

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240205-010****du 05 février 2024****n°010****page 1/3****EXTRAIT:****GRAND
CHÂTELLERAULT**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATIONmembres en exercice : 26**PRESENTS (22)** : M. ABELIN, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, M. JUGÉ, M. CHAINE, Mme LAVRARD, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. BAILLY, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD, M. TARTARIN**POUVOIRS (1)** : M. PICHON donne pouvoir à M. ABELIN**EXCUSES (3)** : Mme GODET, Mme BOURAT, M. MEUNIER

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Cession d'un terrain ZAE de Naurais Bachaud à Naintré**

Suite à l'extension de l'agglomération, au 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault est devenue compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités économiques. La ZAE de Naurais Bachaud ayant été inscrite sur la liste des zones d'activités économiques définie par délibérations du bureau communautaire n°2 du 19 décembre 2016 et du conseil communautaire n°13 du 27 novembre 2017, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault est compétente pour prendre toute décision de gestion de cette zone, notamment en cas de cession.

La SARL OUAZZANI souhaite acquérir l'une des parcelles de ladite ZAE de Naurais Bachaud. Il s'agit de la parcelle non bâtie CN n°30 d'une superficie d'environ 3 994 m².

Cette acquisition permettrait à la société d'implanter trois bâtiments offrant aux particuliers et aux entrepreneurs des possibilités de stockage flexible. Cette installation permettra une gestion des besoins de mobilité tout en aidant au développement des activités ayant ce type de besoin.

La commune de Naintré étant l'actuelle propriétaire de la parcelle cadastrée CN n°30, il est nécessaire qu'elle cède ladite parcelle au profit de Grand Châtellerault, afin que l'agglomération puisse ensuite céder cette parcelle à la SARL OUAZZANI

La cession de la parcelle CN n°30, au profit de la SARL OUAZZANI est proposée au prix de 79 880 € HT, soit 20€/m² hors taxes pour 3 994 m².

Aussi, il est proposé au bureau communautaire de se prononcer au sujet de l'acquisition de la parcelle cadastrée CN n°30 appartenant à la commune de Naintré, ainsi qu'à la cession de cette parcelle au profit de la SARL OUAZZANI au prix de 20€/m² HT.

* * * * *

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240205-010****du 05 février 2024****n°010****page 2/3**

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cession d'immeuble poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'arrêté préfectoral n° 217-SPC-34 en date du 17 mai 2017 portant sur la modification des statuts de la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais,

VU la délibération n°1 du conseil communautaire du 12 septembre 2016 portant sur la modification statutaire préalable à l'extension de la CAPC,

VU la délibération n°2 du bureau communautaire du 19 décembre 2016, portant sur le transfert des zones d'activités économiques,

VU la délibération n°13 du conseil communautaire du 27 novembre 2017, portant sur les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers en matière de zones d'activités économiques,

VU la délibération n°3 du conseil communautaire du 22 juillet 2020, déléguant une partie des attributions du conseil au bureau,

VU la promesse d'achat signée le 03 mai 2023 par Monsieur OUAZZANI Medhi, gérant de la société SARL OUAZZANI,

VU l'avis du service du Domaine en date du 04 janvier 2024 pour un montant estimé à 76 000 € hors taxes, soit 19 € hors taxes au mètre carré, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %,

CONSIDERANT l'intérêt pour le développement économique de Grand Châtellerault de soutenir et accompagner les entreprises dans leur projet de développement,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'acquérir la parcelle non bâtie section CN n° 30 d'une contenance d'environ 3 994 m², située au sein de la ZAE de Naurais Bachaud, appartenant à la Commune de Naintré, moyennant un prix de 20 € le m² soit un montant de 79 880 € .
- de céder la parcelle non bâtie section CN n° 30 d'une contenance d'environ 3 994 m², située au sein de la ZAE de Naurais Bachaud, au bénéfice de la SARL OUAZZANI, dont le siège social est situé au 30-32 boulevard Sébastopol à Paris (75004), ou à toute personne

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240205-010

du 05 février 2024

n°010

page 3/3

physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix de 20 € HT le m² soit un montant de 79 880 € HT.

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique aux frais de l'acquéreur, qui s'y engage expressément, en l'étude de Maître Adeline ROBIN-MOREAU, notaire à Châtellerault représentant le vendeur et en l'étude de Maître Delphine FERRIEUX, notaire à Vizille (38220) au 484 rue de la République, représentant l'acquéreur.

Vote : Adopté à l'unanimité

**Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICLOUD**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

Département :
VIENNE

Commune :
NAINTRE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 06/02/2024

Reçu en préfecture le 06/02/2024

Publié le 08 FEV 2024

ID : 086-248600413-20240205-BC_20240205_010-DE

15, rue de Slovénie CS 60565 86021
86021 POITIERS Cedex
tél. 05 49 38 24 24 -fax
sdif.vienne@dgfip.finances.gouv.fr

Section : CN
Feuille : 000 CN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/12/2023
(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





Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/04/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11 rue Riffault

CS 70 549

86020 POITIERS CEDEX

Courriel : ddfigp86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 74

Réf DS : 15513671

Réf OSE : 2023-86174-98406

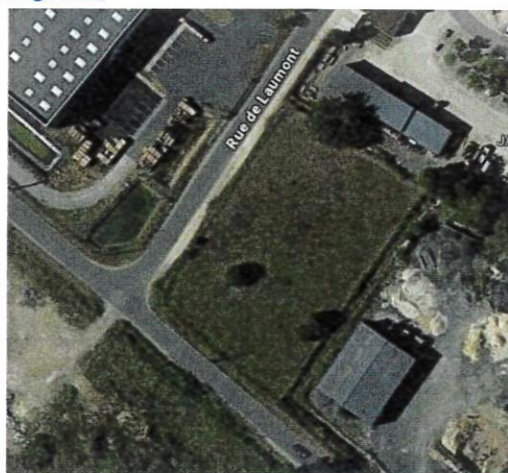
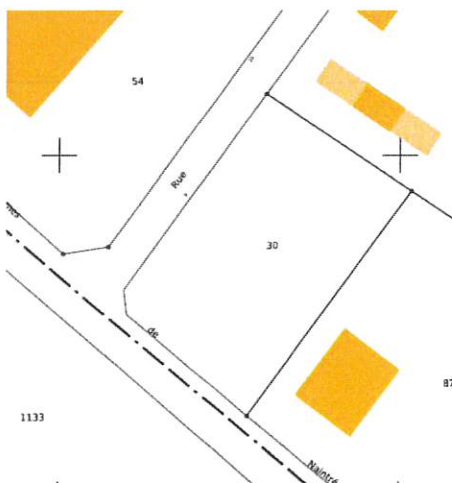
La Directrice Départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
de
Grand Châtelleraut

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



Nature du bien :

Parcelle en zone UH

Adresse du bien :

9 rue de Laumont ZAE Naurais Bachaud 86530 NAINTRÉ

Valeur :

76 000 €, soit 19 € HT au m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Jérémy SOQUET

2 - DATES

de consultation :	22/12/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/12/2023

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

Un porteur de projet souhaite acquérir la parcelle CN n°30 ayant une contenance de 3 994m², située dans la ZAE de Naurais Bachaud à Naintré (86530). Il compte y installer un projet de construction de bâtiments à destination de particuliers et professionnels afin d'offrir une solution de stockage flexible pour gérer leurs besoins de mobilité et aider au développement de leurs activités.

Cette parcelle est actuellement propriété de la commune de Naintré, néanmoins la commune n'étant plus compétente en matière économique depuis le 1er janvier 2017, cette parcelle sera cédée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault afin d'être ensuite cédée au porteur de projet intéressé. Dans le cadre de la cession à Grand Châtellerault, le bien a fait l'objet d'une évaluation le 4 septembre 2023 à la demande de la commune de Naintré (2023-86174-59860).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Naintré est une commune du centre-ouest de la France, située dans la banlieue sud de Châtellerault, dans le département de la Vienne en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Située sur l'axe routier Bordeaux-Paris, elle est également proche du parc du Futuroscope.

L'autoroute A10 (l'Aquitaine) passe par le territoire communal ainsi que la route départementale 910 (ex RN 10). La commune dispose d'un échangeur sur l'A10 numéroté 27.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
NAINTRE	CN 30	9 Rue de Laumont	3 994 m ²	Terre en zone UH
TOTAL			3 994 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles

Parcelles de terre en zone UH.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Naintré

5.2. Conditions d'occupation

Parcelle libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UH au PLU en vigueur arrêté le 23 mai 2019 modification simplifiée approuvée le 1^{er} mars 2022.

La zone UH correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison vénale 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 aux biens 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

Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFIP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité foncière.

La recherche a porté sur des cessions de terrains en zone d'activité économique dans un rayon de 20 km autour du bien à évaluer, entre mars 2020 et mars 2023.

La recherche n'a pas permis de dégager des ventes de terrains en zone UH sur la commune de Naintré.

Les prix s'entendent HT.

BIENS NON BATIS – VALEUR VENALE									
N°	DATE MUTATION	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE TERRAIN	URBANISME	PRIX	PRIX/M ²	OBSERVATIONS	
1	10/03/2022	ANTRAN	ZK 163	1 144	Ue	11 440	10,00		
2	16/06/2022	CHATELLERAULT	EL 434	1 434	Uy	14 340	10,00		
3	04/06/2021	DANGE ST ROMAIN	AN 107	2 058	Uea	30 870	15,00	vendeur CAGC	
4	01/08/2022	INGRANDES	CI 230, 233	3 126	Uh	59 915	19,16		
5	29/12/2020	INGRANDES	AD 143	1 434	Uh	30 000	20,92		
							MOYENNE	15,02	
							MEDIANE	15,00	

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

Pour l'évaluation le terme n°4 sera privilégié. Il correspond à la cession d'une parcelle de dimension proche avec le même zonage au PLU (Uh) et situé dans une commune limitrophe de Châtellerault sur le même axe, mais au Nord tandis que Naintré se situe au Sud. De plus il s'agit d'un terme récent de 2022.

Soit une valeur vénale de : $19 \text{ €} \times 3\,994 \text{ m}^2 = 75\,886 \text{ €}$ arrondie à **76 000 €**

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 **76 000 €**

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 68 400 €.

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 u 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,



Isabelle AIME
Inspectrice des Finances Publiques