



## DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

### Délégation faite au Président

**Réf. : P037\_2023**

**Date : 26/01/2023**

**OBJET : Cession de l'ancienne gendarmerie de Saint-Vaast-la-Hougue**

### Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est propriétaire du bâtiment de l'ancienne gendarmerie de Saint-Vaast-la-Hougue acquis suivant acte notarié du 4 juin 2018 auprès du département de la Manche à l'euro symbolique.

Le bâtiment n'ayant pas été réaffecté ni réutilisé à d'autres fins depuis son acquisition auprès du Département de la Manche, l'Agglomération a proposé par courrier du 16 août 2022 à la commune de Saint-Vaast-la-Hougue d'en faire l'acquisition pour répondre à son projet d'aménagement d'un parking.

L'estimation du service des Domaines réalisée le 17 juin 2022 indique une valeur vénale de 42 600 € « si le terrain peut être considéré comme terrain à bâtir » ou 11 720 € « si le terrain ne peut pas être considéré comme terrain à bâtir », auquel montant devra être déduit le coût de démolition du bâti.

Toutefois, étant donné le projet de parking sur cette parcelle servant les intérêts touristiques de Saint-Vaast-la-Hougue, compte tenu des coûts de démolition et par souci de cohérence avec les conditions d'acquisition par la Communauté d'Agglomération du Cotentin auprès du département, le transfert de propriété à titre gratuit a été proposé et accepté par la commune de Saint-Vaast-la-Hougue par courrier en date du 29 novembre 2022, à charge pour la commune de prendre le bien en l'état et d'en supporter les coûts de démolition ainsi que les frais d'acte notarié.

**Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

**Vu** la délibération n°DEL2022\_197 du 6 décembre 2022 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°5,

**Vu** les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** l'avis du Domaine référencé n°2022-50562-47231 du 17 juin 2022,

**Vu** le courrier de la commune de Saint-Vaast-la-Hougue en date du 29 novembre 2022 acceptant les conditions de la cession de l'ancienne gendarmerie,

### **Décide**

- **D'autoriser** la cession à titre gratuit des bâtiments de l'ancienne gendarmerie de Saint-Vaast-la-Hougue au profit de la commune, à charge pour cette dernière de prendre le bien en l'état et d'en supporter les coûts de démolition ainsi que les frais d'acte notariés,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

**Le Président,**

**David MARGUERITTE**



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Départementale des Finances  
publiques du Calvados  
Pôle Gestion publique  
Pôle d'évaluation domaniale  
7 boulevard Bertrand, BP 40532,  
14034 Caen cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : M. ALLAIN Hervé  
Téléphone : 06 09 28 86 84  
Courriel : herve.allain1@dgfip.finances.gouv.fr  
Référence : 2022-50562-47231

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023

Publié le

ID : 050-200067205-20230131-P037\_2023-AR

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU  
CALVADOS  
PÔLE GESTION PUBLIQUE  
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE  
7 BOULEVARD BERTRAND, BP 40532, 14034 CAEN CEDEX

Caen, le 17/06/2022

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

À

Communauté d'Agglomération du Cotentin

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE D'UN BIEN

Désignation du bien: Communauté d'Agglomération du Cotentin

Adresse du bien: Saint Vaast la Hogue.

Valeur vénale: 42 600 ou 11 720 € moins le coût de démolition du bâti.

### 1- Service consultant :

Communauté d'Agglomération du Cotentin

Affaire suivie par : M. Crocq

### 2- Calendrier

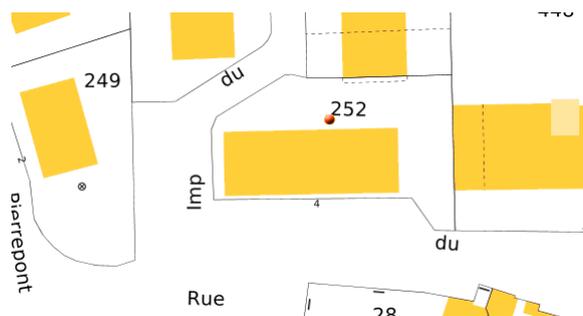
Date de consultation :	14/06/2022
Date de réception :	14/06/2022
Date de visite :	néant
Date de constitution du dossier «en état»	14/06/2022

### 3- Opération (projet) :

Dans le cadre d'un projet de cession d'un bien immobilier avis à titre réglementaire sur la valeur vénale du bien cédé.

#### 4- Description du bien :

Parcelle cadastrée section AB n° 252 située rue du bel à Saint Vaast la Hougue. Il s'agit d'un terrain couvrant 586 m<sup>2</sup> servant de terrain d'assiette et annexe aux locaux d'une gendarmerie désaffectée vouée à la démolition. Le bâtiment est une construction sur un seul niveau, couvrant environ 220 m<sup>2</sup> au sol, en béton et couverte en ardoise, à usage de bureaux de locaux techniques et de garage désaffectés.



#### 5- Situation Juridique

**Propriétaire :** Communauté d'Agglomération du Cotentin

**Occupation :** Bien considéré libre.

#### 6- Urbanisme et réseaux

Situation en zone UB urbaine constructible au PLU. Cependant d'après le consultant la constructibilité serait incertaine en application du plan de submersion marine.



Après examen de la carte il apparaît que le terrain est situé en zone bleue à priori constructible mais dans les limites d'une bande de précaution hachurée en oblique.

#### 7 - Éléments particuliers à retenir pour l'estimation :

Cession envisagée sur la base de 1 €.

#### 8 - Détermination de la valeur vénale:

##### Méthode d'évaluation :

S'agissant de la cession d'un terrain dont le bâti doit être démoli méthode d'évaluation retenue par la récupération foncière soit la valeur du terrain déterminée par comparaison au m<sup>2</sup> de surface de terrain moins le coût de démolition du bâtiment présent sur le terrain.

##### Evaluation :

Si le terrain peut être qualifié de terrain à bâtir (certificat d'urbanisme positif) valeur vénale du terrain fixée à 75 €/HT le m<sup>2</sup> soit 42 600 € pour 586 m<sup>2</sup>.

Si le terrain ne peut être qualifié de terrain à bâtir valeur vénale fixée à 20 €/HT le m<sup>2</sup> soit 11 720 € pour 586 m<sup>2</sup>.

De la valeur retenue il convient de défalquer le montant du coût de démolition sachant que la valeur minimale est de 1 €, une valeur vénale ne pouvant être négative.

#### 9 - Durée de validité :

24 mois

#### 10 - Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'administrateur général, Directeur départemental  
des Finances publiques du Calvados,  
L'inspecteur des finances publiques



Hervé ALLAIN

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023

Publié le



ID : 050-200067205-20230131-P037\_2023-AR