

Nombre de Conseillers :

- en exercice..... 33
- présents..... 27
- absents..... 06
- votants..... 31
- procurations..... 04

Acte certifié exécutoire compte tenu
de sa :

télétransmission en Préfecture le :

11 DEC. 2023

publication en ligne le :

11 DEC. 2023

DAVIET Roland, Maire.

Le 5 décembre 2023 à 18h45, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 28 novembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation, sise 15 rue de la Grenette, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRÉSENTS : Tous les Conseillers sauf M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD, Mme Murielle BURDET, Mme Sandrine CARCEY-CADET, M. Christian COCKENPOT, Mme Célia DE LA CHAPELLE et M. Martin PONCET, absents et excusés.

M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD a donné procuration à Mme Brigitte REBOUILLAT.

Mme Murielle BURDET a donné procuration à Mme Sylvie CATALANO.

Mme Sandrine CARCEY-CADET a donné procuration à Mme Laurence ROBERT.

M. Martin PONCET a donné procuration à Mme Corinne MASSE.

Mme Stéphanie VEREL a été désignée secrétaire de séance.

- O B J E T -

2023 / 109 Aliénation foncière d'un tènement communal non cadastré au profit de la société THERMOCOMPACT - Lieudit "Les Iles" :

Madame le Premier Maire Adjoint expose ;

La société THERMOCOMPACT est propriétaire des parcelles sises sur le territoire de la Commune d'Epagny Metz-Tessy, Route des Sarves et Impasse du Fier, cadastrées 181 AL 44, 45, 46, 47, 124 et 125.

Au regard de son activité croissante, la société THERMOCOMPACT a besoin de bénéficier de plus grands locaux. Afin de contribuer au maintien des entreprises industrielles et artisanales existantes, la commune d'Epagny Metz-Tessy s'est rapprochée de la société THERMOCOMPACT pour convenir d'un remembrement foncier du secteur et répondre ainsi à son besoin d'expansion.

CONSIDÉRANT qu'à l'occasion de cette étude, il a été constaté l'occupation par la société THERMOCOMPACT d'un tènement communal non cadastré tel que figuré sous teinte jaune au plan ci-annexé (annexe 1) ;

CONSIDÉRANT que, eu égard à son classement en zone Ux "zone d'activités économiques", le tènement communal concerné est de nature à permettre le projet d'extension de la société THERMOCOMPACT notamment en termes de droits à construire et de recul ;

CONSIDÉRANT que bien que non identifié cadastralement, ce tènement ne relève pas du domaine public communal puisque non affecté à l'usage du public mais dépend donc du domaine privé communal ;

CONSIDÉRANT l'avis du service Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie en date du 29 septembre 2023 (annexe 2) ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés, DÉCIDE :

DE VENDRE à la société THERMOCOMPACT le tènement communal non cadastré tel que figuré sous teinte jaune au plan ci-annexé (annexe 1), sis au lieudit "Les Iles", d'une superficie de 455 m², au prix de 39,00 € le m² soit 17 745,00 €.

DE PRÉCISER que les frais de géomètre sont pris en charge par la Commune et que les frais notariés sont pris en charge par la société THERMOCOMPACT en sa qualité d'acquéreur.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la régularisation de ce dossier par acte authentique ainsi que tout acte relatif à la mise en œuvre de la présente délibération.

D'AUTORISER l'acquéreur à effectuer toute démarche administrative et à déposer toute demande d'urbanisme nécessaire à la réalisation de son projet d'extension.

DE PRÉCISER que le transfert de propriété et de risque interviendra à la réitération de la présente délibération par acte authentique.

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,



Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

Stéphanie VERÉL.

Annexe 1 à la délibération approbative du Conseil Municipal n° 2023/109 en date du 5 décembre 2023

LEGENDE

- Fonds de plan topographique
- Application graphique du parcellaire cadastral
- Limite définie par plan de bornage du 02-05-2023 dressé par nos soins (dossier A23052)
- 181 AL-44** N° de parcelle
- Limite de division
- Cote périmétrique
- Cote de rattachement
- Sommet de limite de division
- Borne existante

Projet de cession de la parcelle 181 AL-non cadastrée

Projet division	Attributaire	Contenance Cadastrale (à ca) Superficie réelle (m ²)
181 AL-non cadastrée	THERMO COMPACT	455 m ²

Coordonnées des sommets objet du bornage (Système RGF93 projection CC46)**

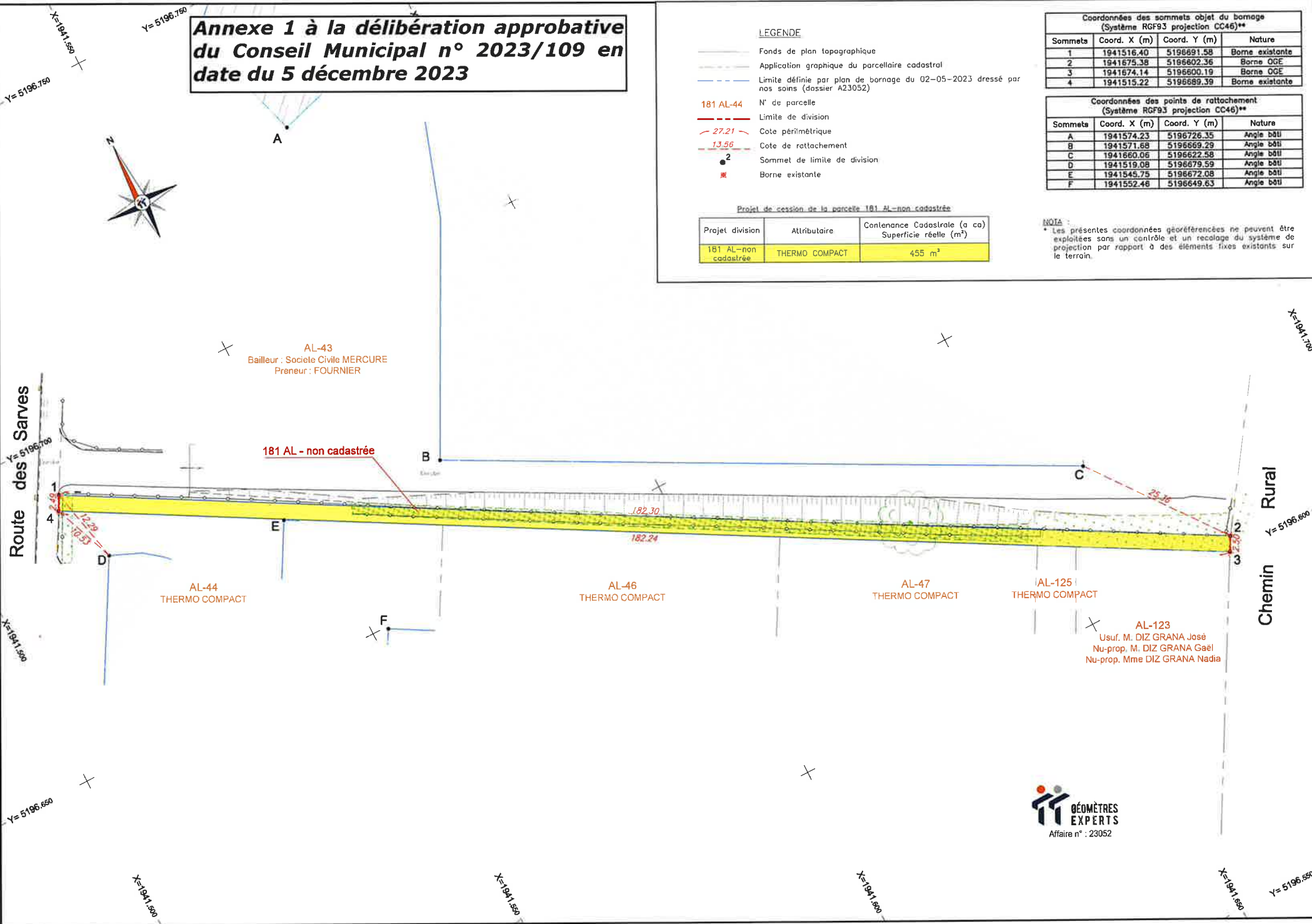
Sommets	Coord. X (m)	Coord. Y (m)	Nature
1	1941516.40	5196691.58	Borne existante
2	1941675.38	5196602.36	Borne OGE
3	1941674.14	5196600.19	Borne OGE
4	1941515.22	5196689.39	Borne existante

Coordonnées des points de rattachement (Système RGF93 projection CC46)**

Sommets	Coord. X (m)	Coord. Y (m)	Nature
A	1941574.23	5196726.35	Angle bâti
B	1941571.68	5196669.29	Angle bâti
C	1941660.06	5196622.58	Angle bâti
D	1941519.08	5196679.59	Angle bâti
E	1941545.75	5196672.08	Angle bâti
F	1941552.48	5196649.63	Angle bâti

NOTA :

* Les présentes coordonnées géoréférencées ne peuvent être exploitées sans un contrôle et un recalage du système de projection par rapport à des éléments fixes existants sur le terrain.



Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie
 Pôle d'évaluation domaniale
 129 avenue de Genève
 74000 ANNECY
 04.50.23.02.75
ddfp74.pole-evaluation@ddfp.finances.gouv.fr

Anancy, le 29/09/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON
 04.50.23.42.33
nadine.harmon@ddfp.finances.gouv.fr
 Réf. DS :13990188
 Réf OSE : A 2023-74112-69576

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire
 EPAGNY METZ-TESSY

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Emprise de terrain en UX
 Adresse du bien : Route des Sarves, Epagny Metz-Tessy

Valeur vénale du bien: 17 745 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 16 000 €

1 - CONSULTANT

commune d'EPAGNY METZ-TESSY
 affaire suivie par : Audrey GANTELET

2 - DATES

de consultation :	07/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/09/2023

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"/>
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

Au regard du projet d'aménagement du secteur induit par la nécessité d'agrandissement de la société THERMOCOMPACT et la volonté de la commune de maintenir cette activité source d'emplois sur son territoire, il est envisagé de vendre une partie de la parcelle communale non cadastrée. Bien que non cadastré, ce terrain n'a ni la qualité de voie communale ni de chemin rural puisqu'il n'a aucune fonction de desserte. S'agissant d'un tènement d'ores et déjà occupé par THERMO COMPACT, il y a lieu de considérer ce tènement comme relevant du domaine privé de la Commune.

Le prix envisagé est de 35 € le m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

La commune d'EPAGNY METZ-TESSY est une commune nouvelle d'environ 8 473 habitants, issue de la fusion des communes d'Épagny, de Metz-Tessy au 1er janvier 2016. Épagny Metz-Tessy fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Anancy et de l'aire d'attraction d'Anancy.

La commune accueille de nombreuses entreprises, l'hôpital de l'agglomération, l'aéroport et la zone commerciale et artisanale du Grand Épagny.



Le bien concerné est situé dans la ZI des ILES.

Références cadastrales

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

Descriptif

terrain occupé par THERMOCOMPACT

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

commune d'EPAGNY

Conditions d'occupation

LIBRE

6 - URBANISME

Zone UX

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

Comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison

Etude de marché sur les mutations d'emprises de terrains en UX sur Epagny et le secteur du grand Epagny depuis le 1^{er} août 2020

Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7404P01 2022P21390	Epagny Metz-Tessy	151 Rte De Bromines	10/10/2022	6960	276 616 €	40 €
7404P01 2021P05362	Epagny Metz-Tessy	111 Imp Des Grandes Resses	05/03/2021	86	3 440 €	40 €
7404P01 2021P04663	Sillingy	279 Rte Des Pres Rollier	02/03/2021	181	6 495 €	36 €
					moyenne	39 €

Analyse et arbitrage du service - Termes de référence et valeur retenue

Soit 455 m² x 39 € = 17 745 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 estimée à 17 745 €.

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 sans justification particulière à 16 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration) 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
L'inspectrice des Finances publiques

Nadine HARMON



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.