

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION N°D20230411_04**

**MISE EN VENTE D'UNE MAISON D'HABITATION À LA BARRE-EN-OUCHÉ
PARCELLE CADASTRÉE N° 041-ZN-130**

Date du Conseil Municipal : 11 avril 2023
Date de convocation : 4 avril 2023

Nombre de conseillers en exercice : 58
Nombre de présents : 31
Nombre de représentés par pouvoir : 5
Nombre de votants : 36
Nombre d'absents : 22

L'an deux-mille-vingt-trois, le onze avril, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de MESNIL-EN-OUCHÉ, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle des fêtes de La Barre-en-Ouche sous la présidence de M. Jean-Louis MADELON, Maire.

Présents : ADELIN Jean-Michel, BACKX Olivier, BAERT Olivier, BERTHE Claude, BERTRE Domicé, BLEROT Damien, BRONCQUART Marcel, CARPENTIER Corinne, COURTOUX Thomas, DOISNEL-MARYE Virginie, DORGERE François, DRAPPIER Michèle, DRIEUX Noël, FAUCHE Gérard, GOULLEY Martine, JOUAN Christèle, LAINÉ Christelle, LEFEBVRE Pascal, LEMONNIER Stéphane, LOISEAU Denis, MADELON Jean-Louis, MONNIER Christelle, PATOUREAUX Laurette, PEREIRA Héloïse, PICCOT Paul, PREVOST Jean-Jacques, PREYRE Françoise, THIBOUT Véronique, VANDOOREN Bernard, VANDOOREN Mathieu, VIAL Sylvie.

Représentés par pouvoir : BALMES Marie-Rose (à Sylvie VIAL), DUVOUX Dominique (à Bernard VANDOOREN), GUERIN Jennifer (à Jean-Michel ADELIN), PENNAUX Mélanie (à Claude BERTHE), RAFFRAY François (à Michèle DRAPPIER).

Absents et excusés : BASTIEN Nathalie, BEAUVOIS Sophie, BRARD Aurélie, BURDET Blandine, CLUZEAU Sébastien, DESNOS François, FISCHER Jessica, FUCHÉ Fabienne, GOUPIL Aurore, HOARAU Hélène, HUET Véronique, LECOMTE Alexis, LEROUGE-HAMELET Nelly, LEVILLAIN Sébastien, MÉRIMÉE Bruno, MÉRIMÉE Maxime, MICHEL John, MULOT Marie-France, PERDRIEL Christian, PROFIT Jean-François, SAMAIN Viviane, TAVERNIER Sophie.

Secrétaire de séance : DRIEUX Noël.

Le Conseil Municipal,

- Après avoir entendu le rapport de M. le Maire,

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1 ;
- Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 3111-1 ;
- La délibération du Conseil Municipal n° D20221115_08 relative à la mise en vente de deux maisons d'habitations à La Barre-en-Ouche ;
- L'avis du service des Domaines en date du 16 février 2023 ;
- L'avis de la commission logements en date du 15 mars 2023 ;

Considérant :

- Qu'il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur la vente de la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée n° 041-ZN-130, d'une superficie de 2 129 m², au prix de 60 000 € (hors frais), conformément à la valeur vénale du bien arbitrée par le service des Domaines, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;
- Que le bien fait partie du domaine privé de la Commune ;

Décide : à l'unanimité (36 voix pour – 0 contre – 0 abstention) :

- De mettre en vente la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée n° 041-ZN-130, d'une superficie de 2 129 m², au prix de 60 000 € (hors frais), conformément à la valeur vénale du bien arbitrée par le service des Domaines, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;
- D'autoriser M. le Maire à engager la procédure de vente de ce bien auprès d'une agence immobilière et/ou d'une étude notariale ;
- D'autoriser M. le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier.



Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN

21, quai Jean Moulin
76037 Rouen Cedex

Courriel : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arnaud STEPHAN

Courriel : arnaud.stephan@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.13.89.56.39

Réf DS: 10793779

Réf OSE : 2022-27049-91017

Le 16/02/2023

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Normandie et de la Seine-Maritime

à

Monsieur le maire
Mairie de MESNIL-EN-OUCHÉ
44 rue du Château - Beaumesnil
27410 MESNIL-EN-OUCHÉ

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

16 route de Broglie – La Barre-en-Ouche 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ

Valeur :

60 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Jean LEGUEY, chargé de mission de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ.

2 - DATES

de consultation :	06/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	17/02/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/01/2023
du dossier complet :	11/01/2023

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"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

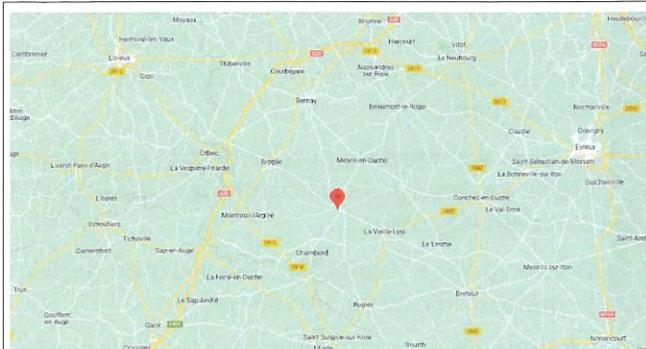
Cession d'une maison par la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ pour inutilité.

Le consultant nous informe qu'il n'y a pas d'acheteurs intéressés à ce jour.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Plan de situation de MESNIL-EN-OUCHÉ

L'emprise est située 16 route de Broglie à MESNIL-EN-OUCHÉ, à 9 minutes en voiture de la mairie de MESNIL-EN-OUCHÉ, proche du centre bourg de La Barre-en-Ouche.

Localisée à proximité directe de la route départementale 49 (BROGLIE-LA VIEILLE LYRE) et proche de la route départementale 833 (BERNAY-LA VIEILLE LYRE), sur le territoire de la commune déléguée de La Barre-en-Ouche.

La ville de MESNIL-EN-OUCHÉ se situe au Sud-Ouest du département de l'Eure, elle compte 4 484 habitants .

Localisation en voiture à partir de La Barre-en-Ouche :

- 20 minutes de BERNAY, 30 minutes du NEUBOURG et 23 minutes de CONCHES-EN-OUCHÉ et 33 minutes de VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON.

- 44 minutes d'EVREUX et 45 minutes de LISIEUX.

- 1h5 minutes De DREUX et 1h18 minutes de ROUEN.

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

Immeuble situé en entrée de la commune déléguée de La Barre-en-Ouche, présomption d'accès aux réseaux, assainissement individuel.

La parcelle dispose d'un accès direct à la voirie (route de Broglie (RD 49)).

4.3. Références cadastrales

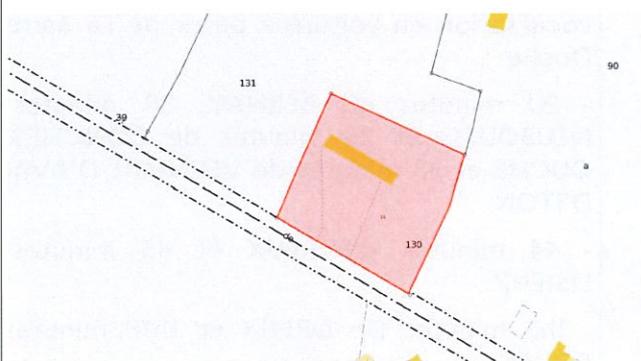
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MESNIL-EN-OUCHÉ	041 ZN 130	16 route de Broglie – La Barre-en-Ouche	2 129 m ²	Terrain + Bâti
TOTAL			2 129 m ²	Terrain + Bâti

4.4. Descriptif



Vue aérienne de l'emprise sur la parcelle 041 ZN 130 (source : Cadastre).



Parcelle 041 ZN 130

Sur la parcelle 041 ZN 130, un terrain de forme quadrilatère, plat, d'une surface de 2 129 m² sur lequel est édifée une maison de type longère, de plain-pied, construite en 1800 (source : cadastre) en colombage et couverte en ardoises fibrociment.

Le bien est situé en entrée de bourg, non loin du cœur de bourg de la commune déléguée de la Barre-en-Ouche.

D'une surface habitable (SH) estimée de 84 m², la maison se compose comme ci :

- Rez-de-chaussée : Entrée par la cuisine, une pièce traversante puis une chambre avec cheminée, une pièce à vivre, une salle de bains, un WC et une chambre.

Au dessus : combles perdus.

Équipements : La maison dispose du chauffage électrique par convecteur, les huisseries sont en bois simple vitrage avec volets bois, les murs sont en peinture et papiers peints, le sol est en carrelage.

Un mauvais état d'entretien est relevé malgré un bel aspect extérieur (colombages), à l'intérieur, la maison est dégradée et à rénover complètement.



Façade et jardin avant



Chambre cheminée avec



Pièce traversante



Cuisine



Pièce à vivre



Convecteurs



Salle de bains



WC



Chambre



Jardin arrière



Pignon arrière et façade



Façade arrière

4.5. Surfaces du bâti

- Maison de 84 m² SH (surface estimée).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ

Origine de propriété : Ancienne et sans rapport avec la valeur.

5.2. Conditions d'occupation

Libre (source : consultant).

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Parcelle classée en zone UB (Secteur urbain aggloméré) par le PLU de la commune de MESNIL-EN-OUCHÉ approuvé le 30/03/2021.

6.2. Date de référence et règles applicables

L'emprise au sol maximum est fixée à 30 % de l'unité foncière.

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

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

La valeur vénale sera ici déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Nous évaluons en prix/m² SH conformément à la nature de maison.

- Étude de marché sur les transactions récentes de maisons du 19^{ème} siècle de 80 m² à 90 m² dans un rayon de dix kilomètres :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
49/221/Z1/46// 49/221/Z1/66//	MESNIL-EN-OUCHÉ	3 CHE DE LA HAILLETTE	12/03/2020	1874	890	80	70 000	875	Une maison à usage d'habitation composée d'une cuisine aménagée, salle-séjour, couloir desservant trois chambres et salle de douche avec toilettes. Garage attenant et remise avec branchement machine à laver. Chauffage électrique. Eau, électricité et téléphone. Terrain
68//B/166// 68// B/250//	BOIS ANZERAY	6 RUE DU POIRIER	11/06/2021	1820	1677	80	105 000	1312	Une maison d'habitation comprenant quatre pièces dont une avec cheminée. Ancien four à usage de dépendance. Terrain attenant.
96//ZE/129//	LES BOTTEREAUX	1 RUE DE L EGLISE	26/11/2021	1899	1638	80	102 000	1275	Un ancien presbytère à usage d'habitation couvert en ardoises fibro-ciment et comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec wc, cuisine avec bloc évier, séjour avec cheminée, escalier menant à l'étage, chaufferie, - au premier étage : palier desservant trois chambres, salle de bains, wc, escalier, - au deuxième étage : une première partie aménagée en chambre, grenier sur le restant. Eau, électricité, chauffage central au fuel. Assainissement individuel.
240//A/314//	LA FERRIERE SUR RISLE	7 RUE DES FORGES	30/06/2021	1850	342	81	113 000	1395	Une maison d'habitation comprenant : -Au rez-de-chaussée : Entrée sur cuisine, wc, buanderie, salle à manger, salon. - A l'étage : Chambre avec salle d'eau. Cave. Terrain attenant.
240//A/472//	LA FERRIERE SUR RISLE	7 RUE JEAN POTHIN	27/10/2021	1870	208	85	75 000	882	Maison à usage d'habitation, ancienne maison normande, construite en dur avec colombages, couverte en tuiles, élevée sur terre-plein, composée: - au RDC: entrée, séjour-salon avec cheminée, une cuisine, un dégagement avec escalier en bois - à l'étage: deux chambres, une salle de douche avec wc, - grenier au-dessus Terrasse/garage Jardin Y compris un droit de passage de deux mètres cinquante de large sur le terrain se trouvant derrière la maison et donnant accès à la rue des Forges.
240//A/94// 240// A/95//	LA FERRIERE SUR RISLE	3 PL DE LA MAIRIE	08/12/2021	1820	869	90	155 000	1722	Une maison à usage d'habitation, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, trois pièces dont une avec évier, wc, - au premier étage : palier, cuisine, séjour, chambre avec salle de douche et wc, - combles. * Dépendance.
431//AC/177//	LA NEUVE LYRE	12 RUE JACQUES BERMENT	26/02/2021	1870	172	80	45 000	562	Une maison d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : salle à manger avec cheminée d'ornement & placards, dégagement, cuisine ; - au 1er étage : palier desservant une chambre avec salle de bains, une chambre avec salle d'eau, WC ; - au deuxième étage : grenier. Cave enterrée sous partie de l'habitation. Courette sur laquelle puits mitoyen et ancien WC. Garage
431//AC/188// 431//AC/189//	LA NEUVE LYRE	14 PL EMILE BOURGEOIS	24/06/2019	1880	694	90	103 000	1144	Une maison d'habitation comprenant : une cuisine aménagée et équipée d'une plaque et d'une hotte aspirante, salle à manger, véranda, salle d'eau avec W.C, petite pièce. En demi-niveau, accès par un petit escalier : pièce palière et chambre. A l'étage : deux chambres et espace salle de bains. Chaufferie en sous-sol. Garage, Dépendance.
431//AC/77//	LA NEUVE LYRE	8 RUE DES FRERES LOIZIEL	30/07/2021	1832	295	85	105 000	1235	Une maison d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée sur séjour-salon, cuisine ouverte, wc, buanderie - au premier étage : deux chambres, un dressing, une salle d'eau avec wc - au deuxième étage : une chambre - une cave, une dépendance avec garage et mezzanine
49/362/C/334//	MESNIL-EN-OUCHÉ	22 PLE JEAN BECHET	05/10/2020	1800	696	90	38 000	422	maison de village à rénover, en briques et couverte en ardoises, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, séjour, véranda (Hors Service) - à l'étage : palier desservant deux chambres, salle de douche avec WC. Terrain derrière la maison. Un bâtiment accolé couvert en ardoises à usage de remise avec grenier au-dessus. La maison est dans l'ensemble en très mauvais état.
240//A/47//	LA FERRIERE SUR RISLE	14 RUE JEAN POTHIN	12/02/2021	1850	214	90	29 000	322	Une maison d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : salle à manger, dégagement, salon, salle de bain et wc, cuisine, arrière cuisine, - à l'étage : palier, trois chambres, une salle d'eau, Grenier. Dépendance comprenant : débarras, cave, grenier, Jardin.
431//AC/137//	LA NEUVE LYRE	41 RUE D ALENCON	04/02/2021	1800	220	88	40 000	455	Une maison à usage d'habitation, sise dite Commune, comprenant : - au rez-de-chaussée : pièce d'entrée côté rue avec cheminée décorative, pièce avec cheminée avec placard, pièce, atelier, cuisine, - à l'étage : trois chambres dont une avec cheminée décorative et une avec placard, salle d'eau (douche, lavabo, bidet, ballon d'eau chaude, wc), - au-dessus : grenier. Dépendances. Terrain.

La valeur moyenne de l'étude s'élève à 967 €/m² SH, la valeur médiane s'élève à 1 013 €/m² SH.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- La maison est à rénover, compte tenu des coûts de travaux estimés entre 500 €/m² et 1 500 €/m² pour de la rénovation, nous appliquerons un abattement de 50 % sur la valeur vénale du bien.

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

Le bien à évaluer est une maison de 84 m² SH à rénover, situé en entrée de bourg, dans la commune déléguée La Barre en Ouche à MESNIL-EN-OUCHÉ .

La maison est érigée sur un grand jardin de 2 129 m², elle dispose d'un accès direct à la voie publique (RD 49).

L'étude immobilière du secteur révèle un marché dynamique pour les maisons similaires à partir d'un rayon de dix kilomètres (zone rurale) nous notons que le bien à évaluer dispose d'un terrain plus grands que les termes de comparaison (élément de plus-value), en secteur constructible (plus-value), cependant, il ne dispose pas de garage ou dépendance (élément de moins-value).

Considérant le caractère de la maison, son grand terrain et sa localisation proche des commodités, nous arbitrons une valeur haute de 1 400 €/m² SH.

Soit :

- 84 m² x 1 400 €/m² SH = 117 600 €, valeur sur laquelle nous appliquons un abattement de 50 % pour rénovation soit : 117 600 € - 50 % = 58 800 €, valeur arrondie à 60 000 €.

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 60 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de cession sans justification particulière à 54 000 €.]

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 ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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 régional des finances
publiques et par délégation,



Arnaud STEPHAN

Inspecteur des finances publiques