

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240429-019

du 29 avril 2024

n°019

page 1/2

EXTRAIT:

**GRAND
CHATELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 26

PRESENTS (20) : M. ABELIN, M. PICHON, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, Mme LAVRARD, M. CIBERT, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. AURIAULT, M. MEUNIER, M. BAILLY, M. BONNARD, M. BRAGUIER, M. TARTARIN.

POUVOIRS (6) : M. MATTARD donne pouvoir à Mme LANDREAU
Mme de COURREGES donne pouvoir à M. BAILLY
M. PREHER donne pouvoir à Mme LAVRARD
Mme MARQUES-NAULEAU donne pouvoir à M. PEROCHON
Mme BRAUD donne pouvoir à Mme AZIHARI

EXCUSES (1) : Mme GODET.

Nom du secrétaire de séance : Antoine BRAGUIER

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Cession d'un terrain situé dans la zone d'activités économiques La Taille du Grand Bois à Saint-Genest-d'Ambière

Suite à l'extension de l'agglomération au 1^{er} janvier 2017, le patrimoine de la Communauté de communes du Lençloîtrais a été transféré à la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault. La zone d'activités économiques (Z.A.E) « Taille du Grand Bois », sise Impasse des Muriers à Saint-Genest-d'Ambière est officiellement devenue propriété de Grand Châtellerault par un acte du 22 janvier 2019.

Le gérant de la société Les Ruchers du Grand Chemin souhaite acquérir l'une des parcelles de ladite ZAE la Taille du Grand Bois . Il s'agit de la parcelle non bâtie AZ n°528 d'une superficie d'environ 2 709 m².

Spécialisée dans les produits apicoles, cette société souhaite s'agrandir en construisant un nouveau bâtiment permettant la transformation du miel et le stockage de matériels. Le bâtiment serait composé d'une part d'un espace miellerie pour ladite transformation du miel, au sein d'une pièce respectant les normes d'hygiènes. D'autre part, il sera composé d'un espace de stockage d'éléments de la ruche et du miel : fûts alimentaires, corps de ruche et autres.

La cession de la parcelle AZ n°528, au profit de la société Les Ruchers du Grand Chemin est proposée au prix de 16 254 € HT, soit 6€/m² hors taxes pour 2 709 m².

Aussi, il est proposé au bureau communautaire de se prononcer au sujet de cette cession de terrain non bâti au prix de 6€/m² HT.

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

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

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240429-019****du 29 avril 2024****n°019****page 2/2**

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 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 la promesse d'achat signée le 10 mars 2024 par Monsieur Nicolas OUVRARD, gérant de la société Les Ruchers du Grand Chemin,

VU l'estimation du service du Domaine en date du 5 avril 2023 pour un montant de 16 000 € hors taxes, assortie 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 :

- de céder la parcelle non bâtie section AZ n° 528 d'une contenance d'environ 2 709 m², située au sein de la ZAE LA Taille du Grand Bois, sise Impasse des Muriers à SAINT-GENEST-D'AMBIERE (86140), au bénéfice de la société Les Ruchers du Grand Chemin, dont le siège social est située au 48 rue du Grand Chemin à SCORBE-CLAIRVAUX (86140), ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix de 6 € HT du mètre carré, soit un montant de 16 240 € HT.
- d'autoriser l'acquéreur, ou toute personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur ladite parcelle.
- 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 Edwige LAURENT, notaire à CHÂTELLERAULT (86100), représentant la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, auquel sera associé Maître Sophie NOEL, notaire à LENCLOÎTRE (86140), notaire représentant la société Les Ruchers du Grand Chemin.

Vote : Adopté à l'unanimité

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 02/05/2024
Reçu en préfecture le 02/05/2024
Publié le
ID : 086-248600413-20240429-BC_20240429_019-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5 avril 2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11, rue Riffault CS 70549
86020 POITIERS

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Clément NAVILLOD

Courriel : clement.navillod@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 75 / 06 24 34 08 96

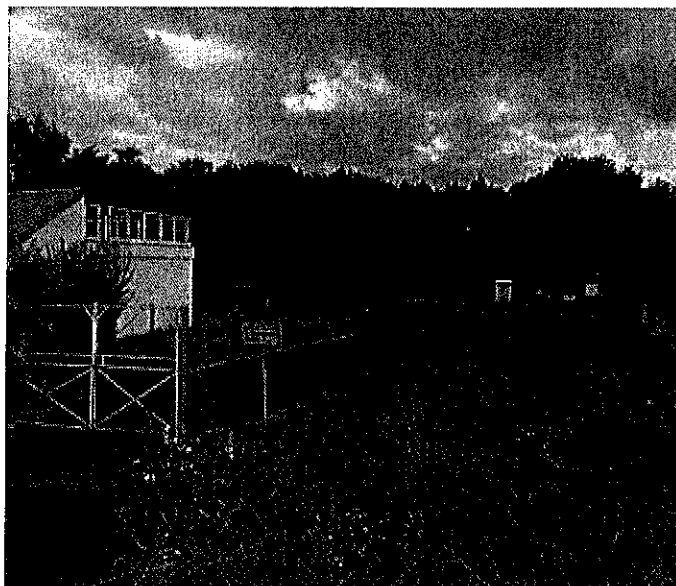
Communauté d'Agglomération du Grand
Châtelleraut

Réf DS: 11592826

Réf OSE : 2023-86221-21561

(renumérotation du 2023-86066-16115)

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 constructible à vocation économique

Adresse du bien :

Taille du Grand Bois 86140 Saint-Genest-d'Ambière

Valeur :

16 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

2023-86221-21561

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Nina Porteil, responsable politique foncière

2 - DATES

de consultation :	28 février 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 : (transmission des éléments du PLU par la commune de Saint-Genest-d'Ambière)	5 avril 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

L'EPCI envisage la cession de cette parcelle à un porteur de projet pour la construction d'un bâtiment de transformation en relation avec une activité apicole.

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

2023-86221-21561

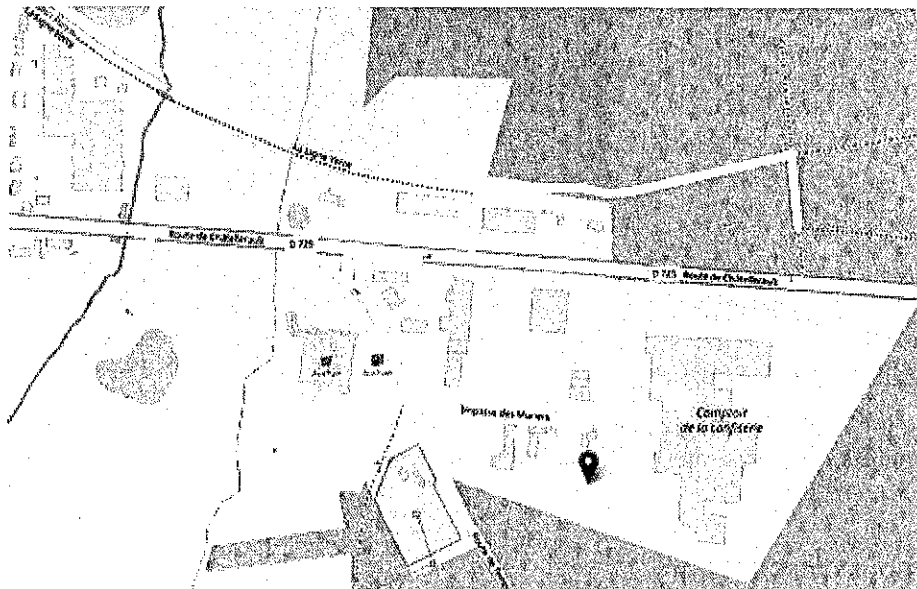
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur le territoire de la commune de Saint-Genest-d'Ambière, une commune rurale de 1 197 habitants desservie par la route départementale 725 reliant notamment Lençloître à Châtellerault.

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

Le bien est situé dans la zone d'activités économiques du Grand Bornais, située à l'ouest de la commune à proximité de Lençloître et longeant la route départementale.



Cette zone accueille un supermarché, une usine de confiserie, un magasin de matériaux de construction, deux garages automobiles et une société de transport routier.

2023-86221-21561

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Genest-d'Ambière	AZ 528	TAILLE DU GRAND BOIS	2 709 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			2 709 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle constructible avec voie d'accès bitumée, de configuration régulière qui constitue le dernier terrain libre de la zone. Elle est située à l'arrière d'une parcelle bâtie donnant sur l'impasse des mûriers.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut pour l'avoir reçu en transfert de propriété le 22 janvier 2019.

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant indique que le bien est libre de toute occupation.

2023-86221-21561

6 - URBANISME

Le bien est situé en zone Ue du PLU de Saint-Genest-d'Ambière, correspondant à un secteur urbanisé à vocation d'activités.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la 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 au 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

En raison de l'absence de cession récente de terrain constructible à vocation économique sur la commune, les termes de comparaison retenus sont les mutations à titre onéreux de terrains répondant à ces critères sur la commune voisine de Lencloître depuis 2018 :

N	date mutation	commune adresse	cadastre	superficie	zonage	Prix HT	Prix/m ²	Observations
1	30/12/2020	Lencloître La Garenne de la Lande	ZD 748, 750 et 752	5 613	AUha1	56 130	10	Cession par la commune
2	20/05/2020	Lencloître Rue des Maraîchers	ZH 455, 456, 457 et 458	3 628	Uh	21 000	5,79	Acquisition par la commune
3	11/10/2018	Lencloître Rue du champ ballan	AM 335, 337 et 338	5 786	Uh	72 000	12,44	Acquisition par la commune

La moyenne est de 9,41 € du m² et la médiane de 10 € du m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe pertinente n'a pu être identifiée pour l'évaluation de ce bien.

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

Il est à noter que la dernière cession de terrain nu relevée sur les zones d'activités de Saint-Genest-d'Ambière est la cession le 20 mars 2010 de la parcelle ZN 21 (située sur l'autre zone d'activités) d'une superficie de 2 636 m² au prix de 10 544 € soit 4 € du m².

La minimale de l'étude, correspondant à une hausse de 44,75 % par rapport à cette dernière mutation sur la commune il y a 13 ans semble donc plus cohérente afin d'évaluer la valeur de ce bien compte tenu du faible dynamisme des zones de la commune.

La valeur vénale estimée est donc de 5,79 x 2 709 = 15 685,11 € arrondis à 16 000 €.

2023-86221-21561

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 16 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 14 400 €.

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 un prix supérieur 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 céder 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.

2023-86221-21561

Envoyé en préfecture le 02/05/2024
Reçu en préfecture le 02/05/2024
Publié le
ID : 086-248600413-20240429-BC_20240429_019-DE

SLO

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,



Clément NAVILLOD

Inspecteur des Finances Publiques

Département :
VIENNE

Commune :
SAINT-GENEST-D AMBIERE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 02/05/2024

Reçu en préfecture le 02/05/2024
Publié le 02/05/2024
ID : 086-248600413-20240429-BC_20240429_019-DE

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

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 23/02/2023
(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

