



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
 Le 24 septembre 2024, à vingt heures, le Conseil Municipal,
 légalement convoqué le 18 septembre 2024,
 s'est réuni à l'hôtel de ville,
 sous la présidence de Madame Marie-Charlotte NOUHAUD, Maire

Date d'affichage délibération : 1^{er} octobre 2024

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE D'AVON (Seine-et-Marne)

PRESENTS (27) : Marie-Charlotte NOUHAUD, Françoise BOURDREUX, Olivier MAGRO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Denis PARIS, Sylvie CHANTELAUZE, Sylvain PIESSET, Anne-Sophie GUERIN, Nicolas PIERRET, Lamia KORT, Nabil KORT, Martine LEGRAND, Jean-Claude DELAUNE, Michel DANNEQUIN, Alexis ANIAMBOSSOU, Xavier JAPIOT, Nathalie DESIDERI, Jack-Alexandre BARON, Christophe THOLIMET, Hanane ZAROULA, Aurélie POTIER, Vincent VANDENHERREWEGHE, Carole CHAVANCE, Yann MOREAU, Amina BACAR, Alexandra LACHASSE, Vivien LAGUETTE.

REPRÉSENTÉS (3) : Céline CHANU représentée Marie-Charlotte NOUHAUD, Hélène LION représentée Anne-Sophie GUERIN, Thierry TIXIER représenté par Vincent VANDENHERREWEGHE.

ABSENTE (3) : Carole LEBEE, Thomas IANZ, Aurélie BRICAUD.

Secrétaire de séance : Amina BACAR.

CM24-052 ACQUISITION D'UN LOCAL D'ACTIVITE, SIS CENTRE COMMERCIAL LA BUTTE MONTCEAU

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
 CONSIDERANT la volonté de la ville d'Avon de maintenir une offre commerciale cohérente et dynamique sur le territoire communal, notamment dans le quartier de la Butte Montceau, en se rendant propriétaire des murs de locaux commerciaux,
 CONSIDERANT l'importance de la vacance des locaux composant le centre commercial de la Butte Montceau,
 CONSIDERANT la fermeture du local d'activité « MDC Services, plomberie-chauffage » depuis plus d'un an,
 CONSIDERANT le local d'activité « MDC Services, plomberie-chauffage » de 68 m², appartenant à Monsieur Manuel DA COSTA, cadastré section C numéro 1220, et composé des lots 32 et 62, sis centre Commercial de la Butte Montceau à Avon,
 CONSIDERANT l'évaluation du Service des Domaines en date du 19 août 2024 à 125 000 €,
 CONSIDERANT que les frais inhérents à cette affaire seront à la charge de la ville,
 CONSIDERANT la présentation de ce point en Commission Cadre de Vie en date du 17 septembre 2024,

Le Conseil Municipal, sur proposition du Maire

Entendu l'exposé de Monsieur Nicolas PIERRET, rapporteur,

Après en avoir délibéré A LA MAJORITE (5 votes contre : Carole CHAVANCE, Yann MOREAU, Amina BACAR, Alexandra LACHASSE, Vivien LAGUETTE)

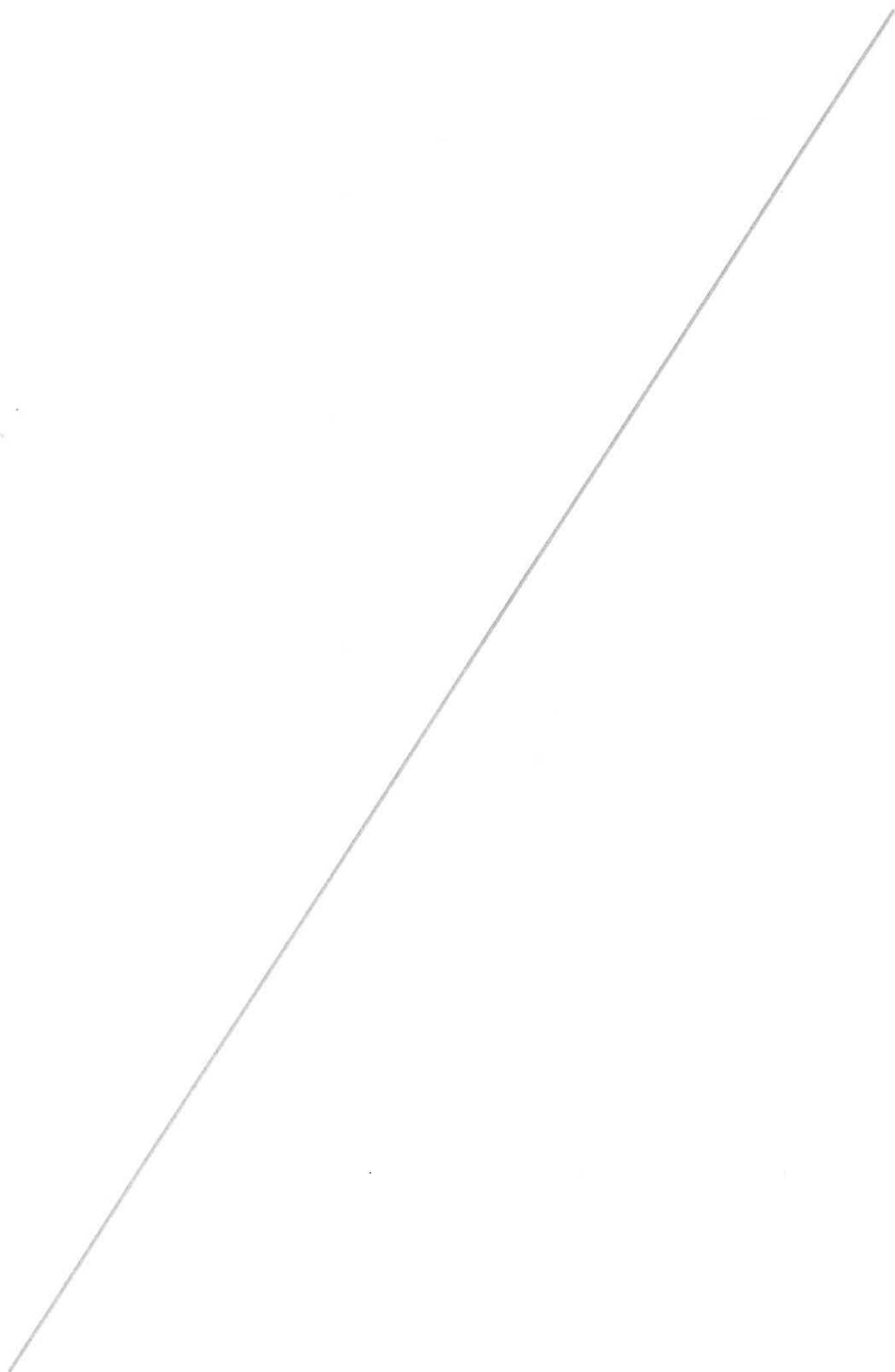
- **AUTORISE** le Maire à acquérir les lots 32 et 62, issus de la parcelle cadastrée section C n°1220, au prix de 125 000 €, auquel s'ajoutent les frais relatifs à cette acquisition.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents inhérents à cette acquisition.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Melun
 dans les deux mois suivant son exécution

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits,
 pour extrait certifié conforme, le Maire,
 Marie-Charlotte NOUHAUD



Accusé de réception en préfecture
 077-217700145-20241001-CM24-052-DE
 Date de télétransmission : 01/10/2024
 Date de réception préfecture : 01/10/2024



Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/08/2024

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine-et-Marne
Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex
Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de Seine et Marne

à
Commune d'AVON

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Christine FONTENELLE
Courriel : marie-christine.fontenelle@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.64.41.32.33 / 06.14.19.91.13

Réf DS:18891724
Réf OSE : 2024-77014-51521

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 :

LOCAL PROFESSIONNEL « Plomberie-Chauffage »

Adresse du bien :

10 RUE DES HÊTRES CENTRE COMMERCIAL LA BUTTE MONCEAU
77 210 AVON

Parcelle C 1220 Lots n°32-62

Valeur :

125 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au §9 détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'AVON

Affaire suivie par : Mme DA ROCHA Sonya

2 - DATES

de consultation :	08/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/08/2024
du dossier complet :	13/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit de l'acquisition amiable d'un local professionnel « MDC Services » sis entrée n°25 Centre Commercial de la Butte Monceau à AVON.

Le propriétaire a cessé son activité en décembre 2023.

Cette acquisition intervient dans le cadre de la redynamisation du quartier de la Butte Monceau .

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

4.1. Situation générale

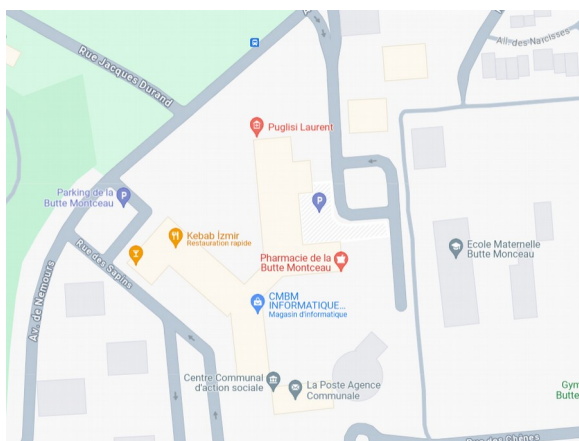
En 2018, le nombre total de logements était de 7731 dont 86 % de résidences principales, 3 % de résidences secondaires et 11 % de logements vacants.

Ces logements sont pour environ 25 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 75 % des appartements.

La ville bénéficie d'un tissu commercial dense comprenant de nombreuses ZAC et d'un quartier de la gare en plein développement (construction d'ensemble immobilier avec logements sociaux, commerces en RDC et pôle médical).

Avon est distante de 17 km par la route de Melun et se trouve à 2,8 km de Samoreau, 3,9 km de Vulaines sur Seine et d'environ 5 km de Samoïs sur Seine.

La commune dispose de plusieurs routes départementales reliant Avon aux communes voisines.



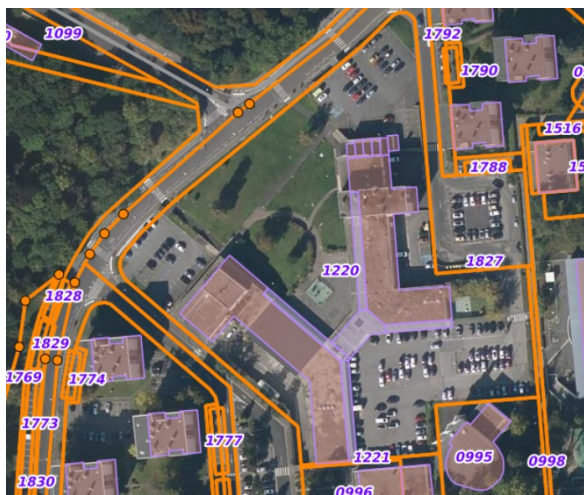
Le local à analyser à usage professionnel est situé dans quartier de « La Butte Montceau » en rez-de-chaussée de la galerie composée de commerces divers.

Les commerces de proximité font partie d'un centre commercial des années 60, assez vieillissant, aménagé avec des bancs, des espaces verts et des jeux d'enfants, au milieu des immeubles collectifs.

Idéalement situé, le local se trouve à proximité d'axes routiers majeurs desservant la commune , des infrastructures de transport, des équipements publics, d'éducation, de sport, de culture et de santé.

Il se trouve à 6 minutes en voiture de la gare de Fontainebleau-Avon, à 2 mn à pied de la forêt domaniale de Fontainebleau véritable poumon vert du quartier .

4.3. Références cadastrales



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

Commune	Lots	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle	Observations
AVON	32-62	C 1220	Rue des Hêtres La Butte Monceau 77 210 AVON	17 345 m ²	Bâtie	Local dans centre commercial

4.4. Descriptif

Le local est situé dans un immeuble collectif en copropriété, comprenant un corps de bâtiment à usage commercial pour la plus grande partie, et d'habitation pour le surplus, composé de deux ailes reliées entre elles par une galerie couverte et des espaces communs composant la cour centrale, des espaces verts et de deux cours de desserte situées le long de chaque aile.

Le local professionnel en RDC sur sous-sol, objet de l'analyse est composé d'un bureau accueil avec vitrine sur trottoir, d'une pièce à usage de réserves, et d'un bureau à l'arrière, le tout communicant.

4 puits de lumière apporte une belle luminosité naturelle au local qui est en très bon état.

La devanture alu et verre est fermée par un rideau roulant métallique électrique.

L'accès au sous-sol aménagé se fait de l'intérieur par un escalier béton et par une porte avec grille sécurisée donnant sur un parking niveau R-1 à l'arrière du bâtiment, en extérieur .

Le sous-sol comporte en bas de l'escalier un local, les sanitaires (lavabo et WC séparés) et une pièce aveugle dédiée au stockage.

Bien que le centre commercial construit en 1966 soit assez vieillissant, le local à évaluer est très bien entretenu et a été rénové (sol carrelé, murs peints, plafond lambrissé...).

L'électricité a été refaite et les radiateurs ont été changés.

Il dispose d'aménagements de bonne facture.

Le local est chauffé au gaz par une chaudière collective aux habitations et aux locaux professionnels

Il n'existe pas de places de stationnement privatif mais un parking public dédié à la clientèle du centre commercial se trouve face au local.

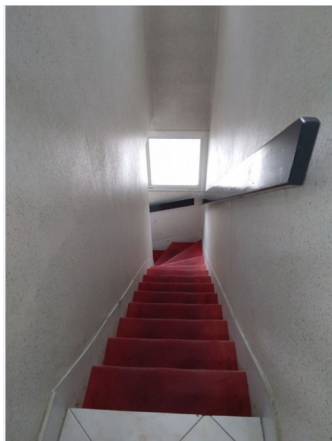
La visite permet de constater que l'immeuble construit en maçonnerie enduite, avec des matériaux basiques dispose d'une toiture terrasse.

La superficie fournie par le consultant, corroborée avec la consultation des applicatifs internes, retenue pour le commerce est de 68 m² : soit 46 m² pour le rez-de-chaussée Lot °62, partie principale et 22 m² pour le sous-sol Lot n° 32, parties secondaires. Pour mémoire dans l'acte de vente la superficie est de 62 m², pour les lots en Loi Carrez

***LOCAL PROFESSIONNEL -RDC**



SOUS-SOL



Accès extérieur sous-sol



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. DA COSTA Manuel

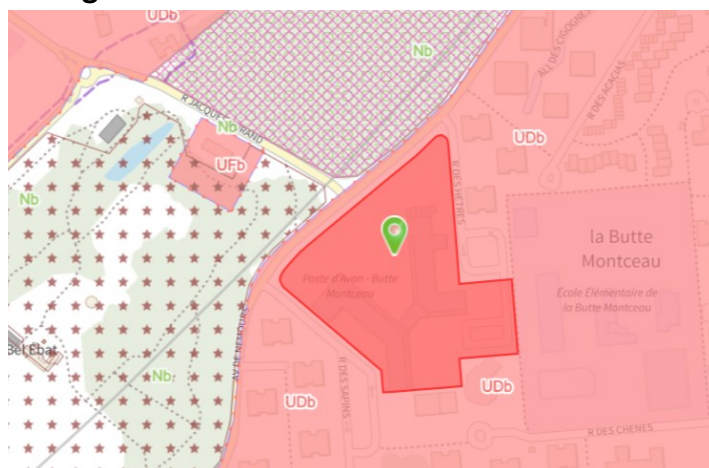
Propriétaire : Par acte chez Me Gressier notaire à la Chapelle la Reine du 19/02/2004 au prix de 29 000 €

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



**Au PLU la parcelle C 1220 est classée en zone UD secteur Udb.*

Zone classée **UDb**, Secteur /
principalement résidentiel correspondant
aux ensembles d'habitat collectif de la
ville d'Avon.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Aucun projet n'ayant été défini, il est proposé une évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale, en fonction de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Les termes de comparaison ont été recherchés pour des cessions de locaux professionnels d'une superficie comprise entre 30 m² et 120 m², dans un périmètre de 1 km du bien évalué, sur la période de juillet 2021 à juillet 2023.

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

Méthode par comparaison

Biens bâtis – valeur vénale- LOCAUX PROFESSIONNELS							
N	date mutation	Cadastre	commune adresse	SU m ²	prix HT	Prix/m ²	Observations
1	07/02/2023	C 1220	9001B MONTCEAU CENTRE CIAL 4 RUE DES SAPINS	60	55 000	916,67	Cession local à rénover vendu en l'état suite à incendie *Lots n°36 et 66 réunis- imm mixte en co pro
2	28/04/2022	C 1220	9028 B MONTCEAU CENTRE CIAL	59	122 400	2074,58	Cession local commercial dans immeuble mixte en co pro*Lot n°43
3	24/06/2021	A 131	5 AV DU GAL DE GAULLE	71	240 000	3380,28	Cession local commercial à usage de boulangerie ,réserve et WC*Loué
4	06/10/2023	C 378	4B RUE DE LA REPUBLIQUE	114	180 000	1578,94	Cession local commercial , 2 arrières boutiques, douche wc débarras, à usage de boulangerie dans immeuble mixte Lots n°1-11-21*Loué
5	21/12/2021	C1389	26 à 36 RUE K. MANSFIELD RES. DU PRIEURÉ	47	69 000	1468,00	Cession boutique en RDC avec arrière boutique et wc, cave Lots n°63 -273
VALEUR MOYENNE						1883,69	
VALEUR BASSE						1000,00	
VALEUR HAUTE						3380,28	

Les termes de comparaison retenus correspondent à des cessions de commerces, proches du secteur du bien à analyser et sont assez hétérogènes.

Les valeurs unitaires sont comprises entre 916,67 €/m² et 3 380,28 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

A-Méthode par comparaison

La valeur unitaire basse des termes de comparaison retenus dans l'échantillon est de 916,67 €/m², la valeur unitaire haute de 3 380,28 €/m² et la valeur unitaire moyenne est de 1 883,69 €/m².

La valeur unitaire haute du terme de comparaison n° 3 de l'analyse correspond à la cession d'un commerce à usage de boulangerie vendu loué, dans une rue à forte attractivité commerciale du fait de sa localisation, proche secteur gare, et disposant d'aménagement spécifique à son activité.

Ce terme trop éloigné du bien objet de l'analyse tant par son aménagement que par la nature même de son activité ne pourra être retenu stricto sensu.

Cette valeur est très décrochée du marché actuel sur Avon, à titre indicatif la cote CALLON (2022* synthèse des diverses données du marché immobilier) fait ressortir pour des locaux commerciaux, des valeurs comprises entre 840 €/m² et 2 370 €/m².

Les mutations de l'étude de marché plus récentes de 2023 font ressortir des valeurs plus faibles.

La valeur unitaire basse de 916,67 €/m² du terme de comparaison n° 1 correspond à la cession d'un local commercial à rénover, cédé en l'état suite à un incendie, situé à proximité du bien objet de l'étude dans le même bâtiment du centre commercial, quartier d'immeubles collectifs de la Butte Monceau, justifiant la valeur décrochée de l'étude.

Ce terme de comparaison malgré une localisation proche, mais très éloigné tant par l'aménagement et l'état du local à évaluer sera écartée.

DE fait, la valeur unitaire moyenne des 3 termes de comparaison retenus est de:

$$1\,707,17 \text{ €/m}^2 = (2\,074,58 \text{ €/m}^2 + 1\,578,94 \text{ €/m}^2 + 1\,468 \text{ €/m}^2) / 3$$

Malgré la situation dans une galerie vieillissante, avec quelques commerces fermés mais au regard des éléments en sus, de la configuration et de l'aménagement du local, de son état d'entretien très correct, rénové, dans un secteur en pleine rénovation urbaine, à proximité de la forêt domaniale, il sera retenu pour ce bien, une valeur moyenne haute de 1 800 €/m² soit une valorisation :

$$1\,800 \text{ €/m}^2 \times 68 \text{ m}^2 = 122\,400 \text{ €/m}^2 \text{ à } 125\,000 \text{ €}$$

Selon la méthode par comparaison, la valeur vénale globale est arbitrée à : **125 000 €/m²**

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 : **125 000 €/HT**

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 137 500 €.

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 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.

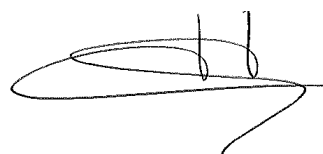
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,

L'Évaluatrice du Domaine

FONTENELLE Marie-Christine

Inspectrice des Finances Publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.