



**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAINVILLIERS
SÉANCE DU 16 AVRIL 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le seize avril à 18 h 40, le Conseil Municipal, légalement convoqué le dix avril deux mille vingt-quatre, s'est réuni sous la Présidence de :

Madame Michèle BONTHOUX, Maire,

L'ordre du jour est le suivant :

↳ **DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE**

↳ **DECISIONS :** en vertu des délégations accordées à Madame Le Maire par la délibération N° 2022-02-02 de la séance du 10 février 2022. Liste des décisions prises : N°2024-016 à 2024-018 et 2024-020

↳ **PROCES-VERBAL :**

- Adoption du procès-verbal de la séance du 26 mars 2024

↳ **PROJETS DE DELIBERATIONS :**

Aménagement urbain et Développement Durable

1. ZAC des Clozeaux - CRAC et arrêté des comptes au 31 décembre 2023
2. Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – prorogation de 5 années du Traité de Concession de la ZAC des Clozeaux et signature de l'avenant n°2 au Traité de Concession de la ZAC
3. Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – acquisition de la propriété des voies, dépendances, ouvrages et réseaux divers réalisés dans le cadre de la ZAC des Clozeaux phase 1. (Rétrocession)
4. Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – cession des parcelles de la phase 2 de la ZAC des Clozeaux au profit de la société SNC FONCIER CONSEIL.
5. Protocole d'accord pour la Cession de l'ancienne école Gambetta – rue Henri Matisse Section cadastrale AO 116
6. Certification des opérations immobilières sur la ville de Mainvilliers
7. Subvention exceptionnelle au profit de l'association le verger des amis pour l'installation d'un poulailler partagé

Politique de la Ville

8. Mise en place du "chèque sport, culture, spectacle, bibliothèque" édition 2024

Madame le Maire informe l'assemblée : « Je refais à nouveau circuler avant d'amorcer nos conseillers, nos citoyens associés, enfin tous les gens de notre réseau pour la tenue d'un bureau de vote pour les élections Européennes qui arrivent prochainement. Donc il serait bien que chaque élu prenne au moins un créneau, il y a des noms qui n'apparaissent pas du tout donc je vous demande vraiment de reconsidérer cette demande et de faire votre maximum pour participer. Tout le monde est contraint j'imagine bien sur un week-end de cette période-là, par peut-être d'autre obligation, mais il faut essayer de partager.

Puis Madame le Maire procède à l'appel des conseillers municipaux.

Étaient également présents :

S. MONTBAILLY, C. DEFRANCE, R-F. CHARON, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, L. FERNANDES, J-P. RAFAT, S. KASMI, I. MONDOT, D. DUBOIS, P. MERCIER, B. VINSOT, J. MALLOL, F. GUINCETRE, F. MARIE, A. ALHASAN, A. MASSA, C. JUBAULT, P. COUTURIER, C. JURÉ.

Absents représentés :

R. CANALE représentée par G. BOUSTEAU,
J. GUILLEMET représenté par J-P. RAFAT,
A. BUREAU représentée par I. MONDOT,
H. GADIO représenté par S. VICENTE,
M. MAHI représenté par R-F. CHARON,
Y. SAIDI représentée par S. KASMI,
M. EDMOND représentée par C. DEFRANCE,
M. KONATE représentée par B. VINSOT,
E. NTOMBANI représentée par M. BONTHOUX,
M. CIBOIS représenté par A. MASSA,
S. MILON-AUGUSTE représentée par C. JUBAULT.

Absents non représentés :

A. BOUSLIMANI.

Elus n'ayant pas pris part lors du vote : (pour la délibération N°2024-04-07)

P. MERCIER.

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame le Maire fait un appel à candidature.

Monsieur Gérard BOUSTEAU a été désigné secrétaire de séance.

DECISIONS :

Décisions du Maire - Année 2024		
2024-016	21/03/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, d'une salle du foyer restaurant Marie-Hélène FOUCART, au profit de l'association TEPATOUSEUL ; à compter de sa notification jusqu'au 31 décembre 2024.
2024-017	21/03/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, de salles VICTOR HUGO au profit de CHARTRES METROPOLE (Direction Déchets) le 27 mars 2024.
2024-018	21/03/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, de salles VICTOR HUGO au profit de CHARTRES METROPOLE (POPAC) les 4 avril et 23 mai 2024.
2024-020	27/03/2024	Mise à disposition à titre gratuit, d'une parcelle du domaine privé appartenant à la commune pour l'implantation de ruches et fixation de ses modalités d'utilisation au profit de l'association « LE RUCHER DE LA FRATERNITÉ ».

Les décisions n'appellent aucun commentaire.

PROCES-VERBAL :

Séance du 26 mars 2024 : le procès-verbal de la séance est adopté à l'unanimité.

DELIBERATIONS :

Aménagement urbain et Développement Durable

N° 2024-04-01

Objet : Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – Convention Publique d'Aménagement du 9 novembre 2018 - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (C.R.A.C) et arrêté des comptes au 31 décembre 2023

Exposé de Monsieur Romyns CHARON, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'ANRU,

Vu les articles L. 1523-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération N° 2014-02-15 de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2014 portant bilan de la concertation préalable et création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N° 2017-02-14 de la séance du Conseil Municipal du 09 février 2017 portant approbation de la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N° 2018-09-07 de la séance du Conseil Municipal du 20 septembre 2018 portant désignation de la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC,

Vu la délibération N° 2019-12-25 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation des conclusions de la concertation publique « renforcée » mise en œuvre préalablement à la réalisation de la ZAC,

Vu la délibération N° 2019-12-26 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N° 2019-12- 27 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-28 de la séance du conseil municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC des Clozeaux et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales,

Vu la délibération N°2019-12-29 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation à l'avenant numéro un au traité de concession de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-11-09 de la séance du Conseil Municipal du 5 novembre 2020 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération N° 2022-12-08 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 portant approbation de la modification n°3 au dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la transmission du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) par courrier électronique en date du 23 février 2024,

Considérant que lorsqu'une opération d'aménagement est confiée à une tierce personne, celle-ci devra remettre annuellement un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité qui précise l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, le plan de trésorerie, ainsi qu'un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice pour approbation à l'organe délibérant,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal d'approuver annuellement le CRAC remis par des tierces personnes qui auraient en charge des opérations d'aménagement sur la Commune,

Considérant le CRAC et l'arrêté des comptes remis par NEXITY FONCIER CONSEIL pour la ZAC des Clozeaux et comportant les données suivantes extraites du compte rendu annuel à la collectivité :

1. Note de conjoncture

Aspects administratifs :

Actions 2023 :

- RAS

(Suite délibération N°2024-04-01)

Perspectives 2024 :

Délibérations portant sur :

- La rétrocession des espaces et ouvrages publics de la phase 1,
- La prorogation de 5 ans du traité de concession de la ZAC afin de permettre la maîtrise foncière à l'amiable ou judiciaire.

Négociation et maîtrise foncière :

Actions 2023 :

- Mars 2023 : envoi de nouvelles offres d'acquisitions foncières à l'ensemble des propriétaires foncier en RAR,
- Poursuite des études d'élaboration des dossiers de déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire suite aux premiers retours des services de la préfecture. Envoi d'un nouveau dossier en février 2023.
- Le 14 mars 2023 : délibération du conseil municipal sollicitant auprès du préfet de département pour organiser les enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.
- Le 5 septembre 2023 : réunion en préfecture pour la mise au point des dossiers de déclaration publique et d'enquête parcellaire ainsi que du calendrier.

Perspectives 2024 :

- Poursuite des négociations foncières de la phase 2.
- Enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire sur la phase 2 (mi-2024) à définir avec les services de la préfecture.
- Délibération portant sur la cession des terrains communaux de la phase 2 dans les conditions prévues au traité de concession avant signature d'une promesse de vente notariée.

Equipe pluridisciplinaire / législations connexes

Actions 2023 :

- 1 copil le 24 mars 2023.

Perspectives 2024 :

- Demande de diagnostic archéologique sur les terrains de la phase 2 après accord des propriétaires fonciers privés (2nd semestre 2024).
-

Aspects techniques – travaux

Actions 2023 :

- Fin des travaux de constructions des ilots.
- Travaux de reprise des espaces publics de la phase 1 suite à la finalisation des constructions (ilots et terrains à bâtir) et aménagement des dernières haies et clôtures privatives sur rues.
- Montant total des travaux de remise en état : 118.5K€ HT (reprise des voiries, de l'éclairage et des espaces verts), dont 46K€ HT financés par le poste aléas de la phase 1.

Perspectives 2024 :

- Début d'année : pose des carports des stationnements externalisés.
- Visite de réception de la phase 1 avec les concessionnaires et la ville, avant rétrocession.

Aspects commerciaux

Actions 2023 :

- NB : tous les lots et ilots ont été réservés les années précédentes.
- Aucun désistement.

Perspectives 2024 :

- Etablissement de listes de contacts pour les terrains à bâtir de la phase 2.

2. Acquisitions et cessions (phase 1)

- Néant

3. Point financier

1. Recettes

- Néant en 2023

2. Dépenses

- Charges foncières : 2K€
- Dépenses VRD : 166.7€
- Taxes et redevances : 0,9K€
- Dépenses honoraires équipes pluridisciplinaire : 2.1K€

(Suite délibération N°2024-04-01)

- Frais généraux – honoraires – assurance : 15K€
- Frais commerciaux : 0,4K€

3. Bilan financier actualisé

Le bilan prévisionnel tient compte de l'avancement des négociations foncières, de l'actualisation du plan d'aménagement qui fait suite aux études opérationnelles déjà réalisées et à la phase de concertation.

- Total dépenses : 3638.8 K€ HT
- Total recettes : 3638.8 K€ HT

4. Plan de Trésorerie actualisé

- Total dépenses 3333,4k€
→ 197.1 K€ pour l'année 2023
- Total recettes 3638,8k€
→ 0€ pour l'année 2023

5. Equipements publics

- Sans objet

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'APPROUVER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité et l'arrêté des comptes au 31 décembre 2023 de Nexity Foncier Conseil pour la ZAC des Clozeaux.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-01 à l'unanimité.

N°2024-04-02

Objet : Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – prorogation de 5 années du Traité de Concession de la ZAC des Clozeaux et signature de l'avenant n°2 au Traité de Concession de la ZAC

Exposé de Monsieur Romyns CHARON, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'ANRU :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2014-02-15 du 24 février 2014 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2017-02-14 du 9 février 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2018-09-07 du 20 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux et autorisant la signature du Traité de Concession de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-26 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-27 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-29 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-09-13 de la séance du Conseil Municipal du 10 septembre 2020 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-03-23 de la séance du Conseil Municipal du 2 mars 2020 approuvant la cession des parcelles de la phase numéro une au profit de la société FONCIER CONSEIL SNC ;

(Suite délibération N°2024-04-02)

Vu la délibération n°2020-11-09 de la séance du Conseil Municipal du 5 novembre 2020 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2022-12-08 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 approuvant la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2023-03-07 de la séance du Conseil Municipal du 14 mars 2023 approuvant la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire – sollicitation du Préfet d'Eure-et-Loir,

Vu le Traité de Concession d'Aménagement signé entre la Ville de Mainvilliers et la société FONCIER CONSEIL SNC pour la réalisation de la ZAC, et notamment son article 06 relatif à la date d'effet et à la durée de la concession, fixée à 8 années à compter du 9 novembre 2018 ;

Considérant que le Traité de concession fixe une fin de concession à l'horizon du 8 novembre 2026,

Considérant l'état d'avancement des négociations foncières ayant conduit à solliciter la Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation de la phase 2 de la ZAC,

Considérant que des procédures d'expropriation ne sont pas à exclure afin de permettre la maîtrise foncière des terrains d'assiette de la phase 2, si les négociations amiables n'aboutissent pas,

Considérant que de telles procédures dépasseraient les délais initiaux de réalisation de la ZAC,

Considérant que dès lors, une prolongation de la concession d'aménagement de 5 ans s'avère à ce jour nécessaire,

Considérant que le Traité de Concession prévoit en outre que « toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées dans la durée de la concession et que, dans le cas contraire, la durée du traité sera prorogée d'un commun accord entre les parties et après avis du Conseil Municipal. À cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation »,

Il est proposé au conseil municipal :

D'AUTORISER la prorogation de 5 années de la concession d'aménagement,

D'APPROUVER l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des clozeaux ci-annexé,

D'AUTORISER Madame la Maire ou son représentant à signer l'avenant n°2 du Traité de concession d'Aménagement.

Madame COUTURIER demande : « *Il reste encore beaucoup de lot à acquérir ?* »

Madame le Maire demande à Monsieur CHARON de répondre tout en donnant les informations : « *Non en l'état actuel le projet N°2 peut voir le jour en fonction des acquisitions actuelles.* »

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-02 à l'unanimité.

N°2024-04-03

Objet : Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – acquisition de la propriété des voies, dépendances, ouvrages et réseaux divers réalisés dans le cadre de la ZAC des Clozeaux phase 1.

Exposé de Monsieur Romyns CHARON, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'ANRU :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L 141-3 du Code de la Voirie Routière,

Vu l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L 2111-1 à L 2111-3,

(Suite délibération N°2024-04-03)

Vu la délibération n° 2014-02-15 du 24 février 2014 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2017-02-14 du 9 février 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2018-09-07 du 20 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux et autorisant la signature du Traité de Concession de la ZAC des Clozeaux,

Vu l'avis de Chartres Métropole du 29 octobre 2019 sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-26 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-27 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-29 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-03-22 de la séance du Conseil Municipal du 2 mars 2020 approuvant la dénomination des voies et d'une place au sein de la ZAC des Clozeaux, modifiée par la délibération n°2021-05-09 portant modification de numéro pour erreur matérielle,

Vu la délibération n°2020-09-13 de la séance du Conseil Municipal du 10 septembre 2020 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-11-09 de la séance du Conseil Municipal du 5 novembre 2020 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2022-12-08 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 approuvant la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu le traité de concession d'aménagement signé entre la Ville de Mainvilliers et la société FONCIER CONSEIL SNC pour la réalisation de la ZAC, et notamment son article 23 relatif à la remise des ouvrages réalisés à titre gratuit au fur et à mesure de l'achèvement des tranches opérationnelles,

Considérant les équipements et aménagements à usage public réalisés conformément au traité de concession qui ont vocation à intégrer le domaine public routier avec les servitudes induites et être rattachés aux réseaux publics existants de même nature, pour faire l'objet d'une gestion unitaire,

Considérant le dossier technique avec notamment la remise des ouvrages de la phase 1, dossier comprenant les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE), plan parcellaire et autres pièces légales,

Considérant le parcellaire cadastral de l'assiette foncière des ouvrages remis définissant les emprises à transférer en pleine propriété et comportant les parcelles suivantes :

(Suite délibération N°2024-04-03)

LOTS	PARCELLES CADASTRALES	SUPERFICIE (m ²)
Voirie	AV n° 463	31
	AV n° 465	142
	AV n° 469	611
	AV n° 474	698
	AV n° 476	2353
	AV n° 488	294
	AV n° 491	234
	AV n° 496	225
	AV n° 498	469
	AV n° 504	130
	AV n° 520	529
	AV n° 539	22
	AV n° 543	269
Total		6007

Considérant le procès-verbal de réception avec réserves du 2 avril 2024, joint en annexe,

Considérant l'avis favorable de Chartres métropole, direction du cycle de l'eau du 14 février 2024, pour la reprise des réseaux EU, EP, et AEP dans le domaine public,

Considérant l'avis favorable de Chartres métropole, direction des réseaux secs du 08 avril 2024, pour la reprise des réseaux et de l'éclairage dans le domaine public,

Il est proposé au conseil municipal de :

DECIDER d'acquérir de la Société FONCIER CONSEIL SNC, concessionnaire, un ensemble de parcelles de terrain non bâties correspondant à des voiries, espaces verts et équipements de la ZAC des Clozeaux phase 1, sur la commune de Mainvilliers, figurant ainsi au cadastre, et précédemment mentionnées moyennant le prix de un euro symbolique avec dispense de le verser, étant entendu que les frais d'acte, émoluments et frais de géomètre sont à la charge exclusive du vendeur. Les parcelles seront destinées à être intégrées au domaine public routier non cadastré avec leurs accessoires et dépendances y compris les réseaux qui s'y incorporent ;

D'AUTORISER Madame la Maire de Mainvilliers ou son représentant à signer l'acte notarié d'acquisition emportant ainsi transfert de propriété avec la clause de subrogation dans les droits, garanties et actions au titre des travaux réalisés, notamment dans les conditions prévues aux articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil en ce que les garanties peuvent encore bénéficier aux biens cédés compte-tenu des délais fixés à l'article 1792-4-1 du code civil, établi par le notaire ainsi que tous documents et actes nécessaires à la réalisation de cette affaire ;

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-03 à l'unanimité.

N°2024-04-04

Objet : Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) des CLOZEAUX – cession des parcelles de la phase 2 de la ZAC des Clozeaux au profit de la société SNC FONCIER CONSEIL.

Exposé de Monsieur Romyns CHARON, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'ANRU :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

(Suite délibération N°2024-04-04)

Vu la délibération n° 2014-02-15 du 24 février 2014 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2017-02-14 du 9 février 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2018-09-07 du 20 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux et autorisant la signature du Traité de Concession de la ZAC des Clozeaux,

Vu l'avis de Chartres Métropole du 29 octobre 2019 sur le Programme des Equipements Publics de la Zac des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-26 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-27 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-29 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-03-22 de la séance du Conseil Municipal du 2 mars 2020, approuvant la dénomination des voies et d'une place au sein de la ZAC des Clozeaux, modifiée par la délibération n°2021-05-09 portant modification de numéro pour erreur matérielle,

Vu la délibération n°2020-09-13 de la séance du Conseil Municipal du 10 septembre 2020 approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2020-03-23 de la séance du Conseil Municipal du 2 mars 2020 approuvant la cession des parcelles de la phase numéro une au profit de la société FONCIER CONSEIL SNC ;

Vu la délibération n°2020-11-09 de la séance du Conseil Municipal du 5 novembre 2020 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2022-12-08 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 approuvant la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2023-03-07 de la séance du Conseil Municipal du 14 mars 2023 approuvant la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire – sollicitation du Préfet d'Eure-et-Loir,

Vu le traité de concession d'aménagement signé entre la Ville de Mainvilliers et la société FONCIER CONSEIL SNC pour la réalisation de la ZAC, et notamment son article 11, modifié par avenant n°1, relatif la cession des terrains et immeubles appartenant au concédant au prix de 354 400 € HT pour une surface totale de 27 263 m², soit 13 €/m²,

Vu l'avis établi par France Domaine du 20 mars 2024, joint en annexe,

Considérant que l'aménagement de la ZAC des Clozeaux nécessite que les parcelles dont la commune est propriétaire, soient cédées à l'aménageur FONCIER CONSEIL SNC afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement à vocation d'habitat, notamment par la signature d'une promesse de vente notariée,

Considérant que les parcelles à céder sont les suivantes, à savoir :

Cadastre	Surface en m ²
AV 7	2 170
AV 283	1 789
AV 335	749
AV 353	310
AV 355	211
AV 358	365
AV 360	378
AV 362	740
AV 388	1 138

(Suite délibération N°2024-04-04)

Pour un total de 7 850 m²

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'APPROUVER** la cession au profit de la SNC FONCIER CONSEIL des parcelles cadastrées section AV 7, AV 283, AV 335, AV 353, AV 355, AV 358, AV 360, AV 362, AV 388 pour une surface totale de 7 850 m², situées dans le périmètre de la ZAC des Clozeaux, phase 2, moyennant le prix de 102 050 €, soit 13 €/m²,
- **D'AUTORISER** Madame la Maire, ou son représentant, à signer tous actes réglementaires, administratifs et tous actes notariés à intervenir.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-04 à l'unanimité.

N°2024-04-05

Objet : Protocole d'accord pour la Cession de l'ancienne école Gambetta – rue Henri Matisse - Section cadastrale AO 116

Exposé de Monsieur Romyns CHARON, Adjoint délégué à l'aménagement urbain et à l'ANRU :

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L.2111-1 et L.2141-1 et suivants, du Code Général de la Propriété des Personnes Publics (CG3P),

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir (DDFIP) en date du 17 janvier 2024, annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage d'école correspondant à l'ancienne école Gambetta, sise sur la parcelle cadastrée AO 116 au 06 rue Henri Matisse,

Considérant la proposition d'acquisition de l'ensemble, de la SA CEDIB (Intermarché) par courrier électronique en date du 19 mars 2024,

Considérant le courrier en date du 22 mars 2024, d'acceptation de principe de cette offre d'acquisition, pour une valeur de 650 000 euros (six cent cinquante mille euros), frais de notaire à la charge de l'acquéreur,

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'APPROUVER** la cession de l'ancienne école Gambetta pour une valeur de 650 000 euros (six cent cinquante mille euros), étant précisé que les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur,
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à cette acquisition.

Monsieur MASSA demande : « Quel est le projet du coup d'Intermarché si vous le savez ? »

Madame le Maire répond : « Alors on ne le connaît pas dans le détail, mais en tout cas c'est pour leur permettre d'agrandir leur zone de chalandise entre autre. Donc ce ne sera pas de l'habitation puisque c'est Intermarché qui s'est positionné dessus et qui l'acquière. »

Madame le Maire résume l'annexe : « Vous aviez effectivement le prix des domaines qui était joint avec toute l'étude, voilà sachant qu'on a une marge de 10% en plus ou en moins et donc on est arrivé à un accord avec la société sur le prix de 650000€. Sachant que je pense que derrière pour eux, il y aura certainement une démolition du bâti à envisager après, ça c'est leur projet. »

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-05 à l'unanimité.

N°2024-04-06

Objet : Certification des opérations immobilières sur la Ville de MAINVILLIERS

Exposé de Monsieur Romyns-Félix CHARON, Adjoint au Maire, chargé de l'Urbanisme et ANRU :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2020-03-02 de la séance du conseil municipal du 02 mars 2020 relative à l'adoption du programme d'actions 2020-2026 de l'agenda 21,

Vu la délibération n°2021-04-03 de la séance du conseil municipal du 27 avril 2021 relative à l'adoption de la Charte Qualité et Durabilité des Constructions de la Ville de Mainvilliers,

Vu la délibération n°2023-02-08 de la séance du conseil municipal du 07 février 2023 autorisant la signature de la convention de partenariat territorialisée avec CERQUAL pour la certification des opérations immobilières sur la Commune de Mainvilliers,

Considérant l'article 4 de la convention conclue avec CERQUAL indique en substance que la Ville exigera des maîtres d'ouvrage et des constructeurs d'entreprendre les démarches auprès de CERQUAL afin d'obtenir la certification NF HABITA HQE,

Considérant que cette formulation pourrait être regardée comme un monopole attribué au certificateur CERQUAL,

Considérant qu'il y a lieu d'ouvrir aux opérateurs économiques, autre que CERQUAL, la possibilité d'émettre des certifications pour des projets immobiliers sur la Commune de MAINVILLIERS,

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'APPROUVER** le principe de libre choix par les maîtres d'ouvrage et des constructeurs du certificateur pour les projets immobiliers sur la Commune de MAINVILLIERS,
- **D'AUTORISER** Madame Le maire, ou son représentant, à signer les éventuelles conventions avec les certificateurs.

Madame le Maire explique : « Là effectivement c'est juste un petit, comment on va dire, réajustement voilà dans la formulation pour vraiment ne pas obstruer la possibilité d'avoir d'autre certificateur sur notre territoire. »

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-06 à l'unanimité.

N°2024-04-07

Objet : Subvention exceptionnelle – Le Verger des Amis – installation d'un poulailler partagé

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 ;

Vu la délibération N° 2020-03-02 de la séance du conseil municipal du 02 mars 2020 portant approbation d'un programme d'actions dans le cadre de l'Agenda 21 local, et notamment l'axe 1, action n°2 « Expérimenter la création d'un poulailler urbain » ;

Vu la décision 2022-100 du 20/10/2022 de mise à disposition à titre gratuit d'une parcelle du domaine public pour la gestion d'un verger implanté à Boisville au profit de l'association « LE VERGER DES AMIS » ;

Vu la demande formulée par l'association « LE VERGER DES AMIS » sollicitant une subvention exceptionnelle dans le cadre de son projet visant la création d'un poulailler partagé au sein du verger de Boisville ;

Considérant que la création d'un poulailler partagé permettra de sensibiliser les mainvillois aux enjeux de l'élevage responsable, de la gestion des déchets organiques, de la consommation locale et durable et à la préservation des poules de races anciennes et locales ;

Considérant que ce projet contribuera à renforcer le lien social en favorisant les interactions entre les habitants ;

Considérant que ce projet pourra faire l'objet de visites pédagogiques à destination des enfants des écoles de la Ville ;

(Suite délibération N°2024-04-07)

Considérant que l'association « LE VERGER DES AMIS » a démontré son engagement en faveur de la sensibilisation du grand public à l'agriculture urbaine, et notamment des plus jeunes à travers l'invitation des enfants des écoles de la Ville à participer à des animations.

Il est proposé au Conseil municipal :

D'ACCORDER une subvention exceptionnelle à hauteur de 600 € à l'association « LE VERGER DES AMIS » ;

DE DIRE que les crédits nécessaires seront inscrits au sein du budget supplémentaire principal VILLE 2024 ;

Madame MERCIER quitte l'assemblée en tant que membre de l'association pour ne pas prendre part au débat et au vote.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-07 à l'unanimité.

Sport et Culture :

N°2024-04-08

Objet : Mise en place du « chèque sport, culture, spectacle, bibliothèque » édition 2024.

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, maire :

Considérant que les activités associatives, culturelles, sociales, sportives et autres activités culturelles, comme l'accès à la bibliothèque Jean DE LA FONTAINE voire l'accès à la programmation culturelle, sont des facteurs forts de cohésion sociale et d'épanouissement individuel. Encore faut-il, que ces activités puissent être facilement accessibles à toutes et à tous et notamment d'un point de vue financier, ce qui n'est pas toujours le cas sur un territoire comme Mainvilliers.

Considérant qu'afin de permettre plus encore, l'inscription de toutes et tous au sein d'une association Mainvilloise ou de permettre l'accès aux autres activités culturelles, ci-dessus rappelées, la ville souhaite reconduire pour l'année 2024 le chéquier « sport, culture, spectacle, bibliothèque », en direction des Mainvilloises et Mainvillois âgés de 3 à 25 ans.

Considérant que ce chéquier « sport, culture, spectacle, bibliothèque » permettra aux bénéficiaires de profiter d'un ensemble de "réductions financières », à valoir sur une prise de licence ou d'adhésion dans une association Mainvilloise, mais aussi de bénéficier d'un tarif 16 / 25 ans lors de certains événements de la programmation culturelle de la ville, et confirme la gratuité d'accès à la bibliothèque Jean de LA FONTAINE pour toutes et tous (délibération 2022-09-16). Ce chéquier « sport culture, spectacle, bibliothèque » édition 2024, comportera par ailleurs d'autres informations, qui permettront aux Mainvilloises et Mainvillois de connaître d'autres dispositifs d'accès aux activités culturelles ou sportives qui sont parfois méconnus, comme le dispositif YEP'S, piloté par le Conseil Régional de la Région Centre Val de Loire, les « PASS SPORT ET CULTURE », piloté par l'Etat et coupon sport piloté par l'ANCV.

Que suivant les besoins exprimés en matière d'adhésion ou prise de licence associative par les bénéficiaires du chéquier « sport, culture, spectacle, bibliothèque » édition 2024, les bénéficiaires remettront alors un « chèque sport ou culture » d'un montant de 15 € aux associations sportives ou culturelles.

Afin que les associations sportives ou culturelles ne soient pas « perdantes » financièrement, la ville remboursera aux associations concernées les sommes non perçues sur l'exercice financier ville à venir, et sur envoi des justificatifs joints au chéquier « sport, culture, spectacle, bibliothèque ».

Il est donc proposé au Conseil municipal :

D'APPROUVER le principe de mise en place du chéquier « sport, culture, spectacle, bibliothèque » édition 2024,

D'APPROUVER l'entrée au tarif de 8 € pour les spectacles de la programmation culturelle édition 2024, pour les 16 / 25 ans,

DE CONFIRMER la gratuité d'accès à la bibliothèque Jean de la Fontaine pour toutes et tous.

(Suite délibération N°2024-04-08)

Madame le Maire fait un point : « Donc par rapport à la saison 2023, c'est 285 chèques qui ont été émis et donc on a un certain nombre enfin avec une répartition ça reste quelque chose qui est toujours assez stable. Donc on a 37 chèques pour le CSE, 23 pour le BAPAMA, 16 chèques pour le cercle nautique des Vauroux, 35 chèques pour le Basket, 8 chèques pour le Hand, 4 chèques pour les Majo-twirl, le football avec 99 chèques, le tennis club, 7 chèques, le dojo Beauceron, 36 chèques, l'école de Karaté, 7 chèques et la Vaillante, 2 chèques, voilà à peu près [11 chèques pour d'autres associations n'ont pas été précisés]. Maintenant ça a presque trouvé son rythme de croisière et ça ne se modifie pas beaucoup d'une année sur l'autre. »

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-04-08 à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h03.

Le **19 JUIN 2024**

Le Maire,
Michèle BONTHOUX,



Le Secrétaire de Séance,
Gérard BOUSTEAU

Adopté à l'unanimité.





**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAINVILLIERS
SÉANCE DU 16 AVRIL 2024
ANNEXES**

	<u>Page</u>
Délibération N° 2024-04-01 : Compte rendu annuel à la collectivité	15
Délibération N° 2024-04-02 : Avenant N°2 au traité de concession	35
Délibération N° 2024-04-03 : Annexe N°1 Procès-Verbal de Réception	41
Délibération N° 2024-04-03 : Annexe N°2 Plan	42
Délibération N° 2024-04-04 : Avis du domaine sur la valeur vénale	43
Délibération N° 2024-04-05 : Annexe N°1 Extrait de plan Cadastral	49
Délibération N° 2024-04-05 : Annexe N°2 Avis du domaine sur la valeur vénale	50
Délibération N° 2024-04-07 : Courrier de l'association le Verger des amis	58

nexity



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE



31/12/2023
Version du 20/2/2024



SOMMAIRE

- 1 PREAMBULE**
- 2 NOTE DE CONJONCTURE 2023**
- 3 ACQUISITIONS ET CESSIONS 2023**
- 4 POINT FINANCIER**
 - 4.1 Recettes
 - 4.2 Dépenses
 - 4.3 Bilan financier actualisé
 - 4.4 Plan de trésorerie actualisé
- 5 EQUIPEMENTS PUBLICS**
- 6 ANNEXES**



une belle vie immobilière

Préambule

1



Les Clozeaux

LES GRANDES DATES

- ❖ Le 24 février 2014: délibération du conseil municipal sur la création de la ZAC des Clozeaux.
- ❖ Le 7 février 2017: délibération du conseil municipal pour la modification du dossier de création et du périmètre de la ZAC.
- ❖ Le 20 septembre 2018: approbation du traité de concession et désignation de Nexity Foncier Conseil comme aménageur de la ZAC.

- ❖ Le 12 décembre 2019: délibération du conseil municipal:
 - Approbation du dossier de réalisation
 - Bilan de la démarche de concertation
 - Approbation du Programme des Equipements Publics
 - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC
 - Approbation du CCCT ainsi que du CPAP de la ZAC.

- ❖ Le 7 février 2020 : lancement commercial de la phase 1.
- ❖ Le 11 mai 2020 : acquisition des terrains par l'aménageur.
- ❖ Le 25 mai 2020 : début des travaux d'aménagement de la phase 1.
- ❖ Le 28 novembre 2020 : 1ères reventes de terrains aux clients.
- ❖ Le 13 novembre 2021 : dernière revente de terrain sur la phase 1 de la ZAC
- ❖ Le 13 décembre 2022 : modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC.

- ❖ Le 14 mars 2023 : sollicitation auprès du Préfet de Département pour organiser les enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et à l'arrêté de cessibilité.



une belle vie immobilière

NOTE DE CONJONCTURE 2023

2



1- ASPECTS ADMINISTRATIFS

> Actions 2023

- RAS

> Perspectives 2024

- Délibération portant sur :
 - la rétrocession des espaces et ouvrages publics de la phase 1
 - la prorogation de 5 ans du traité de concession de la ZAC afin de permettre la maîtrise foncière à l'**amiable** ou judiciaire.

2- NEGOCIATION ET MAITRISE FONCIERE

> Actions 2023

- Mars 2023 : envoi de nouvelles offres d'**acquisitions** foncières à l'**ensemble** des propriétaires fonciers en RAR.
- Poursuite des études d'élaboration des dossiers de déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire suite aux premiers retours des services e la préfecture. Envi d'un nouveau dossier en février 2023.
- Le 14 mars 203 : délibération du Conseil Municipal sollicitant auprès du Préfet de Département pour organiser les enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et à l'arrêté de cessibilité.
- Le 5 septembre 2023 : réunion en Préfecture pour la mise au point des dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire ainsi que du calendrier.

> Perspectives 2024

- Poursuite des négociations foncières de la phase 2.
- Enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire sur la phase 2 (mi-2024) à définir avec les services de la Préfecture.
- Délibération portant sur la cession des terrains communaux de la phase 2 dans les conditions prévues au traité de concession avant signature d'une promesse de vente notariée.

3- EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE / LEGISLATIONS CONNEXES

➤ Actions 2023

- 1 COPIL le 24 mars 2023

➤ Perspectives 2024

- Demande de diagnostic archéologique sur les terrains de la phase 2 après accord des propriétaires fonciers privés (2^{ème} semestre 2024).

4- ASPECTS TECHNIQUES - TRAVAUX

➤ Actions 2023

- Fin des travaux des constructions des ilots.
- Travaux de reprise des espaces publics de la phase 1 suite à la finalisation des constructions (ilots et terrains à bâtir) et aménagements des dernières haies et clôtures privatives sur rues.
- Montant total des travaux de remise en état : 118,5 K€ HT (reprise des voiries, de l'éclairage et des espaces verts), dont 46 K€ HT financés par le poste Aléas de la phase 1.

➤ Perspectives 2024

- Début d'année : pose des carports des stationnements externalisés.
- Visite de réception de la phase 1 avec les concessionnaires et la Ville, avant rétrocession.

5- ASPECTS COMMERCIAUX

➤ Actions 2023

- NB : tous les lots et ilots ont été réservés les années précédentes.
- Aucun désistement.

➤ Perspectives 2024

- Etablissement de listes de contacts pour les terrains à bâtir de la phase 2.



une belle vie immobilière

ACQUISITIONS ET CESSIONS

PH 1

2023

NEANT

3





une belle vie immobilière

POINT FINANCIER

4





4.1 – Recettes

NEANT en 2023



4.2 – Dépenses

CHARGES FONCIERES

Fournisseur	Factures 2023 (HT)	Observations
Huissier de Justice	1 958,95€	Constat dégradations

TOTAL	2 K€	
--------------	-------------	--

DEPENSES V.R.D. (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2023 (HT)	Observations
EIFPAGE	159 754,85€	Travaux VRD, dont 46K€ poste Aléas
Synelva Collectivités	1 169,46 €	Frais électricité
Bouygues	4 900 €	Reprise éclairage suite à dégradation (poste Aléas)
Vidanges Réunies	1 248 €	Curage pompes de relevage

TOTAL	166,7 K€ (dont 46 K€ sur le poste Aléas)	
--------------	---	--

TAXES ET REDEVANCES

Fournisseur	Factures 2023 (HT)	Observations
Direction Générale des Finances Publiques	871 €	Taxe Foncière

TOTAL	0,9 K€	
--------------	---------------	--

NB : versement de la participation de la phase 1 à la Ville d'un montant de 54 000 € le 21/10/2020

DEPENSES HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

(base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2023 (HT)	Observations
SIAM Conseil	2 100 €	Etude dossiers de DUP/DEP

TOTAL	2,1 K€	
--------------	---------------	--

FRAIS GENERAUX – HONORAIRES - ASSURANCE

Fournisseur	Factures 2023 (HT)	Observations
Honoraires de montage et de suivi	15 K€	Moyens humains, déplacements, services centralisés....
TOTAL	15 K€	

FRAIS COMMERCIAUX (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2023 (HT)	Observations
Bons Parrainage	400 €	Actions commerciales clients ZAC
TOTAL	0,4 K€	



4.3 - Bilan financier actualisé



Commune de MAINVILLIERS
ZAC des Clozeaux
BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

31/12/2023

Programme
123 logements

DÉPENSES PREVISIONNELLES				RECETTES PREVISIONNELLES*			
	Phase 1	Phase 2	Total		Phase 1	Phase 2	Total
ACQUISITIONS FONCIERES	287,8	345,7	633,5	LOGEMENTS EN ACCESSION			
* Charges foncières privés (6937 m²) à 20 €/m²	0,0	138,7	138,7	TERRAINS A BATIR / 500 m² moyen	58,5	973	1 031,5
* Parcelles Commune de Mainvilliers (27 263 m²) base 13 €/m²	252,4	102,0	354,4	nombre	1	14	15
* Frais de notaire (environ quinze actes authentiques)	5,4	55,0	60,4	prix unitaire HT	58,5	69,5	68,8
* Frais divers (démolition/dépollution/réfection clôtures, ODF, etc.)	30,0	20,0	50,0	prix unitaire TTC	61,4	80,6	
* Aléas fonciers	0,0	30,0	30,0				
TAXES ET REDEVANCES	25,0	14,0	39,0	TERRAINS A BATIR DENSES / 400 m² moyen	880,2	472,5	1 352,7
* Taxe foncière	5,0	5,0	10,0	nombre	18	9	27
* Diagnostic archéologique (dont locations matériels)	20,0	9,0	29,0	prix unitaire HT	48,9	52,5	50,1
				prix unitaire TTC	53,6	60,9	
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	991,6	590,0	1 581,6	TERRAINS A BATIR RESERVES PRIMO-ACCESSION / 300 m²	119,4	0	119,4
* Travaux Voie Réseaux Divers (VRD)	669,0	477,0	1 146,0	nombre	3		3
dont "dont poches de stationnement avec caroports partiels"	50,0		50,0	prix unitaire HT (45 000 € TTC)	39,8		39,8
* Espaces verts - mobilier urbain	120,0	60,0	180,0				
dont aménagement de la place centrale/boulingrin	60,0		60,0				
dont budget participatif mobilier extérieur	20,0		20,0				
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	100,0	43,0	143,0				
* Travaux riverains non prévus	22,6		22,6				
* Provision dégradation voie	80,0	10,0	90,0				
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	65,0	55,1	120,1	RESIDENCE ACCESSION	458,0		458,0
Participation en travaux (réfection réseaux rue Paul Bert)	0,0	0,0	0,0	nombre de logements	34		34
Provision clause retour meilleure fortune	11,0	0,0	11,0	1900 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible			
Participation en numéraire	54,0	55,1	109,1				
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	204,0	85,0	289,0	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	45,0	23,0	68,0	Logements collectifs	360,0		360,0
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - Géomètre	78,0	35,0	113,0	nombre de logements	31		31
* Assistant à Maître d'Ouvrage - DUP	35,0	12,0	47,0	1900 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible			
* Partenaire "concertation publique"	25,0		25,0				
* Etudes diverses (loi eau, étude sol)	13,0	11,0	24,0	Logements intermédiaires	245,0		245,0
* Coordonnateur de sécurité	8,0	4,0	12,0	nombre de logements	12		12
				1300 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible			
ALÉAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	59,5	35,4	94,9	Lot en ODF			1,0
* Aléas travaux et honoraires (6% montant travaux)	59,5	35,4	94,9				17,0
							17,0
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	157,8	108,1	265,9	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	99	24	123
* Assurances RC, Frais de Notaire rétrocession, Huissier, etc.	30,0	35,0	65,0	TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES COMMERCIAL	2 121,1	1 462,5	3 583,6
* Honoraires de montage et de suivi (min 5% CA commercial HT)	127,8	73,1	200,9				
FRAIS COMMERCIAUX	136,1	83,1	219,2	PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE			
* Budget communication/marketing/publicité	30,0	10,0	40,0	Participation financière d'équilibre	0	0	0,0
* Honoraires de commercialisation (5% du CA commercial HT)	106,1	73,1	179,2	Prise en charge travaux riverains non prévus	22,6		22,6
FRAIS BANCAIRES	65,3	43,9	109,2	AUTRES RECETTES			
* Frais financiers (3% du CA commercial HT)	65,3	43,9	109,2	Provisions pour dégradations récupérées (estimatif)	32,6		32,6
TOTAL DÉPENSES	1992,1	1360,3	3 352,4				
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	184,2	102,2	286,4				
	8,47%	6,99%	7,87%				
TOTAL DÉPENSES	2 176,3	1 462,5	3 638,8	TOTAL RECETTES	2 176,3	1 462,5	3 638,8

* Les recettes prévisionnelles sont calculées en faisant application d'une TVA réduite ou d'une TVA sur prix total (20%) en fonction de la qualité de l'acquéreur. La Commune de Mainvilliers vend ses parcelles en tant que non assujettie, gérant son patrimoine en "bon père de famille".



4.4 - Plan de trésorerie actualisé

Commune de MAINVILLIERS
ZAC des Clozeaux
PLANNING PRÉVISIONNEL DE TRESORERIE (en K€ HT)

31/12/2023

DÉPENSES		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
CHARGE FONCIÈRE	633,5			257,8	9,9	1,7	2,0		216,8	140,3			5,0
TAXES ET REDEVANCES	39,0				1,4	0,8	0,9	0,9	7,0	7,0	7,1	7,8	6,1
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	1581,6		21,5	576,9	216,5	14,1	120,7	42,0	196,0	337,0	23,0		34,0
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	120,1			54,0						55,1	11,0		
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	289,0		84,1	72,8	12,4	17,0	2,1		69,7	31,0			
ALEAS - ACTUALISATION	94,9						46,0		14,9	34,0			
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	265,9	15,0	60,0	100,8	16,5	25,0	25,0	13,0	6,6	4,0			
FRAIS COMMERCIAUX	219,2	0,3	35,0	80,0	15,0	0,6	0,4		45,0	22,9	20,0		
FRAIS BANCAIRES*	107,0		13,0	52,0	3,2	2,8			24,0	12,0			
TOTAL DÉPENSES	3352,4	15,3	213,5	1194,3	274,9	62,0	197,1	55,9	580,0	643,3	61,1	7,8	45,1

RECETTES		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
PARCELLES A BATIR	2520,6			655,1	403,0					819,4	643,1		
TERRAINS A BATIR / 500 m ² moyen	1031,5				58,5					477,0	496,0		
TERRAINS A BATIR DENSES / 400 m ² moyen	1352,7			535,7	344,5					342,4	130,1		
TERRAINS A BATIR RESERVES PRIMO-ACCESSION / 300 m ² moyen	119,4			119,4									
ODF	17,0										17,0		
RESIDENCE ACCESSION	458,0			458,0									
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX	360,0			360,0									
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES SOCIAUX	245,0			245,0									
Participation de la collectivité	22,6				22,6								
Autres recettes	32,6							32,6					
TOTAL RECETTES	3638,8	0,0	0,0	1718,1	425,6	0,0	0,0	32,6	0,0	819,4	643,1	0,0	0,0

TRÉSORERIE		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TRESORERIE ANNUELLE		-15,3	-213,5	523,8	150,7	-62,0	-197,1	-23,3	-580,0	176,1	582,0	-7,8	-45,1
TRESORERIE CUMULEE		-15,3	-228,8	295,0	445,7	383,7	186,6	163,3	-416,7	-240,6	339,3	331,5	286,4

* Pour simplifier la lecture de ce tableau, les frais bancaires liés à la réalisation de chaque tranche sont lissés sur la réalisation de la tranche en question.



une belle vie immobilière

EQUIPEMENTS PUBLICS

Sans objet en 2023

5





une belle vie immobilière

Annexe

Sans objet en 2023

6



VILLE DE MAINVILLIERS

Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

AVENANT N° 2 AU TRAITÉ DE CONCESSION

Transmis au représentant de l'État par la Commune le : _____

Notifié par la Commune au concessionnaire le : _____

Entre d'une part :

La Commune de Mainvilliers, représentée par Madame Michèle BONTHOUX, son Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 avril 2024.

Ci-après dénommée la Commune de Mainvilliers ou la collectivité concédante.

Et d'autre part :

La société FONCIER CONSEIL SNC, Société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social se situe 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS Cedex 8 et les bureaux au 3d rue Pierre-Gilles de Gennes - 45000 ORLÉANS, représentée par Monsieur Nelson FONSECA, Directeur d'Agence Foncier Conseil à Orléans.

Ci-après dénommée l'Aménageur ou le Concessionnaire.

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 20 septembre 2018, le Conseil Municipal de Mainvilliers a décidé de retenir la société FONCIER CONSEIL SNC (NEXITY) comme aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

Le 9 novembre 2018, la Commune de Mainvilliers, représentée par son Maire, et le concessionnaire ont ainsi procédé à la signature du traité de concession.

Conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a mené les études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

L'article 34.2 du traité de concession prévoit que les éléments techniques, financiers et qualitatifs des futurs aménagements, ainsi que le planning prévisionnel, seront incorporés par avenant dans le traité après approbation du dossier de réalisation par le Conseil municipal.

Le Programme des Équipements Publics ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC ont été approuvés par le Conseil municipal le 12 décembre 2019. Les modalités prévisionnelles de financement ont fait l'objet d'un modificatif n°1 du Traité de Concession approuvé par le Conseil Municipal le 12 décembre 2019 et signé le 24 février 2020.

Dans le cadre de la réalisation de la phase 2 de la ZAC, les négociations foncières avec les propriétaires se sont poursuivies depuis 2019. Elles n'ont pas pu aboutir sur des accords amiables malgré la modification du plan d'aménagement (incluant notamment une légère dédensification du programme de la phase 2) du dossier de réalisation délibérée le 13 décembre 2022 et l'organisation de réunions publique ou bilatérale avec les propriétaires. Par conséquent, la Ville a sollicité par délibération du 14 mars 2023 la Préfecture d'Eure-et-Loir pour lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Cette procédure, dont le calendrier n'est pas encore arrêté, devrait donner lieu à une enquête publique et une enquête parcellaire courant 2024, préalablement à l'arrêté de déclaration d'utilité publique. Si des accords amiables seront recherchés tout au long de la procédure par l'aménageur, il n'est pas exclu de devoir recourir à une procédure d'expropriation, allongeant les délais de maîtrise foncière et de réalisation de la phase 2 de la ZAC des Clozeaux.

Le Traité de Concession prévoit dans son article 06 que toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées dans la durée de la concession et que, dans le cas contraire, la durée du traité sera prorogée d'un commun accord entre les parties et après avis du Conseil Municipal. À cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation.

Or, le traité de concession d'aménagement prévoit, dans son article 06, que la durée de la concession est de 8 années à compter du 9 novembre 2018, soit une échéance fixée au 8 novembre 2026. Ainsi, compte-tenu des étapes encore nécessaires à la maîtrise foncière, ainsi qu'à la réalisation de la phase 2 de la ZAC (diagnostic d'archéologie préventive, travaux d'aménagement, construction des futurs logements individuels puis rétrocession des espaces publics achevés), il est nécessaire de proroger dès à présent la concession d'aménagement de 5 années (soit un horizon au 8 novembre 2031).

Il est donc désormais nécessaire de procéder à une prorogation de la durée de la concession d'aménagement du traité de concession par le biais d'un avenant.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Objet de l'avenant

Le présent document constitue l'avenant n° 2 au traité de concession signé le 9 novembre 2018 relatif à la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux située sur le territoire de la Commune de Mainvilliers (Eure-et-Loir).

Il a pour objet de modifier l'article 06 relatif à la date d'effet et à la durée de la concession.
Ainsi, la durée fixée initialement à 8 ans est prorogée de 5 années.

Soit une échéance passant du 8 novembre 2026 au 8 novembre 2031.

Les autres dispositions du traité signé le 9 novembre 2018 et son avenant n°1 signé le 24 février 2020, non concernées par le présent avenant, restent inchangées.

Documents annexés à l'avenant n° 2

Le présent avenant n° 2 au traité de concession est accompagné des annexes suivantes :

- Annexe 1 : rédaction de l'article du traité de concession issue du présent avenant ;

Mentions légales

La prorogation de la durée de la concession d'aménagement par le présent avenant constitue une modification du traité de concession autorisée au titre de l'article L.3135-1 du Code de la Commande Publique, dans la mesure où cette modification est prévue dans le document contractuel initial à son article 34 et qu'elle ne remet en cause ni la nature ni l'objet du contrat de concession.

Fait à _____, le _____

en trois (3) exemplaires originaux.

Pour la Commune de Mainvilliers,
Le Maire, Michèle BONTHOUX

Pour la Société FONCIER CONSEIL SNC,
Le Directeur d'Agence, Nelson FONSECA

ANNEXE 1

Rédaction ACTUELLE de l'article du traité de concession objet du présent avenant

ARTICLE 06 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune de Mainvilliers notifiera au concessionnaire la présente concession, celle-ci prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession, la durée du contrat n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour amortir les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

La durée de la présente concession est fixée à **8 (huit) années** à compter de sa date de prise d'effet, selon des tranches opérationnelles qui seront définies à l'issue des études opérationnelles.

Cette durée permet la mise en œuvre d'un rythme de production d'une quinzaine de logements par an en moyenne. Elle permet en outre d'amortir notamment les dépenses d'investissements liées aux travaux de viabilisation et d'infrastructures mis à la charge de l'aménageur. Enfin, elle tient compte des temps d'études et de commercialisation nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet.

Toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées. Dans le cas contraire, la durée du traité sera prorogée d'un commun accord entre les parties et après avis du Conseil Municipal. À cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessous.

Au cas où l'ensemble des missions de la Commune de Mainvilliers et de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constat de cet accomplissement.

Rédaction de l'article du traité de concession ISSUE DU PRESENT AVENANT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune de Mainvilliers notifiera au concessionnaire la présente concession, celle-ci prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession, la durée du contrat n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour amortir les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

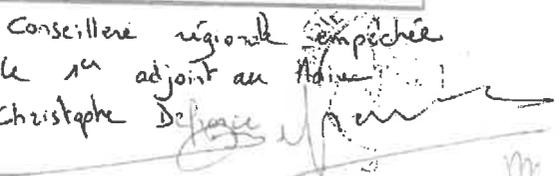
La durée de la présente concession est fixée à **13 (treize) années** à compter de sa date de prise d'effet, selon des tranches opérationnelles qui seront définies à l'issue des études opérationnelles.

Cette durée permet la mise en œuvre d'un rythme de production d'une quinzaine de logements par an en moyenne. Elle permet en outre d'amortir notamment les dépenses d'investissements liées aux travaux de viabilisation et d'infrastructures mis à la charge de l'aménageur. Enfin, elle tient compte des

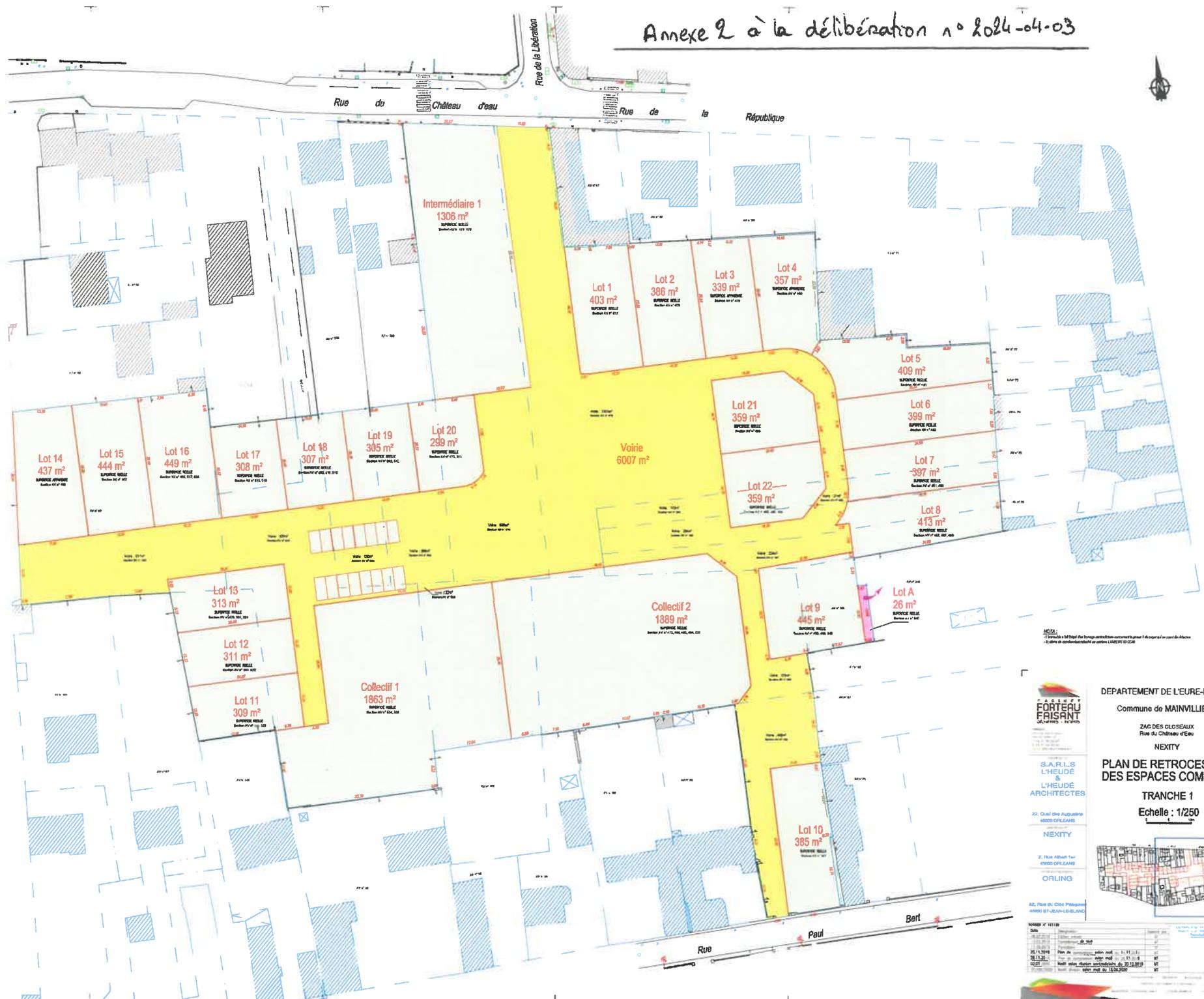
temps d'études et de commercialisation nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet.

Toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées. Dans le cas contraire, la durée du traité sera prorogée d'un commun accord entre les parties et après avis du Conseil Municipal. À cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessous.

Au cas où l'ensemble des missions de la Commune de Mainvilliers et de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constat de cet accomplissement.

PROCES VERBAL DE RECEPTION		
DATE	21-mars-24	
	Maitre de l'ouvrage NEXITY FONCIER CONSEIL	COMMUNE MAINVILLIERS
Objet du Marché	ZAC DES CLOZEAUX TR1	ESPACES PUBLICS
<p>Suite aux travaux de viabilisation réalisés sur l'opération pré-sitée et après avoir procédé aux examens et vérifications nécessaires il a été convenu ce qui suit:</p> <p><input type="checkbox"/> réception sans réserves</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> réception avec réserves</p> <p>Espaces verts : de façon générale, reprendre les omières dans le long des voies. 1 remise en état de l'espace central du giratoire: gravats, terre végétale, gazon 2 nettoyage des fossés, notamment faces aux lots 14 à 16 3 reprise gazon le long du lot 15 4 procéder à 2 entretiens d'ici fin Avril 24 4</p> <p>Voirie : mettre en place des rochers scellés autour du giratoire. 5 nettoyage devant lot 15 suite travaux 6 réparation/changement bordures le long du lot 9 7</p> <p>Eclairage : Changement candélabre au niveau du parking à côté du lot 9 8 Changement/réparation candélabre au niveau terrain 21 9 enlever chaussettes sur candélabres</p> <p>Espace public: effectuer un ramassage des déchets sur espace public tous les 15 jours jusqu'à fin Avril 24.</p> <p>L'ensemble de ces travaux sera réalisé au plus tard le 30 Novembre 2024.</p>		
Le Maitre d'Ouvrage	 <small>ENSEMBLE URBAIN</small> Foncier Co-actif SNC 3 D, rue Pierre-Gilles de Gennes 45000 Orléans T + 33 (0)2 38 56 97 93	<p>La Collectivité 02 AVR. 2024 Par Madame le Maire</p> <p>Conseillère régionale empêchée le 1er adjoint au Maire Christophe Dejean</p> 

Annexe 2 à la délibération n° 2024-04-03



NOTA:
 1) Parcelles à l'état de frange existantes non concernées par le plan d'opération de zone de délimitation
 2) Aire de stationnement en surface (AMSP) en cours



DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR
 Commune de MAINVILLIERS

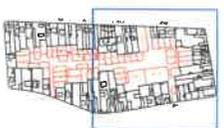
ZAP DES CLOISEAUX
 Rue du Château d'Eau

NEXITY

PLAN DE RETROCESSION
 DES ESPACES COMMUNS

TRANCHE 1

Echelle : 1/250



S.A.R.L.S
 L'HEUDÉ
 L'HEUDÉ
 ARCHITECTES

23, Quai des Augustins
 45000 ORLÉANS

NEXITY

3, Rue Albert Ter
 45000 ORLÉANS

ORLING

NOMENCLATURE		DATE	
01	Plan de rétrocession des espaces communs	02/03/2024	02/03/2024
02	Plan de rétrocession des espaces communs	11/11/23	11/11/23
03	Plan de rétrocession des espaces communs	11/11/23	11/11/23
04	Plan de rétrocession des espaces communs	02/03/2024	02/03/2024

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction Départementale des Finances Publiques
d'Eure et Loir**
Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels
Pôle d'Evaluation Domaniale
3 place de la République
28019 CHARTRES Cedex
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 20 mars 2024

Le Directeur Départemental
des Finances publiques d'Eure-et-Loir

à

COMMUNE DE MAINVILLIERS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie CHASSEPORT
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 78 / 06 21 72 31 85

Réf DS: 16296352
Réf OSE : 2024-28229-11722

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 : Terrains de la ZAC des Clozeaux
Adresse du bien : Rue Paul Bert - ZAC des Clozeaux - 28 300 MAINVILLIERS.
Valeur vénale : 102 050 € H.T soit 13 €/m²/HT.
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : M. Quentin BRETON
- Référence interne du consultant : Cession des terrains de la phase 2 des Clozeaux à NEXITY

2 - DATES

- de consultation :	14/02/2024
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/03/2024
- du dossier complet : transmission du dossier sur l'applicatif via démarches simplifiées	15/03/2024

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 :

Demande d'évaluation d'un ensemble de parcelles de terrains nus situées dans le périmètre de la ZAC des Clozeaux en vue de leur cession à la société NEXITY pour leur aménagement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Mainvilliers est une commune française située dans la banlieue ouest de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. La commune compte environ 11 000 habitants ce qui en fait la sixième ville du département par sa population.

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

4.2. Références cadastrales :

Les parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature
28-229	AV n°7	Les Clozeaux	2 170	Jardin
28-229	AV n°283	Rue du Château d'eau	1 789	Terre
28-229	AV n°335	17 Rue du Château d'eau	749	Jardin
28-229	AV n°353	38 Rue Paul Bert	310	Jardin
28-229	AV n°355	40 Rue Paul Bert	211	Jardin
28-229	AV n°358	15 T Rue du Château d'eau	365	Jardin
28-229	AV n°360	15 T Rue du Château d'eau	378	Jardin
28-229	AV n°362	15 B Rue du Château d'eau	740	Jardin
28-229	AV n°388	25 T Rue du Château d'eau	1138	Jardin
			7 850	

4.3. Descriptif :

Il s'agit de 2 unités foncières dans le périmètre de la ZAC des Clozeaux comprenant des parcelles se situant entre la rue Paul Bert et la rue du Château d'eau. Ces parcelles actuellement en friche sont destinées à être aménagées en terrains à bâtir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Mainvilliers

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Les parcelles sont situées en zone 1AUc au PLU approuvé le 24/02/2014, création le 24/02/2014 d'une OAP secteur les Clozeaux.

La zone **1AUc** est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines.

La zone **1AUc** est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur des Clozeaux.

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

Evaluation suivant 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 :

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : terrains en zone 1AUc
- Périmètre : ZAC des Clozeaux,
- Période : de 2005 à 02/2024.

Ref enregistrement	Ref cadastrales	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix / m ²	Parcelle de la tranche 2
2804P01 2006P00687	229//AV/335//	16/12/05	749	6000	8	8
2804P01 2006P02025	229//AV/337//	15/03/06	468	5000	11	
2804P01 2007P02523	229//AV/66//	13/04/07	5504	143104	26	
2804P01 2008P01594	229//AV/79//	19/02/08	549	6588	12	
2804P01 2008P03683	229//AV/343//	29/04/08	290	4628	16	
2804p01 2008P03645	229//AV/344//	29/04/08	2700	35100	13	
2804P01 2008P06186	229//AV/78//	16/09/08	537	5370	10	
2804P01 2008P06186	229//AV/77//	09/10/08	461	4610	10	
2804P01 2009P02630	229//AV/96//	01/04/09	593	8895	15	
2804P01 2010P06741	229//AV/362//	15/10/10	740	8800	12	12
2804P01 2010P06736	229//AV/358//360//	15/10/10	743	8916	12	12
2804P01 2010P06739	229//AV/353//355//	15/10/10	521	8500	16	16
2804P01 2015P02111	229//AV/388//	06/08/14	1138	20484	18	
2804P01 2017P01643	229//AV/91//	09/03/17	914	21936	24	
2804P01 2017P05945	229//AV/64//	04/10/17	591	13000	22	
2804P01 2017P01633	229//AV/396//	10/03/17	277	7000	25	
2804P01 2020P02499	229//AV/ 60/65/66/67/77/78/79/81/ 87/96/337/343/344/396/3 98/400	19/05/20	19413	252400	13	
		moyenne	2 128,71	32 960,65	15,47	12,00
		médiane		8 800,00	13,00	
		1 ^{er} quartile		6 000,00	12,00	
		3 ^e quartile		20 484,00	18,00	

- 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :-

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

Il est relevé que la médiane de 13 €/m² correspond au prix de cession de la vente la plus récente en 05/2020. Par ailleurs, les parcelles acquises sur la tranche n°2 de la ZAC des Clozeaux, parcelles limitrophes de celles à évaluer ont été acquises par la commune au prix moyen de 12 €/m². Cependant ces ventes sont anciennes, elles datent de 2010 pour les dernières.

La vente la plus récente datant de 05/2020, la recherche est élargie aux ventes de parcelles en nature de jardin compte tenu de la nature mentionnée au titre des références cadastrales et de la configuration des parcelles.

Biens non bâtis : jardins - valeur vénale

N	Date mutation	Commune	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Prix	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
4	14/06/2021	GELLAINVILLE	BONVILLE	177//AB/23//	788	19 786	25,11	Zone urbaine habitat traditionnel Zone Ua	jardin de configuration régulière à l'arrière d'habitation
1	23/06/2021	BERCHERES LES PIERRES	CHAMBLAY	35//F/63//	500	5 000	10	Zone d'habitat ancien. Zone Ua	Un jardin clos avec puits, terrain enclavé sis à l'arrière des maisons
2	01/09/2021	NOGENT SUR EURE	NOGENT-SUR-EURE	281//AB/223//	546	5 460	10	Zone d'habitation ancien Zone Ub	une parcelle en nature de jardin, enclavée
5	10/09/2021	GELLAINVILLE	BONVILLE	177//AB/288//	652	16 400	25,15	Zone urbaine habitat traditionnel Zone Ua	jardin de configuration régulière à l'arrière d'habitation
6	21/09/2021	JOUY	RUE DE LA MALADRERIE	201//AI/524//	193	2 000	10,36	Zone urbaine centre bourg en zone inondable Zone Uai	Un terrain potager à usage de jardin
3	18/03/2023	ST PREST	LES MOULINS NEUFS	358//AD/195//	391	1 500	3,84	Zone UA et N	Une parcelle de terre en nature de jardin
7	26/06/2023	LUCE	RUE DU MARECHAL LECLERC	218//AM/110//	299	3 500	11,71	Zone UC	jardin- parcelle triangulaire
					moyenne	511,67	8357,67	13,74	
					médiane			10,36	
					1 ^{er} quartile			10,00	
					3 ^e quartile			18,41	

Aussi, au regard de la concordance entre la valeur médiane de 13 €/m² des ventes réalisées sur la ZAC des Clozeaux (phase 1 et 2), valeur correspondant au prix de la vente la plus récente en 2020 sur cette même zone et la moyenne de 13,74 €/m² des ventes de jardins, la valeur de 13 €/m² peut être retenue.

L'ensemble est évalué à : 7 850 m² * 13 €/m²/H.T. = 102 050 €.

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 102 050 €.
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 91 845 €.

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 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 le Directeur Départemental des Finances publiques
et par délégation,



Elodie CHASSEPORT,
Inspectrice des Finances Publiques

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.



Extrait de plan Cadastral

Commune de Mainvilliers

Edité le : 22/03/2024 à 09:46

source : www.clicmap.fr

Informations

Adresse : RUE HENRI MATISSE

Parcelles : AO116

Surfaces : 3265 m²



Echelle : 1:2000



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 janvier 2024

**Direction Départementale des Finances Publiques
d'Eure et Loir**

Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels

Pôle d'Evaluation Domaniale

3 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Le Directeur Départemental
des Finances publiques d'Eure-et-Loir

Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 18 70 98

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Elodie CHASSEPORT
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 37 20 72 78 / 06 21 72 31 85

VILLE DE MAINVILLIERS

Réf DS: 14983275

Réf OSE : 2023-28229-87707

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



Brut du bien :

ANCIENNE ECOLE - parcelle cadastrée AO n° 116

Adresse du bien :

6 Rue Henri Matisse – 28 110 MAINVILLIERS

Valeur vénale :

690 000 €, valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : M. BRETON Quentin
- Référence interne du consultant : ANCIENNE ECOLE GAMBETTA

2 - DATES

- de consultation :	14/11/2023
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble ou de demande de renseignements : visite extérieure	22/12/2023
- du dossier complet :	22/12/2023

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 :

Demande d'évaluation d'une ancienne école en vue de sa cession amiable.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Mainvilliers est une commune française située dans la banlieue ouest de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. La commune compte environ 11 200 habitants ce qui en fait la sixième ville du département par sa population.

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

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

L'ancienne école se situe dans une zone d'habitation dense avec des maisons individuelles et des petits immeubles de logements collectifs, à proximité de la zone commerciale de l'Intermarché de Mainvilliers.

4.3. Référence cadastrale :

La parcelle figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature
28-229	AO n° 116	6 Rue Henri Matisse	3265	Bâti : Bureaux Non bâti : Sol

4.4. Descriptif :

Le bâtiment est une ancienne école maternelle qui a fermé à la fin de l'année scolaire 2014/2015. Le bâtiment est actuellement gracieusement mis à disposition d'associations (compagnie de théâtre Kraemer, FCPE, bibliothèque).

Il se compose :

- au rez-de-chaussée : un couloir desservant un accueil ouvert, quatre bureaux, un local technique, un vestiaire avec WC, des sanitaires aux normes PMR, une cuisine, quatre grandes salles, une salle à la place de l'ancien réfectoire.



- au premier étage : un couloir desservant des sanitaires, cinq bureaux, deux terrasses non accessibles.



- au sous-sol : une chaufferie.
- des combles isolés non aménagés.

Les fenêtres sont en PVC et en double vitrage, à l'exception de l'ancien réfectoire avec des structures en alu et de la porte d'entrée en bois. Le sol est à la fois en lino et en carrelage. Le chauffage est au gaz avec une chaudière en bon état d'entretien. L'état général est jugé correct étant relevé la présence de quelques fissures et une toiture en shingle.

Le service consultant a fourni les plans du bâtiment. La surface utile brute est retenue pour la même superficie que celle communiquée lors de l'évaluation du bien en 2019 soit 1032,65 m².

L'ensemble est entouré par une cour goudronnée et un jardin arboré.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Ville de Mainvilliers.
- Origine de propriété : ancienne.

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

La parcelle est en zone Ume, Zone urbaine mixte correspondant aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre.

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

Évaluation suivant 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

8.1.1 Études de marché d'établissements d'enseignement :

- 8.1.2.A Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

Étude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : bâti professionnel, établissement d'enseignement de 100 m² à 5 000 m²,
- Périmètre : Mainvilliers et dans un rayon de 30 kms
- Période : de 12/2017 à 12/2023.

Temple n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	actes/observations
1	2804P01 2018P06044	85//CY/88//	CHARTRES	12 RUE DU BOURGNEUF	22/10/2018	609	500 000	821	Ancien collège Jeanne d'Arc -acquisition pour projet immobilier habitat – en sortie de Chartres direction Lèves
2	2804P01 2022P09095	85//AC/31	CHARTRES	12 PLACE CHATELET	21/06/2022	1395	1 505 000	1078,85305	Un bâtiment à usage d'école maternelle et primaire comprenant :-Un bâtiment A se composant d'un rez-de-chaussée et de deux étages -Un bâtiment B se composant d'un rez-de-chaussée et de trois étages- -Un bâtiment C se composant d'un rez-de-chaussée et d'un étage- acquisition pour projet immobilier habitat- en centre- ville de Chartres
3	2804P01 2022P09967	15//AS/ 135///134/136	AUNEAU- BLEURY-SAINT- SYMPHORIEN	29 RUE MARCEAU	30/06/2022	452	359 000	794,25	Ensemble immobilier à usage d'école comprenant un bureau, 6 salles de classe, 2 salles de rangement , une salle méi-mélo et 3 toilettes- acquisition pour projet immobilier habitat
						moyenne		898,03	
						médiane		821,00	

Seuls trois ventes d'établissements d'enseignement ressortent, ces trois ventes s'inscrivent, par ailleurs, dans des projets immobiliers pour de l'habitation. Aussi, les locaux aménagés en bureaux et grandes salles présentant une configuration s'apparentant à des locaux de bureaux, une étude de marché est réalisée pour des bureaux sur l'agglomération chartraine.

8.1. 2 Études de marché de bureaux:

- 8.1.2.A Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : bureaux anciens de plus de 500 m² ,
- Périmètre : Mainvilliers élargi à l'agglomération chartraine
- Période : de 09/2020 à 12/2023.

n° lot	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Acte/observations
1	2804P01 2020P07453	85//CE/533//	CHARTRES	10 RUE EDMOND POILLOT	16/12/2020	2011	4442	3 216 000	724	Un ensemble immobilier à usage principal de bâtiment d'édition, stockage et bureaux, d'une superficie de 4,442 m ² environ, avec des emplacements de stationnement
2	2804P01 2020P05338	85//ZN/97//	CHARTRES	4 RUE JOSEPH FOURIER	01/09/2020	2008	2147	2 600 000	1 211	Un immeuble individuel à usage professionnel dans le Jardin d'Entreprises avec stationnement, comprenant des locaux à usage administratif et de bureaux.
3	2804P01 2022P18473	85//CK/141//	CHARTRES	1 AV JOSEPH PICHARD	30/11/2022	2002	1278	1 500 000	1 174	Locaux Chartres Aménagement revendus à l'UDAF
4	2804P01 2021P17242	85//BN/34//	CHARTRES	11 RUE DU PETIT BOUILLON	09/12/2021	1978	2445	2 344 000	959	acquisition des anciens immeubles de bureaux pour réhabilitation en immeuble de logement
5	2804P01 2022P18814	85//AP/81//	CHARTRES	15 RUE VICTOR GILBERT	01/12/2022	1980	1214	1 000 000	824	anciens bureaux de la CMA pour projet immobilier
6	2804P01 2022P06744	85//AP/81//	CHARTRES	24 BD DE LA COURTILLE	26/04/2022	1980	696	500 000	718	Bureaux de la Chambre des Métiers vendus à SCCV
7	2804P01 2023D00857	85//AP/80//	CHARTRES	15 RUE VICTOR GILBERT	21/11/2022	1980	617	600 000	972	Bureaux de la Chambre des Métiers vendus à SCCV
8	2804P01 2022P18473	85//CK/141//	CHARTRES	1 AV JOSEPH PICHARD	30/11/2022	2002	1278	1 500 000	1 174	Bureaux en périphérie de ville
9	2804P01 2022P00705	218//AR/18//17	LUCE	2 RUE D AQUITAINE	21/12/2021	1970-1990	2550	1 300 000	510	immeuble de bureaux à proximité de la zone commerciale de géant casino- bon état du bâtiment le plus récent, l'autre nécessite des travaux
10	2804P01 2022P01383	220//AI/288//	LUISANT	5 RUE DES CHENES	19/01/2022	1980	1161	600 000	517	Anciens locaux de l'Etablissement Français du Sang
11	2804P01 2022P07917	229//AY/117//	MAINVILLIERS	48 RUE DU CHATEAU D EAU	17/05/2022	1970-1990	3272	1 070 000	327	Un ensemble de bâtiments à usage d'atelier et de bureaux administratifs
12	2804P01 2023P12160	110//AI/35//	LE COUDRAY	10 RUE CLAUDE BERNARD	08/09/2023	2002	1200	1 500 000	1 250	hôtel des ventes – bureaux avec zone de stockage
							moyenne	1 851,89	1 477 500,00	863
							médiane		1 400 000,00	891
							1 ^{er} quartile		900 000,00	668
							3 ^e quartile		1 711 000,00	1 174
							moyenne bureaux avant 2002			690
							moyenne hors chartres			651

8.1.2. B Autres sources externes à la DGFIP :

Selon la cote des valeurs vénales immobilières, au 01/01/2023, les bureaux se négociaient pour les valeurs suivantes sur les communes de l'agglomération chartraine, Chartres et Lucé :

Bureaux Vente	Anciens			
	Non rénovés		Rénovés	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Chartres	470	1070	870	1780
Lucé	270	670	540	1270

Il est précisé que la colonne « non rénovés » analyse les bureaux en état d'usage. La valeur « maxi » correspond à la valeur moyenne des bureaux les plus qualitatifs dans le secteur, alors que la valeur « mini » reflète davantage des bureaux moins attractifs en matière de qualité ou de situation.

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

Les 12 ventes recensées concernent des bureaux de 617 m² à 4 442 m² construits avant 2012. Les prix s'échelonnent de 327 €/m² à 1250 €/m² pour une valeur moyenne de 863 €/m² et une médiane de 891 €/m². Les prix relevés se situent dans la fourchette basse des valeurs vénales de la côte CALLON-MOULLE.

La plus ou moins grande ancienneté des locaux influe sur la valeur possible. Ainsi, les prix varient de 327 €/m² à 972 €/m² pour les bureaux construits avant 2002 alors qu'ils s'échelonnent de 724 €/m² à 1 250 €/m² pour ceux édifiés plus récemment.

Le prix moyen des bureaux construits avant 2002 s'établit à 690 €/m².

Par ailleurs, il est relevé que parmi les 12 termes, quatre (termes n°9,10,11 et 12) concernent des bureaux situés dans une commune limitrophe de Chartres avec une valeur moyenne de 651 €/m². Parmi ces ventes, seul le terme n°11 correspond à des bureaux sur Mainvilliers, cédés 327 €/m². Toutefois, il s'agit de locaux qui ne sont pas exclusivement aménagés en bureaux puisqu'ils disposent d'espaces type ateliers.

Aussi, afin de tenir compte de l'ancienneté des locaux, de leur localisation et de leur spécificité (ancienne école), la valeur intermédiaire aux deux moyennes précédemment dégagées, correspondant au 1^{er} quartile de 668 €/m², est retenue.

La valeur vénale s'établit à : 1032,65 m² *668 €/m² = 689 810,2 € arrondie 690 000 €.

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 **690 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimum de vente sans justification particulière à 621 000 €.

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 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.

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 Départemental des Finances publiques
et par délégation,



Anne MELLET
Responsable du Pôle d'évaluation domaniale

Annexe à la délibération n°2024-06-07

Association Le Verger des Amis
Siège social : Hôtel de Ville, place du marché
Adresse de gestion :
28300 Mainvilliers

Mairie
Place du marché
28300 Mainvilliers

Le 20 février 2024

Objet : demande de subvention exceptionnelle

Pièces jointes : infographie du projet + devis Ducatillon + programme de formation « prendre soin de ses poules »

Madame le Maire,

Nous sollicitons votre bienveillance afin de bénéficier d'une subvention exceptionnelle de 600€ (520+75=595 arrondi à 600€ en notre faveur) pour notre association Le Verger des Amis dans le cadre de la mise en place d'un poulailler partagé au sein du verger.

L'activité principale de notre structure consiste en l'organisation d'animations en faveur du bien-vivre ensemble et la gestion de manière écologique d'un verger de pommiers et poiriers de variétés anciennes. Situé dans le lotissement de Boisville, le terrain occupé par le verger est mis à disposition et entretenu gracieusement depuis 2016 par la municipalité. Plusieurs classes et groupes d'enfants sont accueillis tout au long de l'année pour participer à différentes animations.

Comme proposé dans le plan d'actions de l'Agenda 21, nous avons le projet d'installer un poulailler partagé et mobile au verger. En plus de l'engagement de plusieurs foyers habitant le lotissement, la faisabilité de cette action repose sur l'aide financière qui nous sera apportée. Cette subvention exceptionnelle nous servira à acquérir l'enclos (520€) et à former les futurs participants (75€ pour 5 adultes).

En effet plusieurs d'entre eux ont déjà pu exprimer leurs craintes d'apporter les soins appropriés aux poules. Cette formation d'une demi-journée dispensée par l'association *La Pondation de Félicie* pourra être mutualisée aux membres de l'association *Les Jardins partagés la Passerelle* afin de réduire les coûts de déplacement des intervenantes.

Un bénévole mettra à disposition gratuitement son poulailler, l'association prendra à sa charge l'achat des poules et du petit matériel, une cotisation particulière sera demandée aux participants afin d'assumer le coût de l'alimentation.

Le caractère mobile du poulailler permettra de réduire la surface de tonte du verger et réduira les risques d'attirer les rongeurs.

Enfin le choix des poules se portera très probablement sur des poules de races locales et anciennes (la Faverolles française par exemple) en cohérence avec l'objet de notre association. Nous serons accompagnés dans ce choix par l'Union pour les Ressources Génétiques du Centre Val de Loire. Des visites pédagogiques pourront être proposées aux écoles de la commune.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos salutations respectueuses.

Manon Jurgensen, présidente

