

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20250120-007****du 20 janvier 2025****n°007****page 1/3****EXTRAIT:****GRAND
CHATELLERAULT**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION**membres en exercice : 26****PRESENTS (20) : M. ABELIN, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, M. JUGE, M. CHAINE, M. PREHER, M. CIBERT, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. MEUNIER, M. BAILLY, M. BONNARD, M. BRAGUIER, M. TARTARIN, M. BAUDIN****POUVOIRS (3) : M. PICHON donne pouvoir à M. ABELIN
Mme BOURAT donne pouvoir à Mme AZIHARI
Mme LAVRARD donne pouvoir à Mme LANDREAU****EXCUSES (3) : Mme GODET, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme BRAUD****Nom du secrétaire de séance : Hindeley MATTARD****RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre ABELIN****OBJET : Cession de parcelles situées rue de la Gare de Nerpuy à Naintré par la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault**

Le syndicat mixte Eaux de Vienne, dont le siège social est situé au 55 rue de Bonneuil-Matours, POITIERS (86000), a acquis de Grand Châtellerault les parcelles cadastrées section AS n°60, AS n°62, AS n°64, AS n°66, AS n°70, AS n°233, AS n°238, AS n°283 et AS n°292, situées rue des Bordes à Naintré. L'ensemble de ces parcelles est d'une contenance totale de 34 314 m². Le syndicat mixte Eaux de Vienne y crée désormais un pôle Eau comprenant la construction d'une usine de potabilisation, destinée à desservir le bassin châtelleraudais.

Les objectifs de ce projet sont l'amélioration, d'une part de la fonction logistique du syndicat Eaux de Vienne, d'autre part des conditions de travail des agents d'exploitation du secteur, et enfin de la qualité de l'eau distribuée et la quantité à distribuer, cela en remplacement de l'usine actuelle, celle-ci étant devenue vétuste.

En complément de cette emprise foncière déjà déterminée pour le projet à venir, le syndicat souhaite disposer d'une réserve foncière élargie afin d'anticiper les opérations d'aménagement ultérieures (extensions futures pour l'usine). Les premiers éléments dont dispose le syndicat sur le foncier mettent en évidence des contraintes fortes qui nécessitent une extension du périmètre du projet précité.

Dans ce cadre, le syndicat a fait part de son intention d'acquérir les parcelles cadastrées section AS n°17, AS n°18, AS n°45, AS n°47, AS n°49 et AS n°51 situées rue de la Gare de Nerpuy au lieu-dit « Les Terres des Bordes », pour une contenance totale de 17 894 m². Ces parcelles font actuellement l'objet d'une convention de mise à disposition au profit de la SAFER qui les sous-loue à des exploitants. Le projet d'extension d'Eaux de Vienne n'étant pas imminent, il paraît important pour la collectivité que les baux en place soient maintenus pour les exploitants dans l'attente de la réalisation du projet d'extension.

Ainsi, la cession de ces terrains, au profit du syndicat Eaux de Vienne, est proposée au prix de 6 €/m² hors taxes, soit 107 400 € HT.

Aussi, il est proposé au bureau communautaire de se prononcer au sujet d'une cession des parcelles d'une contenance totale de 17 894m² au prix de 107 400 € HT, à la condition que les baux rattachés aux parcelles actuellement exploitées soient conservés dans l'attente de la réalisation effective du projet d'extension du syndicat mixte « Eaux de Vienne-Siveer ».

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20250120-007

du 20 janvier 2025

n°007

page 2/3

* * * * *

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.5216-5 du code général des collectivités territoriales relatif aux compétences des communautés d'agglomération,

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

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°8 du bureau du syndicat mixte « Eaux de Vienne-Siveer » du 10 septembre 2024, relatif à son accord pour acquérir les 17 894m² au prix de 6 €/m²,

VU l'estimation du service du Domaine en date du 1er septembre 2023,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- de céder les parcelles cadastrées section AS n°17, AS n°18, AS n°45, AS n°47, AS n°49, et AS n°51, situées rue de la Gare de Nerpuy au lieu-dit « Les Terres des Bordes » à Naintré, d'une contenance totale de 17 894 m², au bénéfice du Syndicat mixte Eaux de Vienne-Siveer, dont le siège social est situé 55 rue de Bonneuil-Matours, POITIERS (86000), ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix de 6 €/m², soit 107 400 € HT, sous réserve que les baux rattachés aux parcelles actuellement exploitées soient conservés dans l'attente de la réalisation effective du projet d'extension du syndicat mixte « Eaux de Vienne-Siveer »,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20250120-007

du 20 janvier 2025

n°007

page 3/3

- d'habiliter l'acquéreur, ou toute personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur ledit immeuble,
- 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 Me ROBIN-MOREAU notaire à Châtellerault représentant le vendeur et en l'étude de Me CARRE notaire à Saint-Georges-les-Baillargeaux.

Vote : Adopté à l'unanimité

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



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

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

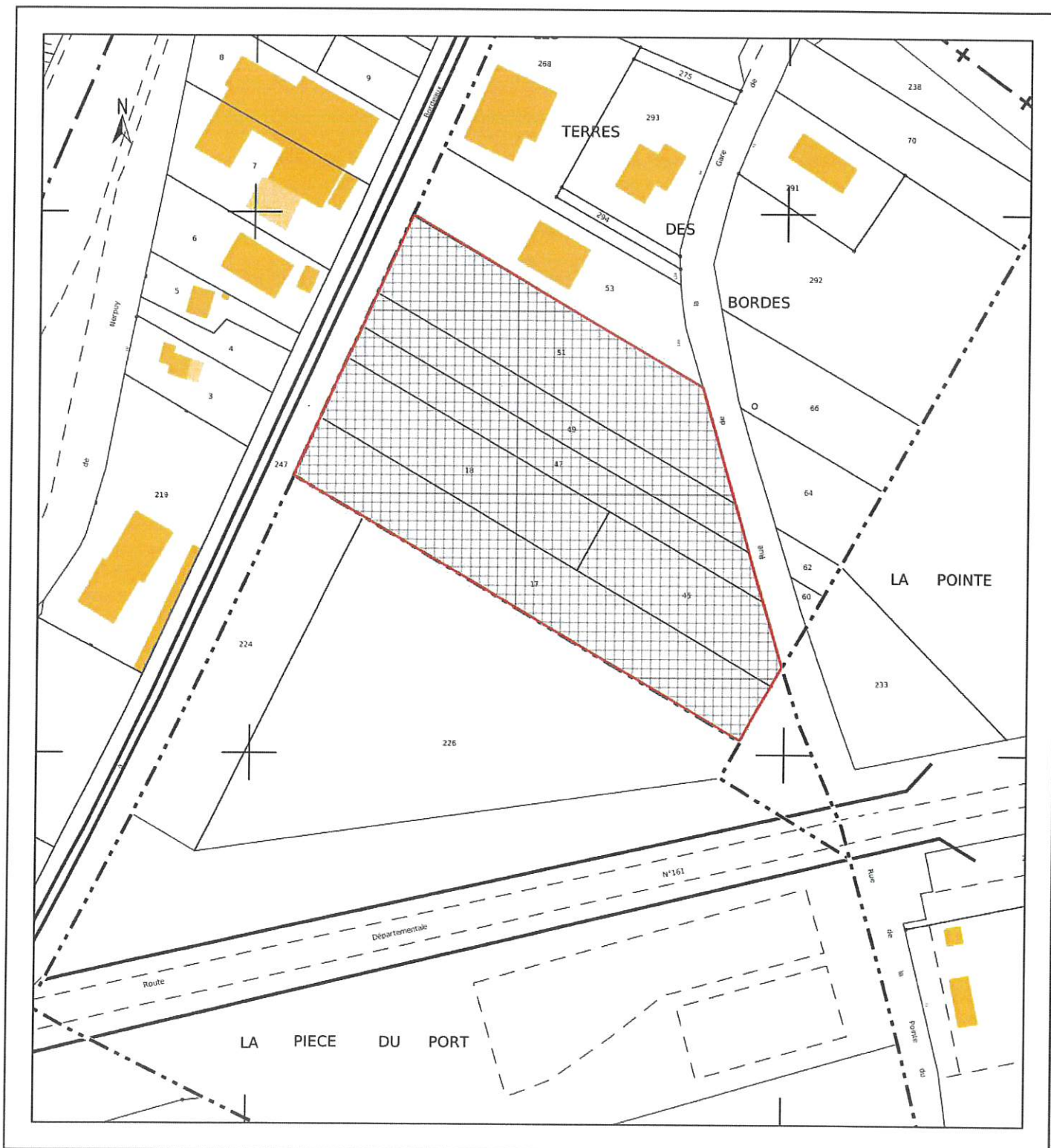
Envoyé en préfecture le 21/01/2025
Reçu en préfecture le 21/01/2025
Publié le
ID : 086-248600413-20250120-BC_20250120_007-DE



Parcelles :
AS n°17, 18, 45, 47,49 et 51
Superficie totale : 17 894 m²



Rue de la Gare de Nerpuy





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/01/2025

Reçu en préfecture le 21/01/2025

Publié le

ID : 086-248600413-20250120-BC_20250120_007-DE

27302-SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/09/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11 rue Riffault

CS 70 549

86020 POITIERS CEDEX

Courriel : ddvip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes
de
Grand Châtelleraut

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

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

Téléphone : 05 49 00 85 74

Réf DS : 13613713

Réf OSE : 2023-86174-60954

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 1Auh

Adresse du bien :

Rue de la Gare de Nerpuy – lieu dit « les Terres des Bordes »
86530 NAINTRÉ

Valeur :

107 400 €, soit 6 € 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 :	09/08/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/09/2023

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

Dans le cadre de la création d'un pôle Eau au nord du Département de la Vienne, le syndicat Eaux de Vienne a fait connaître à Grand Châtelierault son souhait d'acquérir les parcelles AS n°60, 62, 64, 66, 70, 238, 283 et 292. Dans la continuité de ses objectifs, le syndicat Eaux de Vienne, souhaite désormais s'assurer de l'acquisition future des parcelles AS n°17, 18, 45, 47,49 et 51 d'une superficie totale de 17 894m². Ces parcelles sont situées à la rue de la Gare de Nerpuys. Actuellement ses parcelles sont sous bail avec la SAFER.

Le consultant a précisé que les parcelles ne sont pas viabilisées.

La collectivité a acquis ces parcelles auprès de l'EPF le 5 décembre 2013 au prix de 4,09 € HT au m².

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 Châtelleraut, 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	AS 17	Les Terres des Bordes	4 561 m ²	Terre en zone 1AUh
NAINTRE	AS 18	Les Terres des Bordes	2 714 m ²	Terre en zone 1AUh
NAINTRE	AS 45	Les Terres des Bordes	1 873 m ²	Terre en zone 1AUh
NAINTRE	AS 47	Les Terres des Bordes	2 283 m ²	Terre en zone 1AUh
NAINTRE	AS 49	Les Terres des Bordes	2 118 m ²	Terre en zone 1AUh
NAINTRE	AS 51	Les Terres des Bordes	4 345 m ²	Terre en zone 1AUh
TOTAL			17 894 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles

Parcelles de terre en zone 1 AUh.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes de Grand Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation

Parcelles louées à la SAFER

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles se situent en zone 1AUH au PLU adopté le 16/01/2020.

La zone 1AUH caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

La zone 1AUH comprend également le secteur 1AUHa qui correspond à un secteur situé en limite de la zone d'activités «Les Terres des Bordes».

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur 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.

Pour tenir compte du projet de cession à Eaux de Vienne dans le prolongement de la cession ayant fait l'objet d'une précédente évaluation (2022-86174-29830 du 11/04/2022), les termes de comparaison seront repris pour le présent avis, à savoir : des cessions de terrains dans un rayon de 1000 m autour des parcelles à évaluer entre août 2018 et août 2021.

Les prix s'entendent HT au m².

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
174//AT/217// 174//AT/222//	NAINTRE	LES BORDES	07/07/2020	1330	15 000	11,28	Jardin
174//AT/19//	NAINTRE	LE BOUCHAU MARIN	09/06/2020	180	200	1,11	Jardin
46//AA/36// 46//AA/20// 46//AA/13// 46//AA/11//	CENON-SUR-VIENNE	RUE DE GUYENNE	11/12/2019	22644	147 186	6,5	Terre
46//AA/51//	CENON-SUR-VIENNE	LES BORNAIS DU PRIEURE	31/07/2019	357	1 964	5,5	Terre
46//AA/52//	CENON-SUR-VIENNE	LES BORNAIS DU PRIEURE	18/05/2021	2068	11 374	5,5	Terre
46//AT/98//	CENON-SUR-VIENNE	LES METAIRIES	05/03/2019	1952	33 000	16,91	Terrain à bâtir
66//AP/40//	CHATELLERAULT	LES CHAMPS DES BORDES	11/06/2019	795	600	0,75	Autre verger
66//AS/119//	CHATELLERAULT	LE PONT DE MOLLE	20/11/2019	625	10 000	16	Sol

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	9,13	6,50	0,75	16,91
2020	janvier-décembre	6,19	6,19	1,11	11,28
2021	janvier-août	5,50	5,50	5,50	5,50
Synthèse		7,94	6,00	0,75	16,91

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

Comme pour la précédente évaluation, la valeur médiane HT au m² sera appliquée s'agissant de parcelles en zone 1AUH non viabilisées.

Soit une valeur vénale de : 6 € x 17 894 m² = 107 364 € arrondie à 107 400 €

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 **107 400 €**

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 96 660 €.

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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 21/01/2025

Reçu en préfecture le 21/01/2025

Publié le

S²LO

ID : 086-248600413-20250120-BC_20250120_007-DE

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET 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,
La responsable de la Mission Domaniale



Florence COUTON
Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques