



**RECUEIL DES
ACTES
N°2023-30**

**Affichage du
04/09/23 au
08/11/23 inclus**



Objet : exercice du droit de préemption pour l'acquisition d'un bien cadastré section AO numéro 20, sise 18 Avenue du Commandant BERTAUX LEVILLAIN à CABOURG (14390)

Le Maire de la Commune de Cabourg,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-23,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.1112-6 et R.1112-3,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-5, L.213-3, L.300-1 et R.213-8 et suivants,

VU la délibération en date du 22 février 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, la délibération en date du 27 novembre 2009 approuvant la modification 1 du PLU, la délibération en date du 1^{er} septembre 2011 approuvant la modification 2 du PLU, la délibération en date du 5 mai 2017 approuvant la modification 3 du PLU, la délibération en date du 11 février 2019 approuvant la modification 4 du PLU et la délibération en date du 21 mars 2022 approuvant la modification 5 du PLU,

VU la délibération en date du 28 mai 1987 instituant le droit de préemption urbain modifiée le 16 décembre 1988, modifiée le 22 février 2008 pour une application sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU),

VU la délibération en date du 20 juillet 2020 par laquelle le conseil municipal a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au Maire,

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Cabourg le 15 juin 2023, souscrite par Maître Alexandra COLY, notaire à TROARN (14), représentant Monsieur DUTOUR Bernard, Marcel, Charles et sa conjointe, Madame FOUQUET Françoise, Monique, concernant la vente au prix de 615 000 euros (six cent quinze mille euros) d'un bien, tel que décrit dans la DIA, cadastré section AO n°20 sise 18 Avenue du Commandant BERTAUX LEVILLAIN à CABOURG,

VU la demande visite contradictoire du bien et de pièces complémentaires adressée par la Commune par courrier en date du 21 juillet 2023 reçu le 31 juillet 2023 par Maître COLY, le 1^{er} août 2023 par Mme FOUQUET et mis à disposition de Monsieur DUTOUR à la poste le 1^{er} août 2023 et non récupéré ;

VU la réception des pièces demandées le 03 août 2023 ;

VU l'absence de réponse à la demande de visite dans le délai fixé à l'article D.213-13-3 du code de l'urbanisme ;

VU l'avis de France Domaine en date du 4 juillet 2023 indiquant une valeur du bien considéré à la somme de 592 000€ assortie d'une marge d'appréciation de plus ou moins 10%,

VU l'évaluation des coûts de dépollution réalisée par l'entreprise GINGER BURGEAP estimant le montant minimum des travaux à 358 762€ HT soit 430 514€ TTC ,

VU la délibération du 12 décembre 2022 par laquelle le conseil municipal a défini sa politique locale du logement et de l'habitat, laquelle devra notamment se concentrer sur la création de parkings afin de pourvoir aux besoins des riverains et des usagers, particulièrement en période de haute saison, en précisant que la parcelle AO 20 est affectée à ce projet urbain,

CONSIDERANT qu'il résulte de la combinaison des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme que le droit de préemption peut être exercé notamment en vue de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, permettre l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs et de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou mettre en valeur les espaces naturels ;

CONSIDERANT la volonté de la commune, exprimée dans la délibération du 12 décembre 2022, de concentrer la politique locale du logement et de l'habitat sur la création d'aires de stationnement, en particulier sur la parcelle AO 20 (intersection BERTAUX LEVILLAIN / Dunette / frères HURTAUD) ;

CONSIDERANT que le terrain objet de la DIA, à savoir la parcelle AO n°20, fait donc partie des terrains où la commune souhaite mettre en œuvre l'axe précédemment rappelé de sa politique locale de l'habitat ;

CONSIDERANT que l'acquisition de ce terrain représente donc une réelle opportunité pour mener à bien le projet urbain précité ;

CONSIDERANT qu'il ressort de ce qui précède que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la parcelle présente des traces substantielles de pollution ;

CONSIDERANT qu'il convient de prendre en considération les coûts de dépollution de la parcelle estimés sur une hypothèse haute à 358 762€ HT soit 430 514€ TTC ;

CONSIDERANT que la commune entend faire usage de la marge d'appréciation de plus ou moins 10% pour retenir une estimation du bien hors pollution à 532 800€ ;

CONSIDERANT que la valeur du bien après déduction des coûts de dépollution est fixée à 102 286€.

DECIDE,

Article 1 : D'acquérir par voie de préemption le bien cadastré section AO n°20 situé 18 Avenue du Commandant BERTAUX LEVILLAIN, 14390 CABOURG, appartenant à Monsieur DUTOUR Bernard, Marcel, Charles

Article 2 : La vente se fera au prix principal de 102 286 € (cent deux mille deux cent quatre-vingt six euros) ;

Article 3 : Conformément à l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa

décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente sera définitive ; elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- soit il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente

Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Article 4 : Le règlement du prix de la vente interviendra dans les quatre mois, à compter de la notification de la présente décision en cas d'acceptation du prix proposé par le vendeur.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen qui devra alors être saisi dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Elle peut également, pendant ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la collectivité. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (dont le silence pendant un délai de deux mois vaut décision de rejet).

La présente décision sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet et il en sera rendu compte au conseil lors d'une prochaine séance.

Elle sera également notifiée à Maître Alexandra COLY, à Monsieur Bernard DUTOUR, à Madame FOUQUET et à l'acquéreur.

Fait en l'Hôtel de Ville de Cabourg, le 04 septembre 2023

**Le Maire,
Tristan DUVAL**



**Direction départementale
des Finances publiques du Calvados**
Pôle Gestion publique
Pôle d'évaluation domaniale
7 Boulevard Bertrand, BP 40532
14034 Caen Cedex 1
Téléphone : 02 31 38 34 58
Courriel : ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr

Caen, le 4 juillet 2023

Monsieur le Directeur Départemental
des Finances publiques du CALVADOS
Division des missions domaniales

à

Affaire suivie par : Christian RUFFIE
Téléphone : 02 31 39 75 81
courriel : christian.ruffie@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de CABOURG

Référence :
OSE : 2023-14117-51631
DS n° 13181798

Avis du Domaine sur la valeur vénale d'un immeuble



Désignation du bien : Maison
Adresse du bien : 18, avenue du Commandant Bertaux Levillain- 14390 CABOURG

Département : Calvados (14)

VALEUR VÉNALE : **592 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de +/-10 %
(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'appréciation de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.)

1- Service consultant :

Affaire suivie par :

Mairie de Cabourg
Affaire suivie par Hélène ROUAUD, Directrice Générale des Services
Tél : 02 31 28 88 92.
Courriel : h.rouaud@cabourg.fr

-2 Calendrier :

Date consultation :	30/06/2023
Date réception :	30/06/2023
Date de visite :	néant
Date de constitution du dossier « en état »	30/06/2023

3 - opération soumise à l'avis du domaine description du projet - prix envisagé :

3.1. Généralités :

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une maison d'habitation, jouxtant des parcelles propriétés de la commune, aux fins de modifier le paysage urbain d'un îlot.

3.2. prix envisagé :

Le bien a été évalué par le service du Domaine, le 13 avril 2021 (Avis 2021-14117-16488) pour un montant de 550 000 €. Une nouvelle évaluation a été faite le 8 juin 2023 pour un montant de 592 000 € (avis 2023-14117-44140)

Le bien avait été évalué 470 000 € par un notaire en 2020.

Conditions financières de l'acquisition : Déclaration d'intention d'Aliéner reçue en mairie le 15 juin 2023, d'un montant de 615 000 €.

3. Calendrier Prévisionnel : délibération du conseil municipal prévue le 10 juillet 2023

4 - Description du bien :

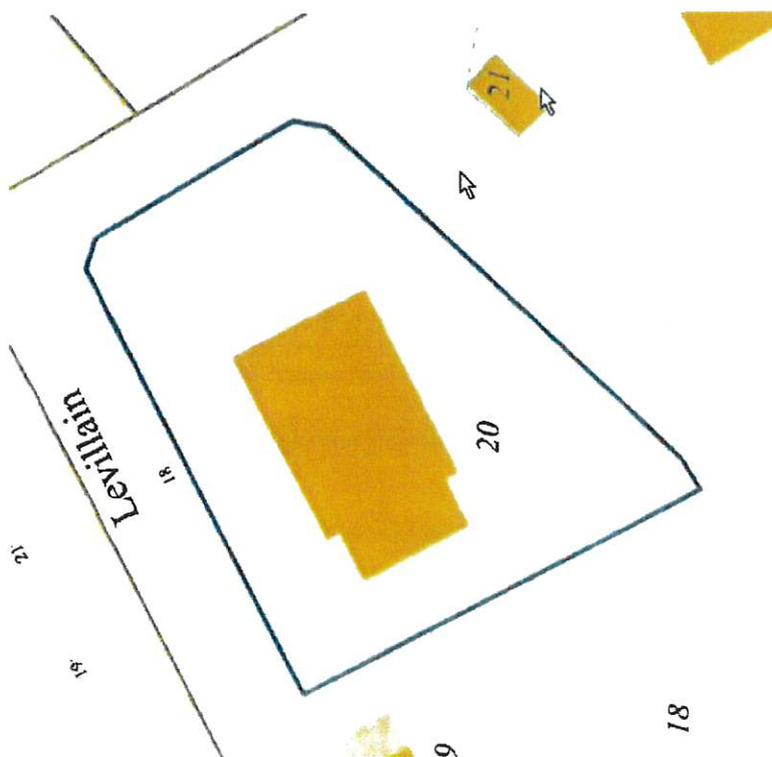
4.1. Situation générale :

18, avenue du Commandant Bertaux Levillain- 14390 CABOURG

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

Maison située au centre-ville.

4.3. Référence Cadastre : AO n°20



Parcelle enregistrée au cadastre comme sols

Description : la parcelle AO n°20 de 7a 31ca, abrite une maison de 6 pièces principales, construite en 1971, de catégorie cadastrale 4, développant au cadastre une surface habitable de 140 m².

Les parcelles voisines cadastrées AO 18-19-21-22-23 ont accueilli de 1904 à 1969 une usine à gaz, reprise par EDF-GRDF sur la période 1980-2009.

Une étude effectuée par l'Agence Ginger-Burgeap de Saint Etienne du Rouvray, à la demande de la ville de Cabourg, a fait état de la présence d'une forte pollution du sous-sol des parcelles situées à proximité immédiate de la parcelle référencée AO n°20.

Une étude complémentaire a été commandée auprès de la même Agence, qui doit effectuer des prélèvements au niveau du sous-sol de la parcelle AO 20, aux fins de déterminer sa qualité environnementale. A ce jour, les résultats de l'étude n'ont pas été connus et ne peuvent dès lors être pris en considération au niveau de la présente évaluation.

Coefficient d'entretien retenu : 1,00 correspondant à un état d'entretien normal. En 2020, le notaire des vendeurs, avait fait état de la nécessité d'entreprendre des travaux d'isolation.

5 - Situation Juridique

5.1. Propriétaire : M, et M^{ME} Bernard DUTOUR

5.2. Conditions d'occupation actuelles : bien évalué libre de toute occupation

6 - Urbanisme et réseaux

Règles actuelles : En zone UA du PLU du 22 février 2008 de la ville de Cabourg :

Zone UA « Zone urbaine regroupant la partie la plus dense de Cabourg, ayant vocation à recevoir des logements ainsi que des activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain. »

7 - Détermination de la méthode :

- Par comparaison directe avec des ventes de maisons, situées à proximité du 18, avenue du commandant Bertaux Levillain.

8 - Détermination de la valeur vénale - marge d'appréciation

8.1. Études de marché :

Les études de marché pour déterminer la valeur vénale de la parcelle AO n°20, portent sur :

- le prix des maisons dans le secteur de l'avenue commandant Bertaux Levillain

8.1.1 Étude de marché relative aux maisons du centre-ville de Cabourg

A défaut de ventes de maisons des années « 70 » intervenues depuis 2020, il a été nécessaire de se rabattre sur le marché de l'immobilier des maisons cabourgeaises quelle que soit leur année de construction.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche
 Adresse : 10 av du cdt bertaux levilain, 14390 Cabourg
 Périmètre géographique : 300 m autour

Période de recherche
 De 12/2020 à 05/2023

Caractéristiques du bien
 Maison de 100 à 200 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	6 439,75	5 291,97	4 327,27	9 700,00
2022	janvier-décembre	5 110,80	4 655,56	3 656,93	7 818,18
Synthèse		5 553,78	4 700,00	3 656,93	9 700,00

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Liste des ventes sélectionnées = 9

Objet	Ref. Loc.	Emp.	Commune	Adresse	Date de vente	Superficie construite	Superficie terrain	Prix de vente	Prix au m²	Surface habitable	Prix au m²
1404P01 2022P05453	117/AK143H	14	CABOURG	17 AV CHARLES LEVADE	29/04/2022	1928	5	830 000	414	180	4611,11
1404P01 2022P15748	117/AQ07H	14	CABOURG	7 B AV DU MARCHE	28/08/2022	1825	8	583 000	147	140	4164,29
1404P01 2022P12092	117/AK180H	14	CABOURG	20 AV DE LA MARNE	01/07/2022	1500	4	470 000	154	100	4700,00
1404P02 2021P02868	117/AQ117H	14	CABOURG	22 A ALFRED PIAT	23/04/2021	1880	8	970 000	461	100	9700,00
1404P01 2022P13527	117/AQ143H 117/AQ122H	14	CABOURG	2 IMP POINCARÉ	29/07/2022	1925	5	501 000	137	137	3656,93
1404P01 2022P06837	117/AK125H	14	CABOURG	3 AV DE LA REPUBLIQUE	31/05/2022	1920	8	960 000	0	110	7818,18
1404P02 2021P03599	117/AK125H	14	CABOURG	1 AV DE SALLENELLES	27/05/2021	1920	4	476 000	128	110	4327,27
1404P02 2021P02653	117/AH07H	14	CABOURG	18 AV DE TROARN	03/04/2021	2035	5	724 000	189	137	5291,97
1404P01 2022P08713	117/AK127H	14	CABOURG	8 AV DE VARAYLLE	18/06/2022	1900	5	600 000	310	140	5714,29

Les termes de comparaison des cessions de maisons situées dans un rayon de 300 mètres autour de l'avenue du commandant Bertaux Levillain, sur la période 2020-2023, oscillent entre 3 656,93 €/m² (valeur minimale) et 9 700 €/m² (valeur maximale), avec une valeur moyenne s'établissant à 5 553,76€/m² et une valeur médiane de 4 700€/m².

Il est retenu une valeur de **4 700 €/m²**, en se référant à la valeur médiane.

8.1.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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 dans les conditions suivantes :

Valeur de la maison du 18, avenue du Commandant Bertaux Levillain : 140 m² x 4 700 €/m² x 0,90 (attractivité moindre des maisons des années « 70 » par rapport à celles du début du XX^{ème} siècle) = **592 200 €**.

Soit une valeur vénale qui s'établit à **592 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Dés lors, la commune de CABOURG peut préempter au prix de 615 000 €, figurant dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner.

La valeur vénale indiquée est hors taxes et hors droits.

9 Durée de validité :

Cet avis est valable pour une durée de **24 mois**.

10 Observations particulières :

10.1. Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, ainsi que des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

10.2. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
du Calvados, et par délégation,
La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Lorène RICHARD

St Etienne du Rouvray, le 1er septembre 2023

Mairie de Cabourg
Aymeric PEZERIL
Place Bruno Coquatrix
14390
CABOURG

Monsieur PEZERIL,

Je me permets de vous adresser la présente lettre au nom de GINGER BURGEAP, qui a récemment réalisé un diagnostic complémentaire des sols, des eaux souterraines et des gaz des sols pour la Ville de Cabourg, en périphérie de la parcelle cadastrale AO n°20 (les propriétaires de la parcelle AO 20 n'ayant pas souhaité que nous intervenions directement sur leur terrain).

Les résultats d'analyses ont mis en évidence des impacts localisés dans les sols, principalement entre 0 et 2 mètres de profondeur, en périphérie de la parcelle AO 20.

En utilisant les données recueillies lors de ce diagnostic complémentaire ainsi que celui réalisé en 2021 (au droit des parcelles 18, 19, 22 et 23 de la section AO) nous avons pu réaliser une première extrapolation des données et ainsi définir une extension probable de la pollution au droit de la parcelle AO 20.

Sur cette base, vous trouverez ci-dessous une première estimation grossière des coûts de gestion des zones de pollutions concentrées pouvant résider au droit de la parcelle AO 20 :

Poste	Quantité	Unité	Prix U CHT / Hypothèse basse	Prix U CHT / Hypothèse haute	Prix k€HT / Hypothèse basse	Prix k€HT / Hypothèse haute
Gestion des sources concentrées (1 700T)						
Plan de terrassement / préparation (hors soutènement)	1	forfait	7 500		7 500	7 500
Blindage/Talutage	Non estimé					
Terrassement des matériaux impactés	946	m ³	10	12	9 460	11 352
Transport/Élimination en incinération pour les matériaux impactés	282	T	250	300	70 500	84 600
Transport/Élimination en ISDND pour les matériaux impactés	1 418	T	70	80	99 260	113 440
Gestion des infrastructures (purge, terrassement)	1	forfait	15 000		15 000	15 000
Remblaiement*	946	m ³	40		37 840	37 840
Gestion des eaux	1	forfait	15 000		15 000	15 000
TOTAL gestion source concentrée					254 560	284 732
Ingénierie des travaux						
Ingénierie, MOE, contrôles extérieurs	5	%	-		12 728	14 237
TOTAL gestion source concentrée					267 288	298 969
TOTAL y compris aléa de 20 %					320 746	358 762

Ces estimations sont réalisées hors-travaux de soutènement.

Cependant, il est essentiel de souligner que cette estimation ne peut être considérée que comme une approximation, étant donné que nous n'avons pas pu réaliser d'investigations au droit de la parcelle AO 20 elle-même.

Une évaluation précise des coûts ne pourra être établie qu'après des investigations approfondies sur la parcelle en question. De plus, en raison du passif des parcelles concernées (ancienne UAG de Cabourg), le suivi des travaux par un bureau d'étude spécialisé sera essentiel pour éviter toute dérive en cas de découverte fortuite (infrastructures encore en place, zones de pollutions non identifiées...).

Nous restons à votre disposition pour toute information ou clarification supplémentaire que vous pourriez nécessiter.

Bien cordialement,

Laurent BRIGAUD

Chef de projets Sites et Sols Pollués chez GINGER BURGEAP