

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240304-013

du 04 mars 2024

n°013

page 1/3

EXTRAIT:**GRAND
CHÂTELLERAULT**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION**membres en exercice** : 26**PRESENTS (23)** : M. ABELIN, M. PICHON, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, Mme LAVRARD, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. MEUNIER, M. BAILLY, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD.**POUVOIRS (2)** : Mme de COURREGES donne pouvoir à M. BAILLY
M. TARTARIN donne pouvoir à Mme MARQUES NAULEAU**EXCUSES (1)** : Mme GODET

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET** : ZAE de Laumont à Naintré – Acquisition d'un terrain et revente

La ZAE de Laumont est encore au compte de la commune de Naintré bien qu'elle ne soit plus compétente en matière économique depuis le 1er janvier 2017. Depuis cette date, c'est la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault qui est habilitée pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité économique. La ZAE de Laumont ayant été inscrite à la liste des zones d'activité économique définie par la délibération du bureau communautaire du 19 décembre 2016, Grand Châtellerault est compétente pour prendre toute décision de gestion de cette zone.

La SCI ZEKAROUÏ, entreprise de construction de maisons individuelles et de bâtiments industriels, a pour projet de réaliser un bâtiment professionnel recouvert de panneaux photovoltaïques sur la zone de Laumont. La moitié du bâtiment serait à usage de l'entreprise et l'autre partie serait louée. L'objectif est également de revendre l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques.

Pour ce faire, la SCI ZEKAROUÏ souhaite acquérir la parcelle cadastrée section AZ n° 1047, d'une contenance de 8 101 m² au prix de 20 euros hors taxe du mètre carré, soit un montant total de 162 020 euros. Au préalable, il est nécessaire que Grand Châtellerault acquière ce terrain appartenant à la commune de Naintré. Ces deux transactions ont été approuvées lors du bureau communautaire du 5 septembre 2022 sous réserve que l'acte authentique soit signé dans un délai de 12 mois à compter de ladite délibération.

Le projet ayant été retardé par l'exécution de mesures archéologiques préventives sur le terrain et par l'obtention du prêt par l'acquéreur, l'acte n'a pas pu être signé dans les délais impartis et la délibération est caduque.

Aussi, il est nécessaire de se prononcer une nouvelle fois sur cette acquisition et cette revente aux mêmes conditions.

* * * * *

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240304-013

du 04 mars 2024

n°013

page 2/3

VU l'article L5211-17 du code général des collectivités territoriales relatif au transfert de compétence en matière de ZAE,

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

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,

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'article 3 alinéa I-1 des statuts de la communauté d'agglomération, relatif à la compétence en matière de développement économique,

VU la délibération n°2 du bureau communautaire du 19 décembre 2016 dressant la liste des zones d'activité économique relevant de la compétence de la communauté d'agglomération,

VU la délibération n°9 du conseil communautaire du 3 juillet 2017 relative aux conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers en matière de zones d'activité économique,

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

VU l'avis du service du Domaine en date du 28 juin 2021 prorogé par un avis en date du 9 février 2024,

VU la délibération n°28 du bureau communautaire du 5 septembre 2022 portant sur l'acquisition et la revente d'un terrain ZAE de Laumont à Naintré,

CONSIDERANT que depuis le 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, compétente en matière de développement économique, est seule habilitée pour créer, aménager, entretenir et gérer les zones d'activités,

CONSIDERANT que la commune de Naintré est encore propriétaire des terrains de la ZAE de Laumont,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240304-013****du 04 mars 2024****n°013****page 3/3**

* * * * *

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'acquérir la parcelle cadastrée section AZ n° 1047 située dans la ZAE de Laumont à Naintré (86530), d'une surface totale 8 101 m², appartenant à la commune de Naintré, moyennant le prix de 20 euros par mètre carré, soit un prix total de 162 020 euros. Le paiement du prix interviendra concomitamment à la revente du terrain à la SCI ZEKAROUI.
- de céder la parcelle cadastrée section AZ n° 1047 située dans la ZAE de Laumont à Naintré (86530), d'une surface totale 8 101 m², au bénéfice de la SCI ZEKAROUI, dont le siège social est situé au 3 avenue Bois Weber à Naintré ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant le prix de 20 euros hors taxes du mètre carré, soit un prix total de 162 020 euros hors taxes. Cette cession est soumise à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire. L'acte authentique devra être signé dans un délai de 12 mois à compter de la présente délibération.
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer les actes à intervenir, qui seront passés en la forme authentique aux frais de l'acquéreur, qui s'y engage expressément, en l'étude de Me Elodie Muller notaire à Naintré.

Cette dépense est imputée sur le budget annexe des zones d'activités.

Vote : Adopté à l'unanimité

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



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 05/03/2024

Reçu en préfecture le 05/03/2024

Publié le

ID : 086-248600413-20240304-BC_20240304_013-DE

Cet extrait est géré
par le cadastre des finances publiques
selon les modalités de la loi n° 2017-059 du
1er février 2017 relative à l'organisation
du Service Départemental des Impôts
Fonciers



86021 POITIERS Cedex
tél. 05 49 38 24 24 -fax
sdf.vienne@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 11/08/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

ZAE de Laumont
Parcelle AZ 1047
Cession à la SCI ZEKAROU I

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/03/2024

Reçu en préfecture le 05/03/2024

Publié le

ID : 086-248600413-20240304-BC_20240304_013-DE

S²LOW



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/06/2021

**Direction départementale des Finances Publiques
de la Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

téléphone : 05.49.55 62 00

mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

téléphone : 05 49 00 85 74

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

Réf. DS : 4772712

Réf LIDO/OSE : 2021-86174-46670

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président
CA Grand Châellerault
78 Boulevard de Blossac
861000 CHATELLERAULT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Immeuble non bâti

Adresse du bien :

ZAE de Laumont à Naintré

Département :

Vienne

Valeur vénale :

138 000 €, soit 17 € HT au m². Une marge d'appréciation de +/- 10 % pourra être pratiquée.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de NAINTRE

Affaire suivie par : Madame Lysiane Charpentier

2 - DATE

de consultation : 16/06/2021

de réception: 16/06/2021

de visite: du bureau

de dossier en état : 16/06/2021

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La SCI Zekaroui s'est portée acquéreur de la parcelle AZ 1047 sur la ZAE de Laumont à Naintré. Cette parcelle a été déclarée d'intérêt communautaire mais appartient toujours à la commune de Naintré. Grand Châtellerault préalablement acquérir la parcelle avant de la revendre à la SCI. Cette dernière envisage la réalisation d'un bâtiment professionnel recouvert de panneaux photovoltaïques. Elle utiliserait la moitié du bâtiment pour son usage l'autre moitié étant destinée à être louée. L'énergie produite par les panneaux photovoltaïques serait revendue.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Naintré

Référence (s) cadastrale (s) : Section AZ , numéro 1047

Contenance totale : 8 101 m².

Description : Parcelle de terre.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire (s) : Commune de Naintré

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Le bien se situe en zone Uh au PLU en vigueur. Cette zone correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à **138 000 €**, soit **17 € HT au m²**. Une marge d'appréciation de **+/- 10 %** pourra être pratiquée.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Isabelle Aimé
Inspecteur des Finances Publiques



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 9 Février 2024

Direction départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale 86 - 79

11 rue Riffault BP 549
86021 POITIERS Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddvip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME
courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-86174-10103

Ref DS : 16199195

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président,
Communauté d'Agglomération de Grand
Châtellerault
78 Boulevard de Blossac
86100 CHATELLERAULT

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2021-86174-46670

Monsieur le Président,

Par une saisine du 16/06/2021, vous avez sollicité l'évaluation d'une parcelle de terrain à bâtir sur la zone d'activités économiques de Laumont à Naintré : Parcelle AZ 1047 d'une contenance de 8 101 m².

L'avis domanial adressé le 28/06/2021, avec une durée de validité de 18 mois, n'est plus valide.

Par une saisine du 09/02/2024, enregistrée sous le n° Démarches Simplifiées 16199195, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale du terrain précédemment cité en vue de sa cession.

La valeur vénale moyenne de cette parcelle déterminée en 2021 par la méthode par comparaison peut être maintenue à **138 000 € HT**.

Une marge d'appréciation de 10 % pourra être pratiquée portant la valeur minimale de vente à 124 200 € HT.

Le présent avis est valable jusqu'au 31/12/2024.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques de la Vienne et
par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques
Isabelle AIME

