



**DECISION DU PRESIDENT n° 2023- 014-DP
prise en application de l'article L.5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales**

OBJET : DISTRE - ZA CHAMP-BLANCHARD - CESSION DE LA PARCELLE ZM 707p

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

Considérant que la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est compétente en matière de développement économique.

Considérant que la société Pierre & Terre souhaite acquérir auprès de la Communauté d'Agglomération, environ 800 m² de la parcelle ZM 707 située sur la zone d'activités du Champ-Blanchard à Distré.

Considérant que la société Pierre & Terre souhaite acquérir au prix de 22,87 € HT/m² soit 18 296 € (DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS) HT pour environ 800 m².

Vu les articles L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part au Maire et aux adjoints sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, aux termes duquel le Président et le bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu la délibération n° 2020-056 DC du 16 juillet 2020 portant élection du Président ;

Vu la délibération 2020-124 DC du 30 juillet 2020 votée par le Conseil de Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, portant délégation au Président d'une partie de ses attributions, complétée par la délibération n° 2020-180 DC du 12 novembre 2020 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 03 mai 2023

DECIDE :

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230601-2023-014-DP-AR
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

Article premier – D'AUTORISER la cession à la société Pierre & Terre de la parcelle ZM 707p d'une superficie d'environ 800 m², située dans la zone d'activités du Champ-Blanchard à Distré au prix de de 22,87 € HT/m² 18 296 € (DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS) HT,

Article 2 – D'APPROUVER l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la société Pierre & Terre ou toute autre société qui s'y substituerait,

Article 3 – D'AUTORISER Monsieur le président à recevoir l'acte de dépôt de pièces et de transfert suite à l'arrêté du 16 décembre 2016 n° DRCL/BSFL/2016-179 portant fusion de diverses communautés notamment celle de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, pouvant s'avérer nécessaire pour réaliser cette vente, établie en la forme administrative,

Article 4 – D'AUTORISER Madame la Première Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire à signer ledit acte de dépôt de pièces et de transfert,

Article 5 – DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ou à son représentant pour signer les actes à intervenir et tous les documents administratifs se rapportant à cette cession,

Article 6 – D'APPROUVER que l'acte de vente portant également mention du transfert, et notamment toutes les pièces qui lui sont subséquentes, soient établies par notaire,

Article 7 – DE METTRE à la charge de la société Pierre & Terre tous les frais résultant de cette cession,

Article 8 – D'IMPUTER la recette sur le budget de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Article dernier – Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et le Service de Gestion Comptable de Saumur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Date d'affichage au siège de la
Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire, le :

Fait à Saumur, le 1^{er} JUIN 2023

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire
Maire de la Ville de Saumur

Date de télétransmission :



Jackie GOULET CLAISSE

Date de notification (le cas échéant), le

Matière de l'acte

En vertu de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle. »

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230601-2023-014-DP-AR
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03 05 2023

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale de Maine et Loire

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Maine et Loire

à

mél. : ddip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

CA SAUMUR VAL DE LOIRE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

Courriel : david.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:12325093

Réf OSE : [2023-49123-31831](#)

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 : Terrain bâti en zone d'activité

Adresse du bien : Le Champ-Blanchard
Distré

Valeur : 18 800 € pour 800 m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

affaire suivie par : Mohamed Symakan

2 - DATES

de consultation :	25/04/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	25/04/23

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

Cession d'environ 800 m² de la parcelle ZM 707 à Distré dans la ZA Champ-Blanchard à la société Pierre et Terre pour un montant de 22,87 euros/m².

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

4 DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

ZA du Champ Blanchard

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

parcelle viabilisée (mise en compatibilité au PLUi non réalisée à ce jour).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DISTRE	ZM 707	ZA du Champ-Blanchard	Emprise de 800 m2	Terrain à bâtir en zone d'activité
TOTAL			Emprise de 800 m2	

4.4. Descriptif

Cession d'une partie (800 m2) de la parcelle ZM 107 viabilisée



4.5 Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CASVL

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi CASVL

UYc

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

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 à celui du 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

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbani- sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24 07 2019	Rue des plantes - Distré	ZM 792 793	190	-	Uy	4 345,30	22,75	ZAC des champs blanchard parcelles de terrain à bâtir
2	31 07 2019	Rue des plantes - Distré	ZM 792 794	887	-	Uy	24 891,71	23,50	ZAC des champs blanchard parcelles de terrain à bâtir
3	08 02 2019	Rue des plantes - Distré	ZM 789	508	-	Uy	12 508	24,50	ZAC des champs blanchard parcelles de terrain à bâtir
	26 02 2022	Rue des plantes - Distré	ZM 812 811	2 830		Uy	64 722,50	22,86	parcelles de terrain à bâtir

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'étude de marché fait ressortir une valeur moyenne de l'ordre de 23,5 euros du m² HT sur la zone.

23,5 euros du m² HT * 800 m² = 18 800 euros

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 **18 800 €**.

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 17 000 € (arrondie).

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur des Finances publiques

David KNOEFLER