que ladite lettre d'intérêt ne crée à ce stade aucun engagement ferme à notre charge, seule la signature d'un nouvel acte étant susceptible d'obliger notre société à votre égard, votre propre engagement en l'état tenant à l'exclusivité stipulée et définie au point 4 ci-après.

3- Nous avons noté qu'il y aurait lieu d'ores et déjà de missionner un géomètre en perspective de travaux de division foncière de votre parcelle cadastrée 000 YK 01 54 destinés à en extraire l'extension nécessaire à notre projet.

Ce cabinet de géomètres experts devrait notamment établir un relevé de calage, un plan de division, le document d'arpentage ainsi que le procès-verbal de délimitation et de bornage avec éventuelle nouvelle numérotation.

Par ailleurs, nous avons compris que la réduction du périmètre de votre parcelle qu'engendrerait notre projet n'impliquerait d'aucune des parties l'accomplissement des démarches qui incombent à l'exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) qui apporteraient une modification à son mode d'utilisation ou à son voisinage entraînant un changement notable des éléments du dossier d'autorisation.

4- Dans ces conditions, ARAMIS AUTO demande à l'Agglomération du Niortais une exclusivité gratuite d'une durée de 45 jours, à compter de la décision favorable du Conseil d'Agglomération à l'accueil du projet d'ARAMIS AUTO attendue courant septembre 2022 et afférente à la vente des parcelles nécessaires au projet envisagé pour la mise au point des conditions de son implantation.

Il est précisé qu'il a bien été pris note du prix de 20 à 25 € par mètre carré de terrain, pour un foncier borné et cédé en son état géotechnique et environnemental actuel, viabilisé et terrassé.

Durant cette période d'exclusivité, courant jusqu'au 15 novembre 2022 à 24 h au plus tard, l'Agglomération du Niortais s'interdira toute négociation, directe ou indirecte, avec des tiers qui conduirait à la vente des parcelles nécessaires au projet envisagé identifiées ci-avant.

Vous nous autorisez par ailleurs, dans ce laps de temps, à réaliser toutes démarches administratives préalables et toutes études de faisabilité technique sur site, dont l'accès sera à cette fin autorisé, en vue du projet d'implantation. Vous vous engagez à nous transmettre, aux premiers jours de cette période, tous les éléments de diagnostics, d'état des lieux et de

cadrage réglementaire portés à votre connaissance susceptibles de concourir à l'étude de faisabilité du projet.

A défaut de signer un nouvel acte faisant suite aux présentes au plus tard à l'expiration de la période d'exclusivité (sauf prorogation convenue entre les parties notamment dans le cas visé ci-après), cette lettre d'intérêt sera automatiquement et de plein droit caduque et chaque partie reprendra sa liberté, sans aucune formalité et sans aucune indemnité de part et d'autre.

Toutefois cette période d'exclusivité sera prorogée d'un mois, si nécessaire, le temps de finaliser la rédaction d'une promesse dont le principe aurait été arrêté avant le terme de la période d'exclusivité.

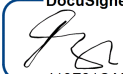
5- Enfin il est convenu que chaque partie supportera les coûts, frais et honoraires, de quelque nature que ce soit, qu'elle aura engagé dans le cadre de la présente négociation et de la prospection mise en œuvre en vue de l'éventuelle opération objet des présentes.

En dernier lieu il est rappelé que les parties doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi et qu'elles sont tenues par la confidentialité de leurs échanges.

Dans l'attente de votre accord sur les termes des présentes, à l'issue de la prise de décision favorable du Conseil d'Agglomération concernant le projet présenté par ARAMIS AUTO, attendue courant septembre 2022.

Nous restons à votre écoute et vous prions d'agréer Mesdames et Messieurs les Représentants de l'Agglomération du Niortais l'expression de nos salutations distinguées.

Romain BOSCHER
Directeur Général

DocuSigned by:

419F81CADEF44B5...

Annexe :
Synthèse des points clés de présentation du projet

(établie à votre demande, sur la base du dossier de présentation du projet à l'attention des représentants de Niort Agglomération du 21/07/2022)

Identité du porteur de projet :

- le groupe Aramis Auto, leader Européen de la vente de véhicules en ligne (chiffre d'affaires 2020 de 596 millions € en France)
- sa filiale TRC (The Remarketing Company), qui réalise le reconditionnement et la préparation de véhicules d'occasion avant leur vente. Il s'agit uniquement de véhicules légers, particuliers (ni utilitaires, ni poids lourds)

Contexte du projet (développement d'activité, déménagement, etc...) :

- création d'un centre de reconditionnement supplémentaire en France, en plus des 2 déjà en service en région parisienne et en vallée du Rhône)

Activité du porteur de projet :

- Aramis Auto TRC réalise le reconditionnement et la préparation des véhicules d'occasion, avant leur acheminement vers les points de vente Aramis Auto

Nature de son projet (achat terrain, etc...) :

- achat de terrain, aménagement et construction immédiats d'un nouveau centre de reconditionnement, site industriel
- environ 150 collaborateurs, recrutement régional pour le nouveau site pour une mise en place par équipe par équipe (3x8), sur l'année de mise en service
- organisation du travail en 3x8 , 5/7 jours
- stockage de véhicules reconditionnés et en attente de reconditionnement nécessitant a minima 1.500 places de stationnement
- flux poids lourds : 20 à 25 entrants et sortants par jour
- soumis à Déclaration au titre des ICPE pour les rubriques n°2930-1-b (ateliers de réparation et d'entretien de véhicules) et n° 2930-2-b (verniss, peinture apprêt sur véhicules)

Localisation envisagée pour le projet :

- Parc d'activité Les Pierrailleuses 79270 St Symphorien
- parcelles cadastrées 000 YK 01 49 et 000 YK 01 50 ainsi qu'une emprise de la parcelle cadastrée 000 YK 01 54, le tout pour une surface totale d'environ 4,8 ha à bâtir, appartenant à votre Agglomération

Futures surfaces construites :

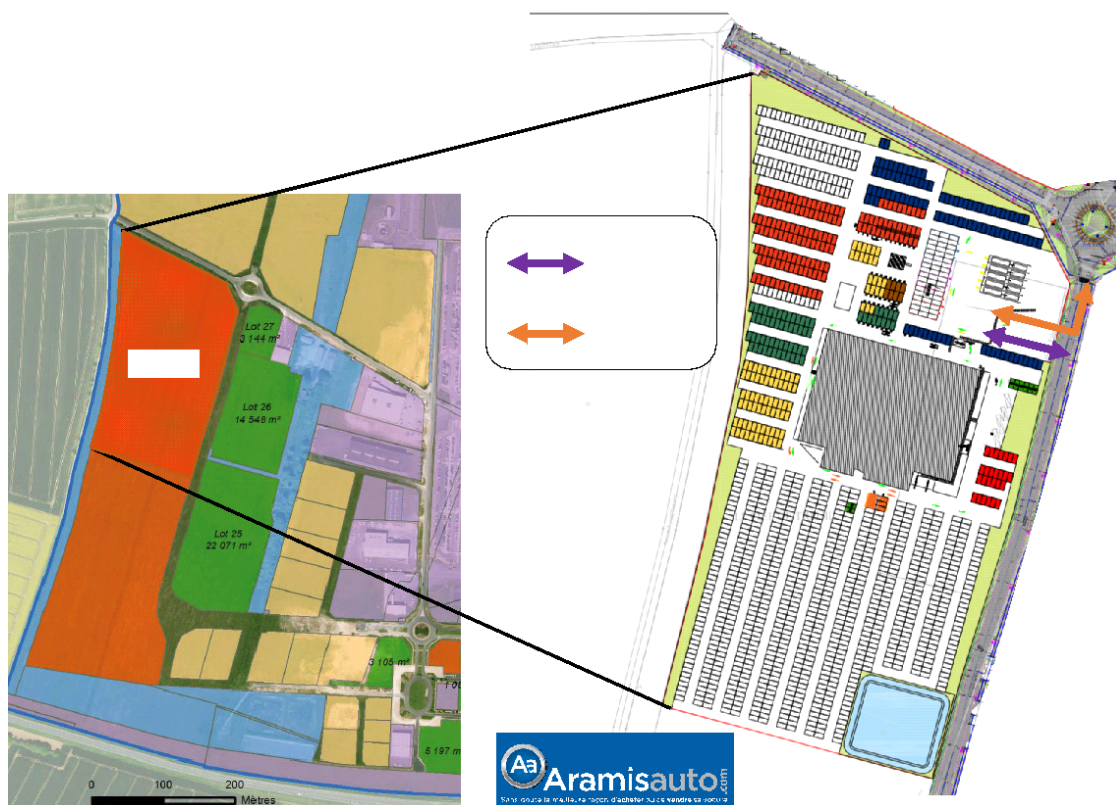
- surface bâtie : 5.000 m² SDP environ, essentiellement des ateliers, quelques bureaux attenants, pas de surface de vente
- *plan de principe du projet présenté page suivante, sur les parcelles retenues*

Calendrier du projet (prochaines échéances souhaitées) :

- études préliminaires attestant de la compatibilité du site avec le projet : terminées à fin 06/2022
- engagement du processus d'acquisition foncière fin 09/2022 au plus tard
- recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre architecturale et technique pour démarrage des études de permis de construire (PC) en 10/2022
- dépôt de PC et dossier ICPE : fin 2022 au plus tard
- mise en service de l'usine : 1er semestre 2024 au plus tard

Plan de principe du projet TRC Aramis Auto, dans le cadre du Parc d'activité Les Pierrailleuses 79270 St Symphorien

Etude d'implantation selon le cahier des charges de *TRC Aramis Auto*, sur les parcelles cadastrées 000 YK 01 49 et 000 YK 01 50, ainsi qu'une emprise de la parcelle cadastrée 000 YK 01 54, le tout pour une surface totale d'environ 4,8 ha à bâtir, appartenant à l'Agglomération du Niortais



Document confidentiel, réalisation Lindea 2022

ANNEXE A DELIBERATION

La Communauté d'Agglomération du Niortais est bénéficiaire d'une dérogation L.411-2-4° du code de l'environnement (« dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées ou de leurs habitats ») par l'arrêté préfectoral n°110/2018 du 25/10/2018 modifié par l'arrêté préfectoral n° 09/2020 du 23/01/2020.

Par délibération, elle transfère cette dérogation au candidat concerné, sur le terrain tel que désigné dans la délibération et avec une date d'effet égale à la date de la présente délibération augmentée de six mois.

Le nouveau bénéficiaire doit :

- déclarer ce transfert en Préfecture au moins un mois avant la date d'effet ;
- réaliser son opération dans les conditions d'exécution suivantes :

1) appliquer les mesures de réduction suivantes :

- **MR 1** - Maintenir l'emprise des travaux sur la parcelle acquise, et n'impacter en aucun cas, même temporairement, les espaces conservés à l'état d'habitats naturels ;
- **MR 2** - Adapter le planning des travaux : afin d'occasionner le moins de dérangement possible pour l'avifaune, notamment en période de reproduction, les travaux de défrichage et terrassements doivent être démarrés entre SEPTEMBRE et FEVRIER : en dehors de cette période, le démarrage d'un dérangement est conditionné à la double condition suivante :
 - o La vérification de l'absence de nichées par un écologue expert (aux frais du candidat) ;
 - o L'accord préalable de la DREAL ;
- **MR 4** - Limiter la pollution lumineuse par absence d'éclairage nocturne en phase chantier puis, en phase d'exploitation, selon les termes de l'arrêté modificatif n° 09/2020 :
 - o **MR4-a** : sur l'ensemble de la zone d'activités, l'éclairage public par la Communauté d'Agglomération du Niortais sera éteint sur la plage 22h - 6h ;
 - o **MR 4-b** : lorsque l'activité ne justifie pas un éclairage permanent pour des questions de sécurité, l'éclairage des espaces extérieurs des entreprises est également éteint sur la plage 22h - 6h ;
 - o **MR 4-c** : lorsque l'activité de l'entreprise le nécessite (cadence 3/8 notamment), un éclairage minimal est mis en place dans le respect strict de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ».

En effet l'excès d'éclairage artificiel, outre qu'il représente un gaspillage énergétique et financier considérable, est une source de perturbations pour la biodiversité : modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations, etc. ;

- **MR 5** - Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts et des aménagements favorables à la biodiversité. Les espaces délaissés de la parcelle pourront accueillir des couverts herbacés, haies bocagères ou bosquets d'arbustes en végétaux d'origine locale (obtenus auprès du CREN, du CBNSA, ou de Prom'Haies par exemple. La gestion devra s'appuyer sur des interventions raisonnées (fauchage/gyrobroyage par exemple), sans utilisation de produits phytosanitaires, et hors des périodes sensibles pour les espèces (pas d'intervention entre le 15 mai et le 31 août).

2) afficher durant le chantier :

- Le récépissé préfectoral délivré au vu de la déclaration ;
- Arrêtés préfectoraux n° 110/2018 et n° 09/2020 ;
- Liste des organismes habilités, susceptibles de procéder à des visites et contrôles inopinés du chantier :

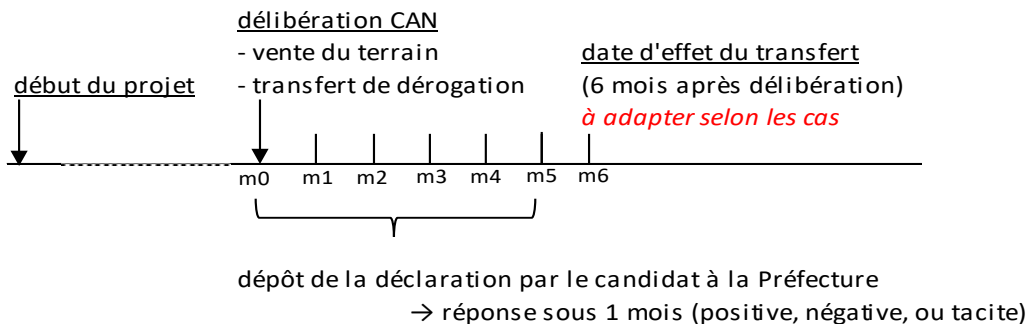
- DREAL,
- DDT,
- Service départemental de l'OFB (Office Français pour la Biodiversité).

Article R411-11 du code de l'environnement

Les dérogations définies au 4° de l'article L. 411-2 précisent les conditions d'exécution de l'opération concernée. Elles peuvent être subordonnées à la tenue d'un registre.

Le bénéficiaire d'une dérogation peut transférer celle-ci à une autre personne. **Le nouveau bénéficiaire, au moins un mois avant la date d'effet du transfert, déclare celui-ci au préfet** ou, dans les cas prévus aux articles R. 411-7 et R. 411-8, au ministre chargé de la protection de la nature. **Cette déclaration mentionne, si le nouveau bénéficiaire est une personne physique, ses nom, prénoms et domicile et, s'il est une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Elle indique en outre la nature des activités du nouveau bénéficiaire et justifie la qualification des personnes amenées à mettre en œuvre l'opération autorisée.**

Dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la déclaration, l'autorité qui l'a reçue en délivre récépissé ou, dans le cas où le nouveau bénéficiaire ne dispose pas des capacités suffisantes pour respecter les conditions dont est assortie la dérogation, refuse le transfert. Ce refus est notifié au bénéficiaire initial de la dérogation et à l'auteur de la déclaration. Si, dans le délai mentionné ci-dessus, cette autorité n'a ni délivré récépissé de la déclaration, ni refusé le transfert de la dérogation, ce transfert est autorisé.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/08/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddftp86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

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

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

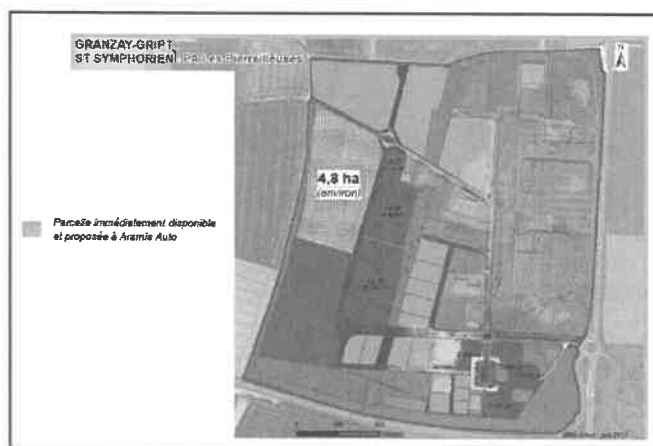
Communauté d'agglomération du Niortais

Réf DS : 9581506

Réf OSE : 2022-79298-62096

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



Nature du bien : Terrain à Bâtir en zone d'aménagement concertée

Adresse du bien : Parc d'activité des Pierrailleuses, 79270 Saint Symphorien

Valeur : 960 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 20€ HT /m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, Communauté d'agglomération du Niortais

2 - DATES

de consultation :	11/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/08/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/> Pour construction d'un bâtiment industriel d'environ 5 000m ² .
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 nouveau site industriel par ARAMIS AUTO dans le cadre du Parc d'activité Les Pierrailleuses à Saint Symphorien (79270), pour la construction d'un site de reconditionnement de véhicules légers d'environ 48 000m² avec un bâtiment industriel de 5000m² de surface de Plancher.

La vente est envisagée au prix de 20€ HT/m² .

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le parc d'activités Les Pierrailleuses se trouve sur les communes de Granzay-Gript et Saint-Symphorien, à proximité immédiate de Niort, en région Nouvelle-Aquitaine.

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

À vocation logistique, le parc d'activités Les Pierrailleuses est idéalement situé pour le développement d'activités logistiques :

- Autoroute A10 à moins d'1km
- Plateforme Niort Terminal (plateforme logistique embranchée fer) à 6 km
- Centre-ville de Niort (avec gare TGV) à 9 km

2.6 ha de terrains industriels viabilisés sont à vendre sur le parc d'activités Les Pierrailleuses près de Niort.

Des lots de terrains industriels de 1.000 à 8.000 m² sont disponibles.

Réseaux existants sur les terrains industriels :

- eau potable
- électricité
- téléphone
- assainissement EU/EP

4.3. Références cadastrales

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

Sur la Commune de Saint Symphorien, la parcelle YK 50 et pour partie les parcelles YK 54 et 51 et ZX 93 en nature de terrain à bâtir viabilisé en zone d'aménagement concertée, pour une emprise totale à détacher de 48 000m².

4.4. Descriptif

En zone d'aménagement concertée (ZAC), emprise de 48 000m² formée par la parcelle YK50 dans sa globalité de superficie 9842m², par une partie à détacher des parcelles YK 51 et YK 54 ainsi qu'une partie à détacher de la parcelle ZX93. Cet ensemble forme une parcelle rectangulaire de forme régulière en nature de TAB viabilisé permettant l'installation de l'entreprise industrielle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Niortais.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone Auz du PLU en vigueur sur Saint Symphorien approuvé le 28/01/2008

La vocation de cette zone naturelle partiellement équipée est l'accueil spécifique des établissements à usage, industriel, artisanal, services, entrepôts, bureaux et commerces. Elle concerne le Parc d'Activités Économiques des Pierrailleuses.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Périmètre géographique : 75 r Auguste et Louis Lumiere, 79270 Saint Symphorien, 1000m autour référence cadastrale : 79 298 / 000 YK 0054, recherche de TAB en ZAC

Période de recherche : de 01/2013 à 07/2022 par "estimer un bien " et "BNDP".

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	' prix	Prix/m ²	Observations
1	18/02/2021	465 rue des Freres Lumieres, Saint Symphorien ZA les pierrailleuses	ZX94	21959	AUz	439180	20	Surface de Plancher max autorisée : 5500m ² acte n°2021P03745
2	13/03/2018	Le fief des pierrailleuses	ZR73	1080	AUz	31968	29,6	Transfert de propriété de la communauté de commune Plaine de Courance et la CAN
3	21/11/2013	Le fief de Treuil, saint symphorien ZAC de la Plaine de Courance	ZX87	5575	AUz	83625	15	Acte n° 2013P08452
4	23/04/2013	Le fief de Treuil, St Symphorien ZAC de la plaine de Courance	ZX88	3924	AUz	39240	10	Acte n°2013P03330
						moyenne	18,65	
						dominante	-	

L'acte n°2021P03745 correspond à une cession de TAB similaire sur la ZA les Pierrailleuses. Le tarif de 20€ HT/m² appliqué lors de cette vente sera retenu.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Délibérations du conseil pour la commercialisation de TAB sur la zone ZA les Pierrailleuses :

1/ Séance du 16mai 2022, extrait du registre des délibérations du conseil, n° C25-05-2022.

Délibération votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m² à la société MOY d'un TAB de superficie 45 259m² sur la ZA les Pierrailleuses, suite à avis du domaine n° 2022-79298-27106.

2/ Séance du 20 juin 2022, extrait du registre des délibérations du conseil, n° C34-06-2022 et C35-06-2022.

Délibération C34-06-2022 votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m² à la société CERP Bretagne Atlantique de parcelles de superficie globale 11 053m² sur la ZA les Pierrailleuses suite à avis du domaine n° 2022-79298-37577.

Délibération C35-06-2022 votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m² au syndicat intercommunal énergie des Deux-Sèvres d'une parcelle de superficie 5 987m² sur la Za les Pierrailleuses suite à avis du domaine n° 2022-79298-38254.

3/ Publication des tarifs pratiqués par la CAN :

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPLOGIE	SURFACE TOTALE (EN M2)	SURFACE COMMERCIALISABLE VIABILISÉE (EN M2)	PRIX DE VENTE
CHAURAY	PA Le Trévins	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	300 000	13 853	50 € HT/m ²
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 965	50 € HT/m ²
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	693 000	33 729	50 € HT/m ²
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m ²
GRANZAY-GRIPT / ST SYMPHORIEN	PA Les Pierrailleuses	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	660 000	28 029	de 20 à 25 € HT/m ²
PRAHECQ	PA La Fiée des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m ²
AIFFRES	PA Bâtipolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m ²

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

La valeur de 20€ HT/m² correspondant au tarif bas des offres de commercialisation des terrains en ZAC les Pierrailleuses sur Saint Symphorien par la CAN sera retenue pour l'estimation en valeur vénale.

Pour les 48 000m², la valeur vénale du bien sera de : 48 000*20=960 000€ HT

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 **960 000€**.

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 à 864 000€.

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 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.

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 la Directrice et par délégation,

Le Directeur de l'expertise et des opérations de
l'État
Matthieu DESMARETS



Administrateur des Finances Publiques