



**DECISION DU PRESIDENT n° 2023-018- DP
prise en application de l'article L.5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales**

OBJET : ALLONNES-ZA DU GRAND BOIS - CESSION DE LA PARCELLE ZK 75p A LA SOCIETE BASEROLO

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

Considérant que la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est compétente en matière de développement économique.

Considérant que la société Baserolo souhaite acquérir environ 2000 m² de la parcelle cadastrée ZK 75 située dans la zone d'activités du Grand Bois à Allonnes.

Considérant que la société Baserolo souhaite acquérir au prix de 15 € HT/m² soit 30.000 € (TRENTE MILLE EUROS) HT pour environ 2000 m².

Vu les articles L.5211-1 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, Dénezé-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'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 14 juin 2023 ;

DECIDE :

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mohamed Symakan

2 - DATES

de consultation :	12/06/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	12/06/23

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

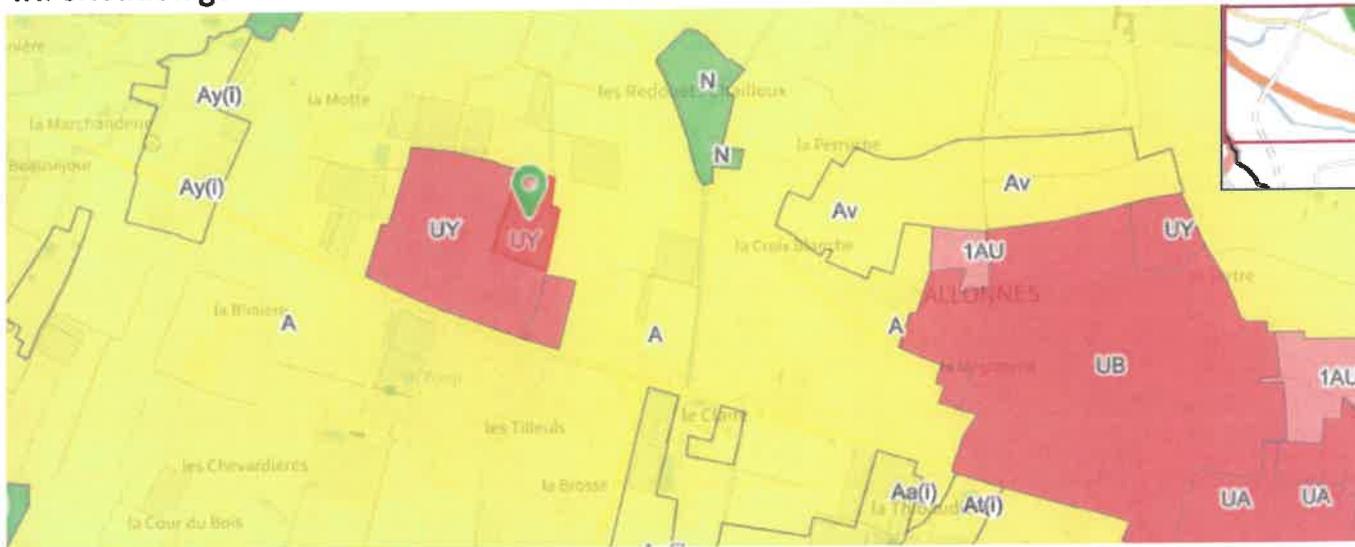
Cession d'environ 2000 m² de la parcelle ZK 75 à la société BASEROLO.

Accord à 15 euros du m HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

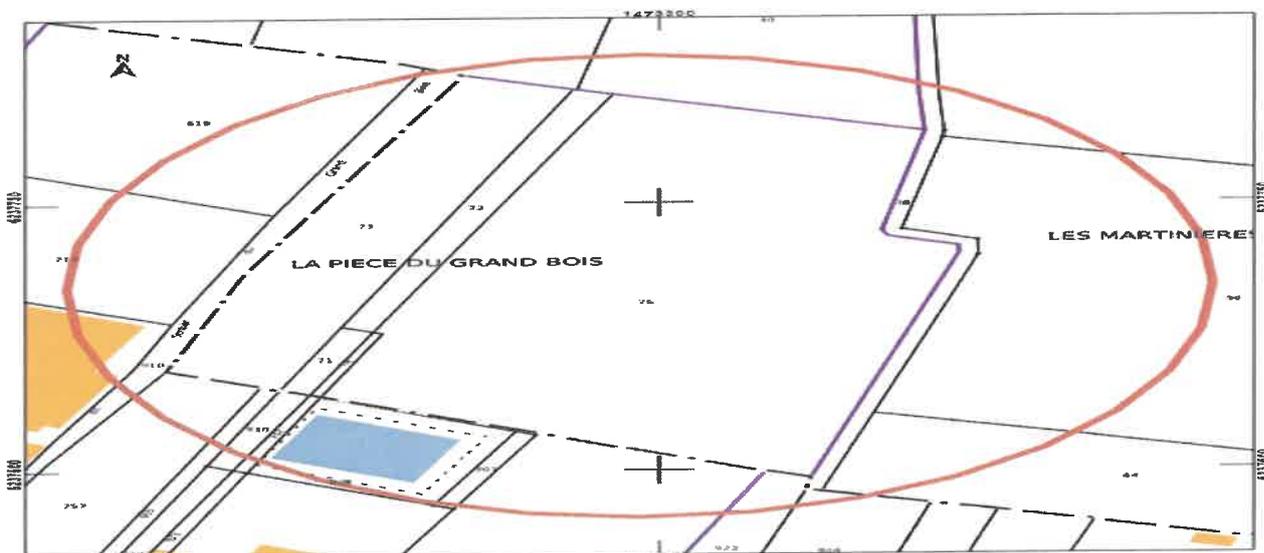


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau terrain viabilisé

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Allonnes	ZK 75	La Piece du Grand Bois	Emprise de 2000 m2	TAB
TOTAL				



4.4. Descriptif

terrain à bâtir d'activité

4.5. Surfaces du bâti

-

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi ALM

zonage 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	23 07 21	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 L'Ajonnais	ZH 200	5756		UY	63 250	11	TAB activité lot de la Zone d'Aménagement

Accusé de réception en préfecture
 049-200071876-20230627-2023-018-DP-AR
 Date de télétransmission : 28/06/2023
 Date de réception préfecture : 28/06/2023

										Concertée
2	29 07 22	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 Lieu-dit La Croix Milaux, Zone Anjou Actiparc de la Ronde	ZH 244 246 248 250	14348		UY	131 284,20	9,15		TAB activité
3	13 07 22	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 Lieu-dit La Croix Milaux, Zone Anjou Actiparc de la Ronde,	ZH 238	4987		UY	45 631,05	9,15		TAB activité
								moyenne	9,7	
								dominante	10	

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

La valeur moyenne des terrains à bâtir d'activité ressort à 10 euros du m² sur les dernières transactions relevées.

La valeur retenue sera donc de $10 * 2000 = 20\ 000$ euros.

Il est cependant indiqué que les derniers prix négociés sur le secteur de l'agglomération de Saumur sont en nette hausse, sans toutefois qu'il soit possible à ce jour de le constater dans des actes de vente.

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 **20 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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

Département :

MAINE-ET-LOIRE

Commune :

ALLONNES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF du Maine et Loire - Saumur
49417
49417 SAUMUR
tél. 02.41.83.57.00 -fax
sdif49.saumur@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZK

Feuille : 000 ZK 01

Échelle d'origine : 1/2000

Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 08/06/2023

(fuseau horaire de Paris)

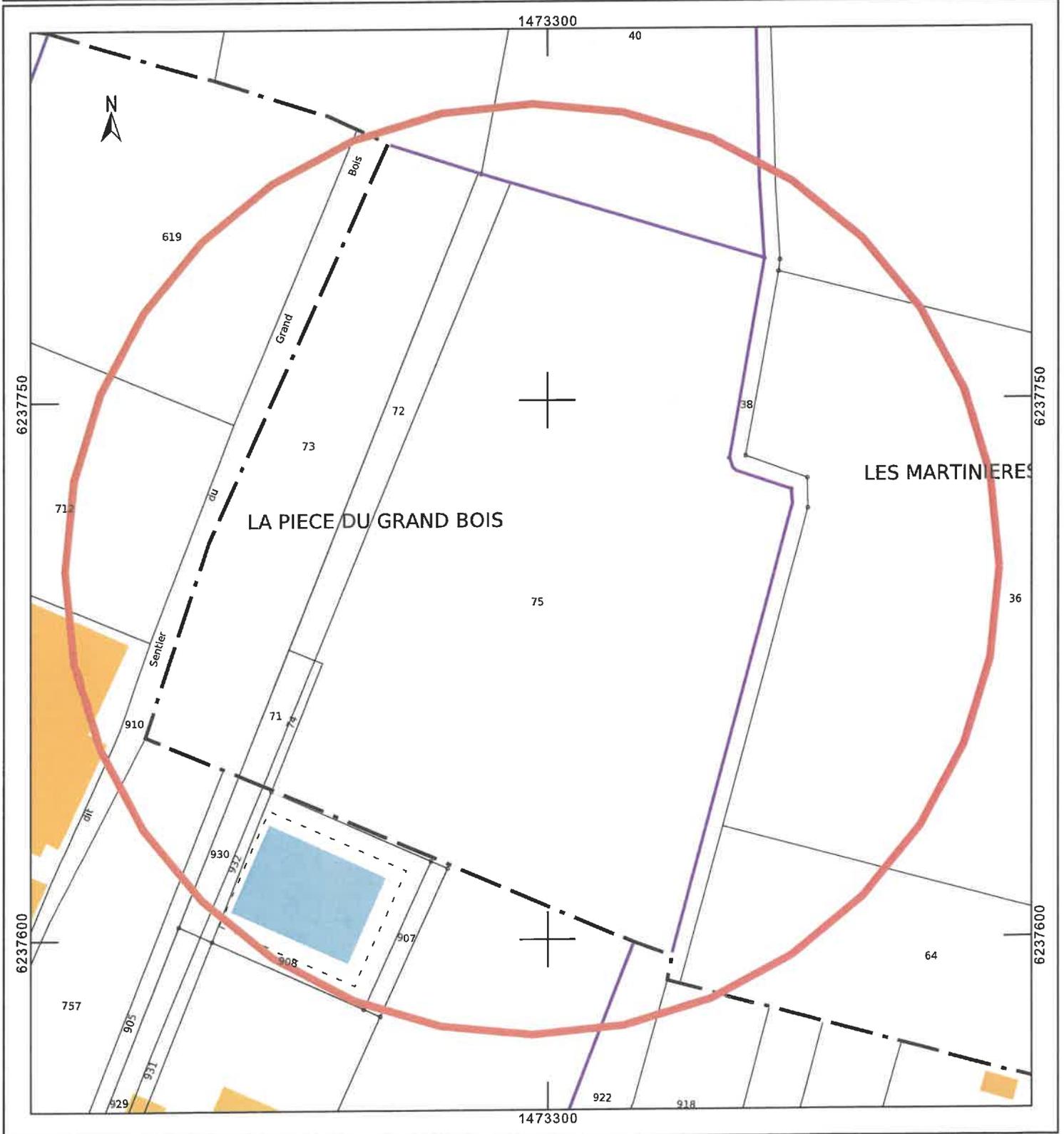
Coordonnées en projection : RGF93CC47

©2022 Direction Générale des Finances

Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Article premier – D'AUTORISER la cession à la société Baserolo d'environ 2000 m² de la parcelle cadastrée ZK 75 située dans la zone d'activités Du Grand Bois à Allonnes, au prix de 15 € HT/m² soit un total de 30.000 € (TRENTE MILLE EUROS) ;

Article 2 – D'APPROUVER l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la société Baserolo ou toute autre société qui s'y substituerait ;

Article 3 – DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ou à son représentant pour signer les actes à intervenir se rapportant à cette cession ;

Article 4 – D'APPROUVER que l'acte de vente et notamment toutes les pièces qui lui sont subséquentes, soient établies par notaire ;

Article 5 – DE METTRE à la charge de la société Baserolo tous les frais résultant de cette cession ;

Article 6 – D'IMPUTER la recette sur le budget de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

Article dernier – Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et le Service de Gestion Comptable de Saumur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

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

Fait à Saumur, le 27 Juin 2023

Date de télétransmission :

Pour le Président empêché,
Et par délégation
La 1^{ère} Vice-Présidente

Date de notification (le cas échéant), le



Sylvie PRISSET

Matière de l'acte

En vertu de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé 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. »