



Juridique

Décision du Président n°2023-007-DP
prise en application de l'article L,5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales

OBJET : DISTRE- ZA CROULAY - CESSION DE LA PARCELLE ZI 354

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

Considérant que la société MondialBox souhaite acquérir dans le cadre de ses activités, la parcelle ZI 354 d'une superficie de 524 m² située sur la zone d'activités du Croulay à Distré.

Considérant que la société MondialBox propose d'acquérir au prix de 15 € HT/m² soit 7 860 € (SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS) HT pour 524 m².

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-37 et L.1311-13 ;

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales aux termes duquel le Président et le Bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, les Ulmes, Denezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu la délibération n° 2020-056 DC du 16 juillet 2020 portant élection du Président ;

Vu la délibération 2020-124 DC du 30 juillet 2020 votée par le Conseil de Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, portant délégation au Président d'une partie de ses attributions, complétée par la délibération n° 2020-180 DC du 12 novembre 2020 ;

Vu l'article L. 5211-41-3 du Code Général des Collectivités Territoriales en vertu duquel l'ensemble des biens, droits et obligations des établissements publics de coopération intercommunale fusionnés sont transférés à l'établissement public issu de la fusion ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 15 mars 2023 ;

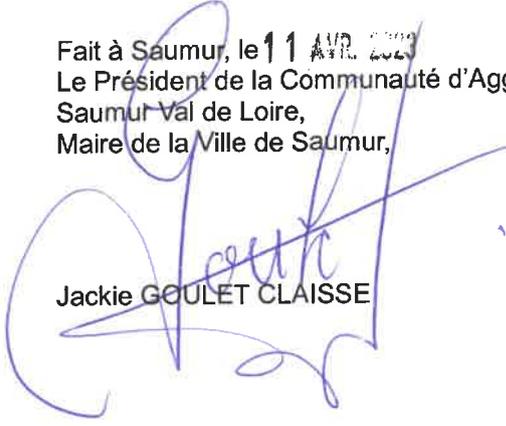
DECIDE :

- **D'AUTORISER** la cession à la société MondialBox de la parcelle ZI 354 d'une superficie de 524 m², située dans la zone d'activités du Croulay à Distré pour un montant de 15 €/m² soit 7 860 € (SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS) HT,
- **D'APPROUVER** l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la société MondialBox ou toute autre société qui s'y substituerait,
- **DE DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Président ou à son représentant pour signer les actes à intervenir et tous les documents administratifs se rapportant à cette cession,
- **D'APPROUVER** que l'acte de vente et notamment toutes les pièces qui lui sont subséquentes, soient établies par notaire,
- **DE METTRE** à la charge de la société MondialBox tous les frais résultant de cette cession,
- **D'IMPUTER** la recette sur le budget de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Date d'affichage au siège de la Communauté
d'Agglomération Saumur Val de Loire, le :

Fait à Saumur, le **11 AVR. 2023**
Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur,

Date de télétransmission, le :


Jackie GOULET CLAISSE

Matière de l'acte

Développement économique

En vertu de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie par voie de recours formés contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle. »

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mohamed Symakan

2 - DATES

de consultation :	13 mars 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	13 mars 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

Cession de la parcelle ZI 354 (524 m²) à Distré dans la ZA du Croulay à la société Mondial Box

Prix de vente prévu à 15 euros m²/HT. La CASVL précise qu'elle va réaliser des travaux de voirie adjacents à cette petite parcelle, impliquant des coûts qu'elle souhaite répercuter en partie.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

ZA du Champ Blanchard

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

parcelle viabilisée (mise en compatibilité au PLUi non réalisée à ce jour).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DISTRE	ZI 354	Le Croulay - Distré	524	Terrain à bâtir en zone d'activité
TOTAL			524	



4.4. Descriptif

Une parcelle de terrain à bâtir en zone d'activité, viabilisée mais non pourvu d'un système d'assainissement collectif.

4.5. Surfaces du bâti

-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CASVL

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi CASVL

UY

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24 07 2019	Rue des plantes - Distré	ZM 792 793	190	-	Uy	4 345,30	22,75	ZAC des champs blanchard parcelles de terrain à bâtir
2	31 07 2019	Rue des plantes - Distré	ZM 792 794	887	-	Uy	24 891,71	23,50	ZAC des champs blanchard parcelles de terrain à bâtir
3	08 02 2019	Rue des plantes - Distré	ZM 789	508	-	Uy	12 508	24,50	ZAC des champs blanchard parcelles de terrain à bâtir
4	26 02 2022	Rue des plantes - Distré	ZM 812 811	2 830		Uy	64 722,50	22,86	parcelles de terrain à bâtir
5	23 06 2022	DISTRÉ (MAINE-ET-LOIRE) 49400 Lieu-dit Le Croulay.	ZI 323 351 352 353 354	9768	-	UY	68 376	7	Parcelles de terrain à bâtir. Pas d'assainissement autonome
							moyenne	23,4	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'étude de marché fait ressortir une valeur moyenne de l'ordre de 23,5 euros du m² HT sur la zone du champ Blanchard, et 7 euros du m² sur celle du Croulay .

Les terrains sur la zone du Croulay ne disposent pas d'assainissement autonome, et compte tenu des coûts induits pour la création d'un système d'assainissement autonome, la valeur s'en trouve réduite par rapport à d'autres termes de vente que l'on trouve sur des zones qui en sont pourvu.

Le bien a été acquis au prix de 7 euros du m² HT en 2022, mais dans le contexte d'un marché en hausse compte tenu de la forte pression foncière, une valeur de 10 euros du m² paraît acceptable.

10 euros du m² HT * 524 m² = 5240 euros

Une marge de 10 % est applicable sur cette valeur.

Il est cependant indiqué qu'il a été constaté, pour les terrains à bâtir en zone d'activité, des propositions d'achat à des prix supérieurs. De plus, La CASVL indique qu'elle souhaite harmoniser les prix de vente des différentes zones d'activités du territoire pour éviter la concurrence entre les différents secteurs, ce qui peut se traduire par des hausses sur l'offre de certains terrains.

Cependant il n'est pas possible, au regard des actes publiés au SPF au jour de la rédaction de cet avis, d'en dégager une valeur de marché plus importante.

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 **5 240 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 700 € (arrondie).

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances publiques

David KNOEFLER