



MAIRIE du ROURET
06650

NOTE DE SYNTHÈSE

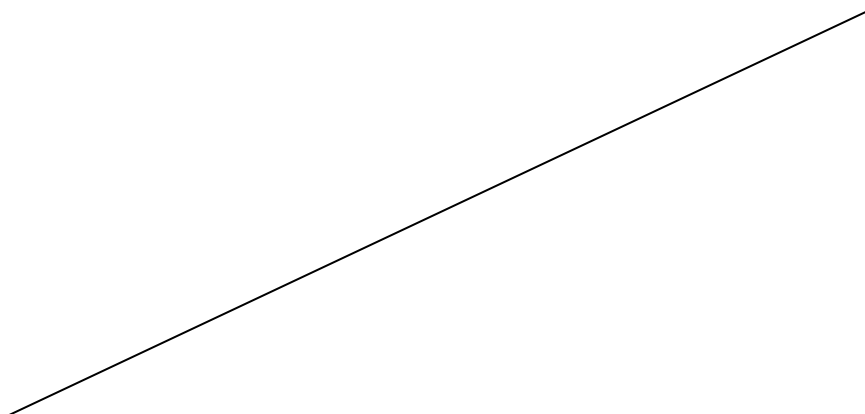
COMMUNE DU ROURET

3.3

**ACQUISITION D'UN LOCAL
POUR L'INSTALLATION D'UN DAB (distributeur billets)
Programme EMERIGE « Les Terrasses du Midi »**

L'AN 2024

**Séance du
Jeudi 05
octobre
à 19h00**



Vu le Code Général de Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu l'avis des Domaines en date du 16 janvier 2023, établissant à **18 760 € HT** la valeur vénale du local de 8 m² (annexe 2).

Vu la situation et les caractéristiques dudit local de **8,08 m²** (annexe 3).

Vu le Permis de Construire n° PC 006 112 20 T 0003, délivré le 09/11/2020 pour l'édification d'un ensemble immobilier de 4 immeubles collectifs comportant notamment 58 logements (36 logements libres et 22 logements conventionnés), et autres espaces de commerces et services en RDC, le tout d'une SDP de 5 224 m² ; obtenu par la société EMERIGE MEDITERRANEE sur la parcelle AP 121 (5 718 m²) sise 3 chemin des Pierres de Moulin ;

Vu le Permis de Construire n° PC 006 112 20 T 0003 T01, délivré le 01/03/2021 pour le transfert du PC de la société EMERIGE MEDITERRANEE à la SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DE MOULIN ;

Vu le Permis de Construire n° PC 006 112 20 T 0003 M02, délivré le 02/06/2022, portant modificatif au PC obtenu ;

Vu la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du 01/09/2021.

M. le Maire **RAPPELLE** que la Commune du ROURET a de longue date insufflé au travers de ses documents d'urbanisme (POS, puis PLU), une structuration villageoise de son centre-village.

PRECISE, comme évoqué et décrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et le rapport de présentation afférent, toute l'importance pour la Commune de mener à bien sa politique d'acquisitions foncières, pour notamment satisfaire aux objectifs de Solidarité et Renouvellement Urbains, ainsi qu'aux objectifs d'avenir du village.

INDIQUE, dans ce contexte toute la nécessité qu'il y a dans le cadre du développement de l'habitat et des activités économiques, afin de répondre aux besoins des habitants de permettre l'hébergement d'un DAB (Distributeur Automatique de Billets) géré par un organisme financier, avec lequel la Commune passera une convention d'occupation.

AJOUTE que ce DAB sera un service de proximité supplémentaire et un atout économique utile à l'activité commerciale dans la Commune, tout autant qu'un service nécessaire lors des ventes au déballage qui ont lieu à l'occasion des fêtes, animations et marchés organisés dans le village.

INFORME que, dans ce contexte, par un courrier, en date du 18 septembre 2023, la société EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN a proposé à la vente à la Commune un **local d'une surface de 8,08 m²** sis en rez-de-rue, bâtiment D ; et de fait, la Commune souhaite saisir l'opportunité d'acquérir ce local à équiper sis dans le programme de logements et d'activités en cours de réalisation.

INDIQUE que la commune a saisi France DOMAINE, dont l'avis est joint à la présente délibération qui a fixé la valeur vénale du bien à la somme de **18 760 € HT**, soit un montant de **22 512 € TTC**.

INFORME que l'acte notarié sera établi sous la forme de la VEFA (Vente Future en l'Etat d'Achèvement) pour un lot totalement autonome (division en volumes). Les locaux seront livrés bruts (hors d'eau et d'air, avec les réseaux en attente-annexe 3).

Après avoir ouï les exposés, M. LE MAIRE propose au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** le projet d'acquisition par la Commune d'un local de 8,08 m² en rez-de-rue du bâtiment D dans l'opération en cours de réalisation à proximité de la Mairie.
- **D'AUTORISER** ladite acquisition au prix défini par les domaines à hauteur de 18 760 € HT, soit 22 512 € TTC en VEFA selon l'échéancier de paiement ci-joint.
- **D'ACTER** que des frais d'acte notariés réduits seront en sus à la charge de la commune, acquéreur.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique.

CHEMIN DES COMTES DE PROVENCE
LE ROURET06

CALENDRIER PREVISIONNEL DES APPELS DE FONDS

Stade d'avancement des travaux	Pourcentage à chaque stade	Pourcentage cumulé	Date prévisionnelle d'appel de fonds
Dépôt de garantie versé à la réservation	2%	2%	
Démarrage effectif des travaux	28%	30%	31/2021
Achèvement des fondations	5%	35%	21/2022
Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10%	45%	21/2022
Achèvement du plancher bas du 2 ^e étage	10%	55%	41/2022
Achèvement du plancher bas du 3 ^e étage	10%	65%	41/2022
Mise hors d'eau	5%	70%	21/2023
Mise hors d'air	10%	80%	31/2023
Achèvement du cloisonnement	10%	90%	31/2023
Achèvement des travaux	5%	95%	41/2023
Livraison	5%	100%	11/2024

* Le calendrier prévisionnel est donné à titre indicatif et reste lié à l'état d'avancement effectif des travaux. Chacun des stades d'avancement est par conséquent des appels de fonds correspondant s'opérera par nali. La date de remise des clés peut être reportée, en cas d'intempérie et pour les autres causes prévues au contrat de réservation

Annexe 1 - Offre commerciale EMERIGE

SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN

MAIRIE DU ROURET
A l'attention de Monsieur le Maire
Allée des Anciens Combattants
06650 LE ROURET

À NICE, le 18 septembre 2023

N/réf. : 180923-GB-MUNICIPALITE
Objet : PROPOSITION COMMERCIALE

Monsieur Le Maire,

Nous revenons vers suite à nos divers échanges relatifs à l'opération que nous réalisons actuellement sur votre commune entre la route de Nice et le Chemin des Comtes de Provence.

Nous vous avisons fait part de la disponibilité de divers locaux et stationnements qui nous semblaient pouvoir répondre au besoin de la municipalité.

Aussi par la présente nous proposons à la commune de se porter acquéreur des biens suivants en VEFA :

- Un local commercial d'une surface de 8,08m² au prix de 18.760 € HT soit 22.512,00€ TTC (TVA20%)

Vous trouverez en annexe le plan correspondant, l'échéancier de paiement type, ainsi que la notice descriptive du local commercial.

Demeurant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de notre considération distinguée.



Grégory BRUGIER
Directeur Opérationnel

SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE au Capital de 1.000,00 Euros
81, Avenue Simone Veil - 06200 NICE - RCS NICE 889 231 551 - Tel 01 47 03 91 60

Annexe 2 – Evaluation des Domaines

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-Maritimes
Pôle d'évaluation domaniale de Nice
15 bis rue Deille
06034 NICE
Courriel : ddfp06.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le 16/01/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques des Alpes-Maritimes

à

LE ROURET
Mairie du ROURET

POUR NOUS JOINDRE
Affaire suivie par : Sylvain VERDAT
Courriel : sylvain.verdat@dgfp.finances.gouv.fr

Ref DS: 10576831
Ref OSE : 2022-06112-84496

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cet avis annule et remplace celui en date du 03/01/2023

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : 3 locaux d'activité en VEFA brut hors d'eau hors d'air

Adresse du bien : « Les terrasses du midi », Route de Nice et chemin des Comtes de Provence, Le Rouret

Valeur : 786 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Sylvie IOTTI

2 - DATES

de consultation :	14/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	15/01/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

⁽¹⁾ négocié : 2 200 € HT, locaux bruts livrés hors d'eau et hors d'air - acquisition en EFA.
Livraison fin 2023.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Rouret est une commune française située dans le département des Alpes-Maritimes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le Rouret, village de Provence, est situé à mi-parcours entre les villes de Cannes et Nice, à une dizaine de kilomètres de Grasse et aux portes de Sophia Antipolis.

Ce village provençal qui comptait au début du XXème siècle environ 600 habitants, accueille aujourd'hui plus de 4100 habitants.

Créée en 1793, la commune du Rouret est composée de plusieurs hameaux, essayés en quartiers au sein d'une riche végétation méditerranéenne.

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

Ce programme immobilier neuf au Rouret jouit d'une situation stratégique sur les hauteurs du Moyen-Pays, à proximité des bassins d'emplois de Grasse et de Sophia-Antipolis et à seulement 25 minutes de l'aéroport de Nice. Son emplacement exceptionnel dans le centre historique du Rouret, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville offre un quotidien pratique et agréable. Toutes les commodités sont accessibles à pied : commerces de proximité, marchés hebdomadaires, crèche, établissements scolaires, infrastructures sportives...

4.3. Références cadastrales

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

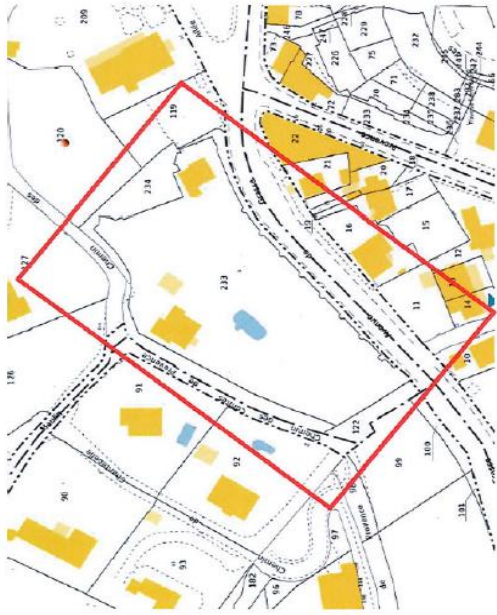
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m²)	Nature réelle
LE ROURET	AP 233	Route de Nice et chemin des Comtes de Provence, Le Rouret	4632	
		TOTAL	4632	

4.4. Descriptif

Le constructeur EMERIGE précise que :

« L'architecture de la future résidence, colorée et à l'esprit village perpétué, offrira un nouveau lieu de vie par la création d'une esplanade piétonne et de plusieurs commerces en rez-de-chaussée. Résolument moderne, elle sera dotée d'un espace de coworking de 190 m² qui permettra à chacun de développer son activité professionnelle dans un lieu de travail partagé favorisant l'innovation et la créativité. Cette résidence bénéficie du label BEE+. Cette certification permet de designer les bâtiments conçus de manière globale afin d'en limiter au maximum l'empreinte écologique et de préserver la santé de ses occupants. Elle propose des appartements du 2 au 5 pièces, dont de grands duplex. Tous les appartements se prolongent d'un espace extérieur ou offrent le privilège

d'une vue sur la mer ou sur le paysage vallonné. Des caves et des places de parking sont également disponibles pour certains biens immobiliers neufs. »

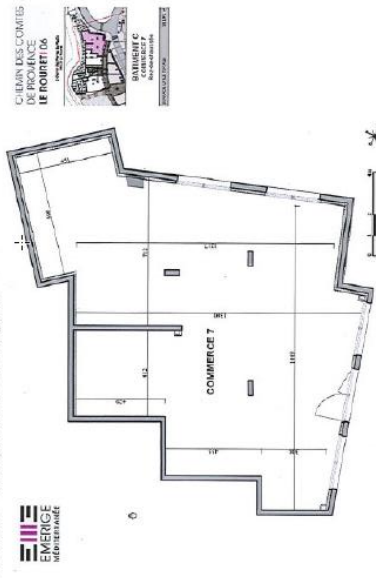


Dans le cadre du développement du centre village, la Commune a délivré le 09 novembre 2020 au groupe EMERIGE un permis de construire n° PC 006 112 20 T 0003 (parcelle AP 121-5 718 m2) pour la réalisation de 58 logements collectifs (dont 23 LLS), avec commerces et services en RDC des immeubles. La Commune souhaiterait, pour compléter ses équipements publics en cœur de village, se porter acquéreur en VEFA de locaux bruts (hors d'eau, hors d'air) au sein de cette opération en cours de construction, dont la livraison est prévue fin 2023, que le promoteur lui propose à 2 200 € HT le m².

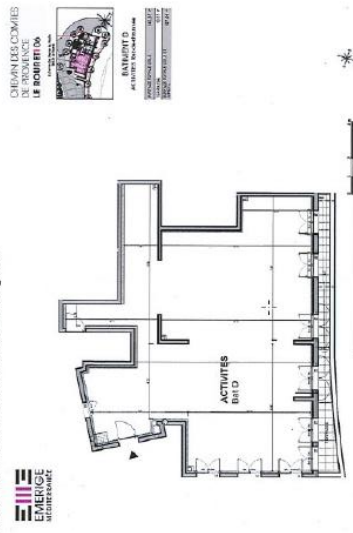
Il s'agirait :

- d'un local A de 181 m2 de surface utile, proposé à la vente par le promoteur à 398 200 HT, en prévision de la création d'une médiathèque municipale
- d'un local B de 146 m2 de surface utile proposé à la vente par le promoteur à 321 200 € HT en prévision de la création d'un poste de Police municipale ;
- d'un local C de 8 m2 de surface utile, proposé à la vente par le promoteur à 16 160 € HT, en prévision d'un service public.

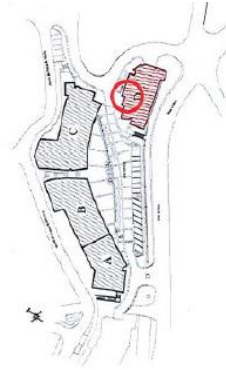
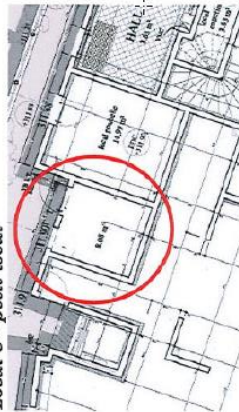
Local A – Médiathèque municipale



Local B – Poste de Police Municipale



Local C – petit local



4.5. Surfaces du bâti

Local A : 181 m² de surface utile
Local B : 146 m² de surface utile
Local C : 8m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
SCCV EMERIGE Méditerranée

5.2. Conditions d'occupation
libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles
Zone Uaa au PLU en vigueur

6.2.Date de référence et règles applicables
Non applicable

7 - METHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode comparative

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.VEFA de surfaces commerciales livrées brut béton hors d'eau hors d'air

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile (m²)	Prix €	Prix/m²	Observations
1	10/09/2021	MANDELIEU	AH 33-48-49-109-110-138-140-143 et 144	469	1 100 000,00 €	2 345,42 €	Une surface commerciale de 469 m² en volume au prix de 1 100 000 € HT. Etant précisé qu'au volume n°14 est attaché le droit de jouissance du parvis devant le commerce n°06 à hauteur de 50% et les autres 50% étant attaché aux volumes n°4, 9 à 13, 220 et 221. Etant encore précisé que les locaux seront livrés brut de béton, fluides en attente, vitrines incluses.

Biens bâtis: maison – appartement – entrapôt... - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile (m²)	Prix €	Prix/m²	Observations
2	24/06/2021	VALBONNE	AI 96-99-102-104	15036,94	49 816 000,00 €	3 312,91 €	VEFA immeuble entier à usage de bureaux, salle de sport, restauration et d'activité, constitué de trois (3) bâtiments, A, B et C reliés entre eux par des passerelles en étages, élevés sur trois (3) niveaux de sous-sol communs aux trois bâtiments à usage principal de parc de stationnement.
L'immeuble comprendra 538 places de stationnement de véhicules							

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

Le 1^{er} terme est très probant car il s'agit, comme l'étude demandée, d'une livraison en VEFA de locaux commerciaux hors d'eau hors d'air. Ce terme sera retenu pour base de calcul.

Le 2^{ième} terme est à 3 312 €/m² mais il s'agit d'une VEFA livré terminée, et non hors d'eau hors d'air.

Retenu : 2 345 €/m²

Sachant que Local A : 181 m² , Local B : 146 m² , local C : 8m², on arrive à :

(181 + 146 + 8) * 2 345 = 785 575 €, arrondi à 786 000 € HT.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **786 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 864 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

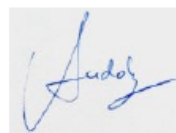
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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

Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Audoly', is placed within a light gray rectangular box.

Irène AUDOLY

Inspectrice principale 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.

Annexe 3 - Caractéristiques du local

