



**DECISION DU PRESIDENT n° 2023-028-DP
prise en application de l'article L.5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales**

OBJET : DOUE-EN-ANJOU-ZA LA PETITE CHAMPAGNE - CESSION DE LA PARCELLE ZI 613 A LA SARL MAUNEAU NICOLAS AUTOMOBILES

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 SARL Mauneau Nicolas Automobiles dont le siège social est situé 20 rue de Cholet à Doué-en-Anjou, souhaite acquérir auprès de la Communauté d'Agglomération, la parcelle ZI 613 d'une superficie de 3 793 m² située sur la zone d'activités de la Petite Champagne à Doué-en-Anjou.

Considérant qu'elle souhaite acquérir au prix de 40 € HT/m² soit 151 720 € (CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT VINGT EUROS) HT.

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, 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'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 28 juin 2023 ;

Vu l'avis de la commission « industrie » du 9 novembre 2022 ;

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 06 2023

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale de Maine et Loire

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Maine et Loire

à

mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

CA SAUMUR VAL DE LOIRE

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

Courriel : david.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr

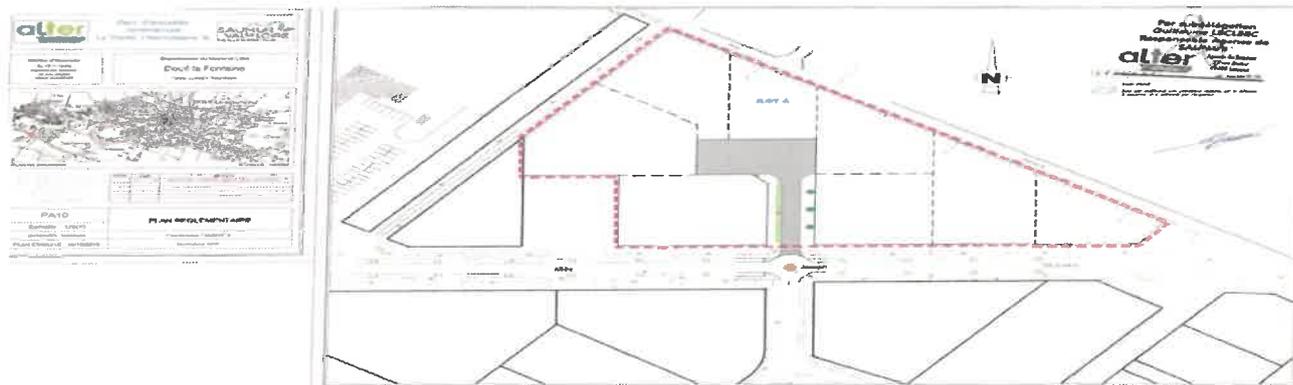
Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:13047593

Réf OSE : [2023-49125-49267](#)

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir en zone d'activité à vocation commerciale

Adresse du bien :

Allée Joseph Touchais 49700 Doué-en-Anjou

Valeur :

150 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mohamed Symakan

2 - DATES

de consultation :	21/06/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/06/23

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 de la parcelle ZI 613 d'une superficie de 3793 m² située à Doué la Fontaine au garage Mauneau au prix de 40 euros HT/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES LA PETITE CHAMPAGNE II

Le parc d'activité est destiné à la construction de commerces, services, bureaux, activité hôtelières et de restauration, activités artisanales.

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

caractéristiques spécifiques à la zone :

Considérant que le projet consistant en l'aménagement d'un lotissement à usage de parc d'activités commerciales, est situé en zone UC du règlement du document d'urbanisme susvisé dans le secteur de la Petite Champagne à DOUE LA FONTAINE

Considérant que l'article UC 4 2.2 (Eaux pluviales) dispose que : « Dans le secteur UC de la Petite Champagne à Doué-la-Fontaine, conformément aux dispositions du Zonage Eaux Pluviales de la Ville de Doué-la-Fontaine, les eaux pluviales doivent impérativement être infiltrées sur la parcelle ».

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement rend exceptionnellement nécessaire la réalisation de travaux d'extension de 180 mètres du réseau électricité afin de permettre une puissance de raccordement de 288 Kva triphasé

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Doué-en-Anjou	ZI 613	Allée joseph touchais	3793	TAB
TOTAL			3793	

4.4. Descriptif

cession de la parcelle ZI 613 d'une superficie de 3793 m² située à Doué la Fontaine au garage Mauneau



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

zonage UC

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		urbani- sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	22 06 21	DOUE-EN-ANJOU (MAINE-ET-LOIRE) 49700 Allée Joseph Touchais, DOUE-LA-FONTAINE,	ZI 614	1104	-	UC	44 160	40	une parcelle de terrain à bâtir : lot numéro 31 du lotissement dénommé "PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES LA PETITE CHAMPAGNE II".
2	19 11 2020	DOUE-EN-ANJOU (MAINE-ET-LOIRE) 49700 LD la petite champagne, DOUE-LA-FONTAINE,	ZI 617	2286	-	UV	75 000	32	
							moyenne	36	

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 des terrains à bâtir sur la zone d'activité de la petite champagne ressort en moyenne à 36 euros du m² HT. La dernière vente recensée étant à 40 euros du m² HT, dans un contexte de hausse des prix, on pourra retenir cette valorisation soit :

40 euros du m² * 3793 m² = 151 720 euros arrondie à 150 000 euros

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 **150 000 €**.

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 135 000 € (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 KNOEPLER

Vu la promesse synallagmatique de vente en date du 6 mai 2022, non encore réitérée par acte authentique, aux termes de laquelle Alter Cités s'est engagée à vente à la société dénommée la SARL Mauneau Nicolas Automobiles ;

DECIDE :

Article premier – D'AUTORISER la cession à la SARL Mauneau Nicolas Automobiles, de la parcelle ZI 613 d'une superficie de 3 793 m², située dans la zone d'activités de la Petite Champagne à Doué-en-Anjou au prix de de de 40 € HT/m² soit 151 720 € (CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT VINGT EUROS) HT,

Article 2 – D'APPROUVER l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la SARL Mauneau Nicolas Automobiles ou toute autre société qui s'y substituerait,

Article 3 – 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,

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 SARL Mauneau Nicolas Automobiles 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 25 JUIL. 2023

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire
Maire de la Ville de Saumur

Date de télétransmission :



Jackie GOULET CLAÏSSE

Date de notification (le cas échéant), le

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. »