



**DECISION DU PRESIDENT n° 2024-006-DP  
prise en application de l'article L.5211-10  
du Code Général des Collectivités Territoriales**

**OBJET : MONTREUIL-BELLAY - ZA EUROPE-CHAMPAGNE - CESSION DES PARCELLES BM 1117 ET BM 1119**

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** qu'elle souhaite céder à la société ACP, domiciliée dans la ZI de l'Europe, rue des Nautes à Montreuil-Bellay, les parcelles cadastrées BM 1117 et BM 1119 d'une superficie respective de 2 674 m<sup>2</sup> et 426 m<sup>2</sup>, situées la Petite-Champagne, dans la ZA Europe-Champagne à Montreuil-Bellay.

**Considérant** que la Communauté d'Agglomération et la société ACP se sont accordées sur le prix de 18 € HT/m<sup>2</sup> soit un total de 55 800 € (CINQUANTE-CINQ MILLE HUIT CENTS 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 19 janvier 2024.

**Vu** l'avis favorable émis par la commission « économie » du 15 janvier 2024.



**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 19 01 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

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

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

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:15847166

Réf OSE : 2024-49215-03741

**CA SAUMUR VAL DE LOIRE**

## **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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

La Petite Champagne 49260 Montreuil-Bellay

*Valeur :*

€, assortie d'une marge d'appréciation de %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mohamed Symakan

## 2 - DATES

de consultation :	18 01 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 :	18 01 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à la société ACP des parcelles BM 1117 et BM 1119 d'une superficie totale de 3100 m<sup>2</sup>

prix négocié entre les parties : 18 € HT/m<sup>2</sup>

Par la même occasion la CASVL fera l'acquisition de la parcelle BM 1079 dont le propriétaire est la société ACP au prix de 18 € HT/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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
Montreuil-Bellay	BM 1117	La Petite Champagne	2674	TAB
Montreuil-Bellay	BM 1119	La Petite Champagne	426	TAB
TOTAL			3100	



#### 4.4. Descriptif

Deux parcelles BM 1117 et BM 1119 de TAB d'activité d'une superficie respective de 2674 m<sup>2</sup> et 426 m<sup>2</sup>.

#### 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 CASVL

zonage UY

PPRNI\_Authion,

PPRNI\_Thouet zone de dissipation d'énergie,

Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain du Coteau Saumurois

## 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

valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	25 10 2023	MONTREUIL-BELLAY (49260), au lieudit "La Petite Champagne"	BM 1117 1119	3100	UY	31 000	10	Une parcelle de terrain Formant le lot numéro DIX (10) du lotissement industriel de la Petite Champagne
2	22 10 2020	MONTREUIL BELLAY (49260), Méron,	D 1860	18535	UY	140 000	7,5	Une parcelle de terrain à bâtir destinée à la construction à usage professionn
						moyenne	8,75	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

-

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

Au regard de la dernière vente réalisée sur le site, la valeur de marché observée s'établit à 10 euros du m<sup>2</sup> HT. Compte tenu de la tendance haussière sur les TAB d'activité sur le secteur, on pourra retenir une valeur de 12 euros du m<sup>2</sup> HT avec marge de 20 %.

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.

12 euros du m<sup>2</sup> HT \* 3100 m<sup>2</sup> = 37 200 euros HT

## 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 **37 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 30 000 € (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 KNOEFLER

**DECIDE :**

**Article premier** – D'AUTORISER la cession à la société ACP, des parcelles cadastrées BM 1117 et BM 1119 d'une superficie respective de 2 674 m<sup>2</sup> et 426 m<sup>2</sup>, situées la Petite-Champagne, dans la ZA Europe-Champagne à Montreuil-Bellay. au prix de 18 € HT/m<sup>2</sup> soit un total de 55 800 € ( CINQUANTE-CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS) HT ,

**Article 2** – D'APPROUVER l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la société ACP 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 et tous les documents administratifs se rapportant à cette cession,

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

**Article 5** – DE METTRE à la charge de la société ACP, 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 23 JAN. 2024

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

Date de télétransmission :



Jackie GOULET CLASSE

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. »