

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation****ACTE N° BC-20240205-011****du 05 février 2024****n°011****page 1/2****EXTRAIT:****GRAND
CHÂTELLERAULT**COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATIONmembres en exercice : 26PRESENTS (22) : M. ABELIN, M. MICHAUD, M. COLIN, M. PEROCHON, Mme AZIHARI, M. DROIN, M. MATTARD, Mme DE COURREGES, M. JUGE, 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. TARTARINPOUVOIRS (1) : M. PICHON donne pouvoir à M. ABELINEXCUSES (3) : Mme GODET, Mme BOURAT, M. MEUNIER

Nom du secrétaire de séance : Dominique CHAINE

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Cession d'un terrain situé dans la zone d'activités économiques Viennopôle à Antran**

Suite à l'extension de l'agglomération au 1^{er} 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 (Z.A.E) Viennopôle d'Antran est officiellement devenue propriété de Grand Châtellerault par acte du 2 mai 2018.

La SASU F. FLUIDES souhaite acquérir l'une des parcelles de ladite ZAE d'Antran. Il s'agit de la parcelle non bâtie ZK n°182 d'une superficie d'environ 3 084 m².

Spécialisée dans les travaux d'installation d'électricité, de plomberie et de gaz, cette acquisition permettrait à la société de bénéficier de plus grands locaux et ainsi développer au mieux son activité.

La cession de la parcelle ZK n°182, au profit de la SASU F.FLUIDES est proposée au prix de 46 260 € HT, soit 15€/m² hors taxes pour 3 084 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 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,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240205-011****du 05 février 2024****n°011****page 2/2**

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

VU la promesse d'achat signée le 28 juillet 2023 par Monsieur FOUCAULT Benoit, gérant de la SASU F. FLUIDES,

VU l'estimation du service du Domaine en date du 26 janvier 2024 pour un montant de 46 000 € hors taxes, soit 15 € hors taxes au mètre carré, 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 ZK n° 182 d'une contenance d'environ 3 084 m², située au sein de la ZAE Viennopôle d'Antran, au bénéfice de la SASU F.FLUIDES, dont le siège social est situé au 9 Rue de la Bercillière à Châtellerault (86100), ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix de 15 € HT du mètre carré, soit un montant de 46 260 € 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 LACROIX, notaire à Châtellerault (86100).

Vote : Adopté à l'unanimité

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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/01/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11 rue Riffault

CS 70 549

86020 POITIERS CEDEX

Courriel : ddfip86.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 : 15968486

Réf OSE : 2023-86007-05916

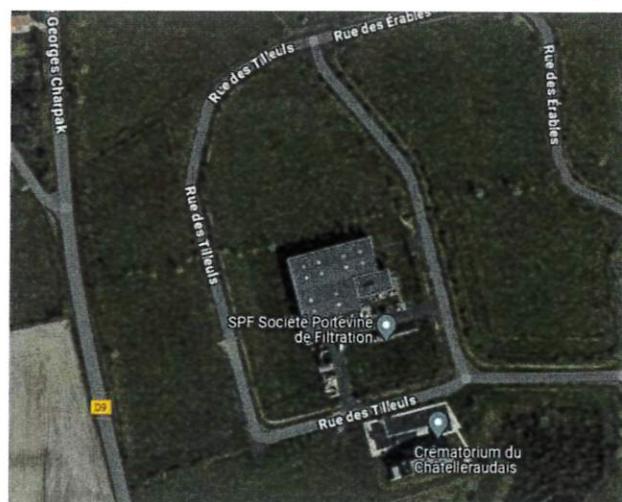
La Directrice Départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes
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 Ue

Adresse du bien :

Rue de Tilleuls 86100 ANTRAN

Valeur :

46 000 €, soit 15 € 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 SOQUET Jérémy

2 - DATES

de consultation :	25/01/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/01/2024

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

Une entreprise spécialisée dans le secteur d'activité des travaux d'installation d'électricité, de plomberie et de gaz, actuellement implantée à Châtelleraut, souhaite s'implanter sur la ZAE d'Antran afin de développer au mieux son activité dans de plus grands locaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Antran est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE. Elle appartient à l'unité urbaine de Châtelleraut, une agglomération intra-départementale regroupant 4 communes et 40 721 habitants en 2017, dont elle est une commune de la banlieue.

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Châtelleraut dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 44 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu dit	Superficie à céder	Nature réelle
ANTRAN	ZK 182	Rue des Tilleuls	3 084m ²	Terre en zone Ue
TOTAL			3 084 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles

Parcelle de terre en zone Ue.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Communauté de communes de Grand Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation

Immeuble libre d'occupation.

6 - URBANISME**Règles actuelles**

Les parcelles se situent en zone Ue au PLU adopté le 05/03/2011, qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 30/01/2019.

La zone Ue correspond à une zone réservée à l'activité économique.

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.

Les termes retenus sont des cessions de terrains ayant une contenance au plus égale à 10 000 m² dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer, entre juillet 2020 et juillet 2023.

Les prix s'entendent HT au m².

BIENS NON BATIS – VALEUR VENALE

N°	DATE MUTATION	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE TERRAIN	URBANISME	PRIX	PRIX/M ²	OBSERVATIONS	
1	04/12/2020	CHATELLERAULT	EL 433	551	Uyi	11 020	20,00	vendeur Commune	
2	16/06/2022	CHATELLERAULT	EL 434	1 434	Uy	14 340	10,00	vendeur CAGC	
3	21/07/2023	CHATELLERAULT	EN 492	1 256	U2	21 352	17,00		
4	21/04/2023	CHATELLERAULT	AX 565	6 865	Uy	95 000	13,84		
5	13/01/2023	CHATELLERAULT	EL 367	6 488	Uy	180 000	27,74		
6	29/06/2023	INGRANDES	CI 237	9 993	Uh	140 000	14,01		
7	01/08/2022	INGRANDES	CI 230, 233	3 126	Uh	59 915	19,17		
8	10/03/2022	ANTRAN	ZK 163	1 144	Ue	11 440	10,00	vendeur CAGC	
							MOYENNE	16,47	
							DOMINANTE	15,50	

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

Pour l'évaluation la valeur moyenne/médiane arrondie à 15 € HT au m² sera retenue.

Soit une valeur vénale estimée à : 15 € x 3 084 m² = 46 260 € **arrondie à 46 000 €**

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 **46 000 €**

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 41 000 €.

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 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 en cas de 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