Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le 14 JUIN 2023
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20230612-015

du 12 juin 2023 n°015 page 1/2

EXTRAIT:

GRAND CHÂTELLERAULT
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

membres en exercice : 26

PRESENTS (21) : M. ABELIN, M. PICHON, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, Mme BOURAT, M. JUGE, M. CHAINE, M. PREHER, M. CIBERT, Mme MARQUES-NAULEAU, Mme LANDREAU, M. BOISSON, M. MEUNIER,, M. BONNARD, M. BRAGUIER, Mme BRAUD, M. TARTARIN

POUVOIRS (1) : Mme LAVRARD donne pouvoir à M. ABELIN

EXCUSES (4) : Mme GODET, M. MICHAUD, M. AURIAULT, M. BAILLY,

Nom du secrétaire de séance : Gérard PEROCHON

RAPPORTEUR : Monsieur Michel DROIN

OBJET : Cession d'un terrain ZAE Viennopôle à Antran

Suite à l'extension de l'agglomération au 1er janvier 2017, le patrimoine de la Communauté de communes des Portes du Poitou a été transféré à la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault. La zone d'activités économiques Viennopôle d'Antran est officiellement devenue propriété de Grand Châtellerault par un acte du 2 mai 2018.

La SARL OUAZZANI souhaite acquérir l'une des parcelles de ladite ZAE d'Antran. Il s'agit de la parcelle non bâtie ZK n°175 d'une superficie d'environ 4 216 m².

Cette acquisition permettrait à la société d'implanter quatre 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 cession de la parcelle ZK n°175, au profit de la SARL OUAZZANI est proposée au prix de 63 240 € HT, soit 15€/m² hors taxes pour 4 216 m².

Aussi il est proposé au bureau communautaire de se prononcer au sujet de cette cession de terrain non bâti au prix de 15€/m² HT.

* * * * *

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

VU l'arrêté préfectoral n° 2022-SPC-39 en date du 5 avril 2022 portant sur la modification des statuts de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault,

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,

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le 14 JUIN 2023
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

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 27 mars 2023 par Monsieur OUAZZANI Medhi, gérant de la société SARL OUAZZANI,

VU l'avis du service du Domaine en date du 2 juin 2023,

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 ZK n° 175 d'une contenance d'environ 4 216 m², située au sein de la ZAE Viennopôle d'Antran, au bénéfice de la SARL OUAZZANI, dont le siège social est situé au 30-32 boulevard Sébastopol à Paris (75004), ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix de 15 € HT le m² soit un montant de 63 240 € 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 NICOUD

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 :
ANTRAN

Section : ZK
Feuille : 000 ZK 01

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

Date d'édition : 12/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQ

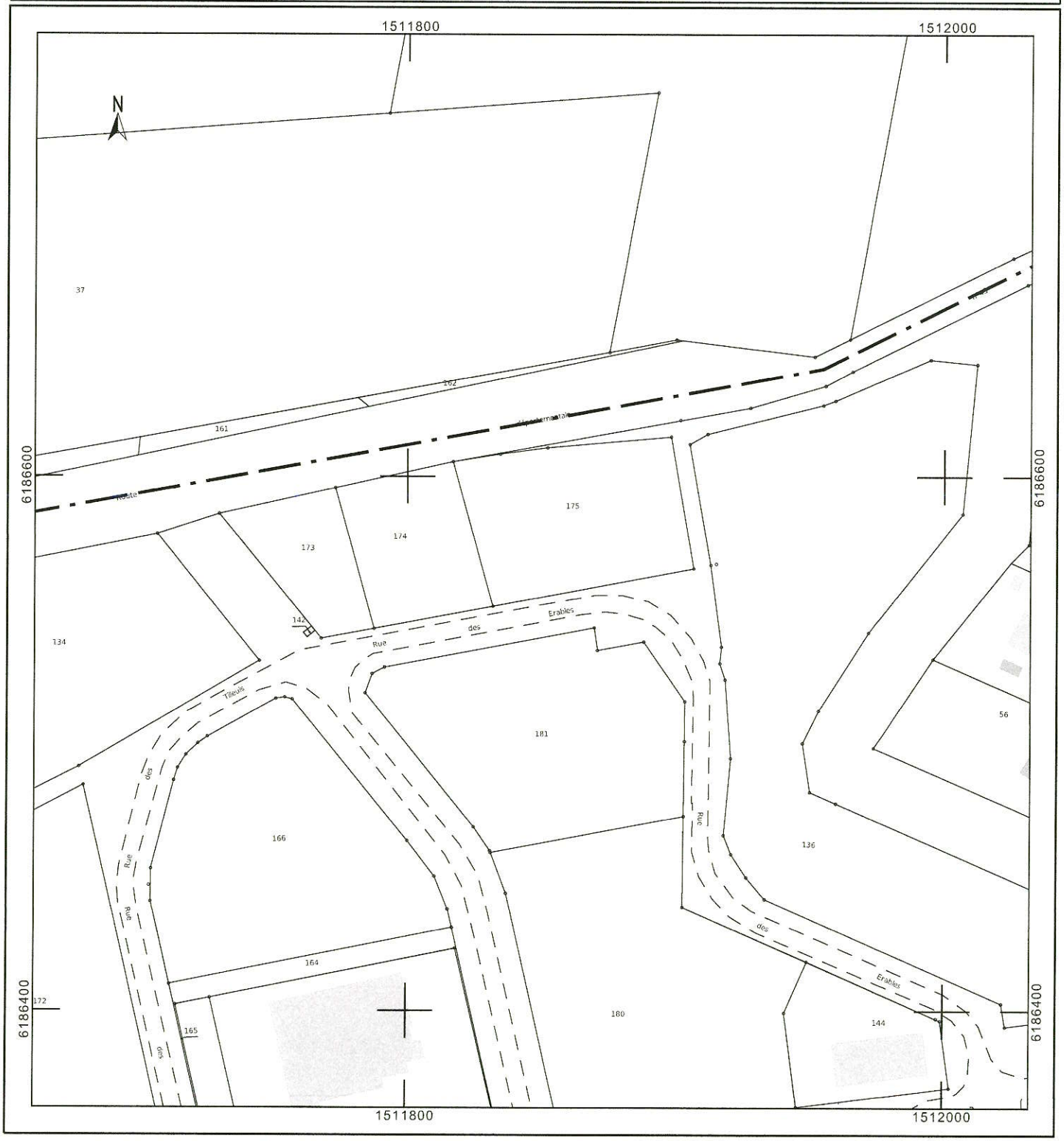
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le 14 JUIN 2023
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le 14 JUIN 2023
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11, rue Riffault CS 70549
86020 POITIERS

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément NAVILLOD
Courriel : clement.navillod@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 75 / 06 24 34 08 96

Réf DS: 12368664
Réf OSE : 2023-86007-35642

Le 2 juin 2023

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

Communauté d'Agglomération du Grand Châtellerault

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 :	Zone d'activités économique d'Antran 86100 Antran
Valeur :	60 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

2023-86007-35642

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Jérémy Socquet, chargé de mission foncier.

2 - DATES

de consultation :	12 mai 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 :	12 mai 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

L'EPCI envisage la cession de cette parcelle pour la construction de quatre bâtiments de stockage flexible.

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

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

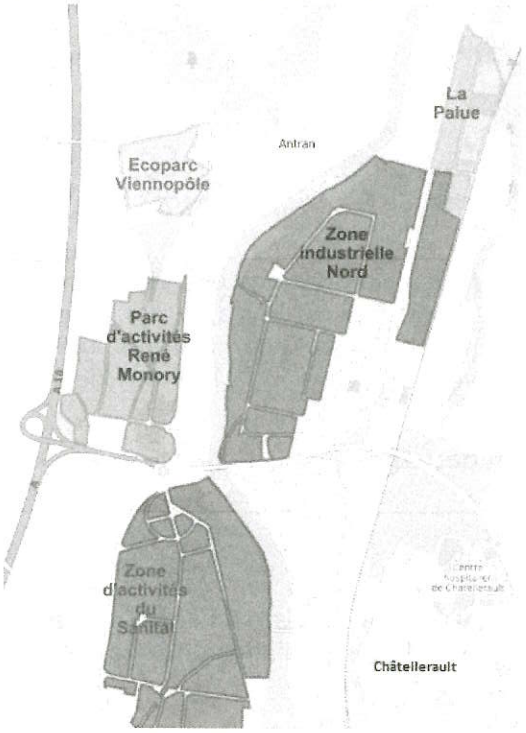
4 - DESCRIPTION DU BIEN

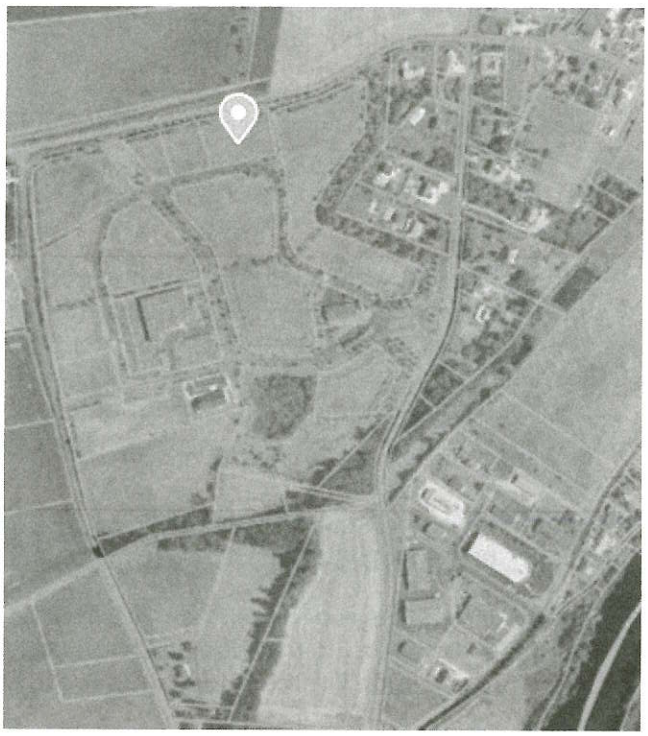
4.1. Situation générale

Le bien est situé à Antran, une commune rurale de 1 157 habitants de la banlieue Nord de Châtellerault dont elle appartient à l'unité urbaine (40 952 habitants).

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

Le bien est situé dans le Viennopôle d'Antran, première zone labellisée par le département en 2010 (en bleu clair sur le plan ci-après).





Cette zone déjà équipée accueille un crématorium, un hôtel d'entreprises et une entreprise du secteur énergétique mais est actuellement en grande partie vacante.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Antran	ZK 175	VAURELLE	4 216 m²	Terrain à bâtir
		TOTAL	4 216 m²	

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir dans une zone viabilisée et de configuration régulière.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault 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.

6 - URBANISME

Le bien est situé en zone Ue du PLU d'Antran, correspondant à un secteur dédié aux activités économiques.

Sur cette zone, outre les dispositions habituelles concernant les occupations et utilisations du sol interdites en secteur réservé aux activités, une marge de recul de 5 m est imposée par rapport aux voies publiques et privées. Les bâtiments doivent être implantés sur au maximum une limite parcellaire ou à 5 m de celles-ci. Les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 12 m. Si possible les stationnements doivent être aménagés à l'arrière des parcelles.

Le bien est soumis à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles.

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

Les termes de comparaison retenus sont les mutations à titre onéreux de terrains situés sur les zones d'activité économique d'Antran, du Nord de Châtellerault (Parc René Monory, Zone Industrielle Nord et ZA du Sanital) et du Sud d'Ingrandes (la Palue) de superficie comprise entre 1 000 et 5 000 m^2 survenues depuis 2019 :

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

N	date mutation	commune ZAE	cadastre	superficie	zonage	Prix HT	Prix/m²	Observations
1	01/08/22	Ingrandes La Palue	CI 230 et 233	3 126	Uh	59 915	19,17	Cession entre deux SCI
2	24/06/19	Ingrandes La Palue	CI 226	2 989	Uh	52 500	17,56	
3	01/12/20	Antran Les Ressinières	AC 50 et 101	3 876	Ue	38 000	9,80	Vente de particuliers à une SCI
4	10/03/22	Antran Viennopôle	ZK 163	1 144	Ue	11 440	10,00	Cession par GC
5	03/11/20	Châtellerault ZI Nord	AX 605 et 607	2 431	Uy	72 000	29,62	Cession de particuliers à une SARL
6	16/06/22	Châtellerault ZA du Sanital	EL 434	1 434	Uy	14 340	10,00	Cession par GC
7	17/12/21	Châtellerault ZA du Sanital	EL 429	4 107	Uy	102 675	25,00	Cession par GC

La moyenne est de 17,31 € du m² et la médiane de 17,56 € 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

Afin de privilégier fortement la seule mutation de l'échantillon survenue sur la même zone (TC n°4) sans omettre de prendre en compte le marché général du foncier d'entreprise, la moyenne entre le TC n°4 et la moyenne des autres termes de l'étude sera retenue soit 14,26 € du m².

Soit une valeur vénale arbitrée à 14,26 x 4 216 = 60 120,16 € arrondis à 60 000 €.

Compte tenu de la rareté des mutations sur la commune d'Antran elle-même, la marge d'appréciation sera portée à 15 %.

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 60 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 51 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

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.

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 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Publié le
ID : 086-248600413-20230612-BC_20230612_015-DE

2023-86007-35642

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.