



**DECISION DU PRESIDENT n° 2023- 019-DP
prise en application de l'article L.5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales**

OBJET : ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER AU 62 RUE D'ORLEANS A SAUMUR AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAUMUR VAL DE LOIRE

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 qu'elle souhaite acquérir auprès de la SCI Juillet, un ensemble immobilier d'une superficie d'environ 222 m² à usage de bureaux situé au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée d'une copropriété au 62 rue d'Orléans, dans l'hyper centre de Saumur et dont la référence cadastrale est AN 70.

Considérant que cette acquisition est consentie pour un montant de 220 000 € (DEUX CENT VINGT MILLE EUROS) net vendeur.

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, Dénézé-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 en date du 12 juin 2023 ;

Vu l'avis de la commission « artisanat, commerce tertiaire » du 29 juin 2023 ;

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230711-2023-019-DP-AR
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12 06 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. :ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

CA SAUMUR VAL DE LOIRE

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

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

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:12455014

Réf OSE : 2023-49328-34757

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

bureaux

Adresse du bien :

62 Rue d'Orléans - 49400 Saumur

Valeur :

190 000 €, sous réserve, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mohamed Symakan

2 - DATES

de consultation :	09/05/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/06/23
du dossier complet :	06/06/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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"/>

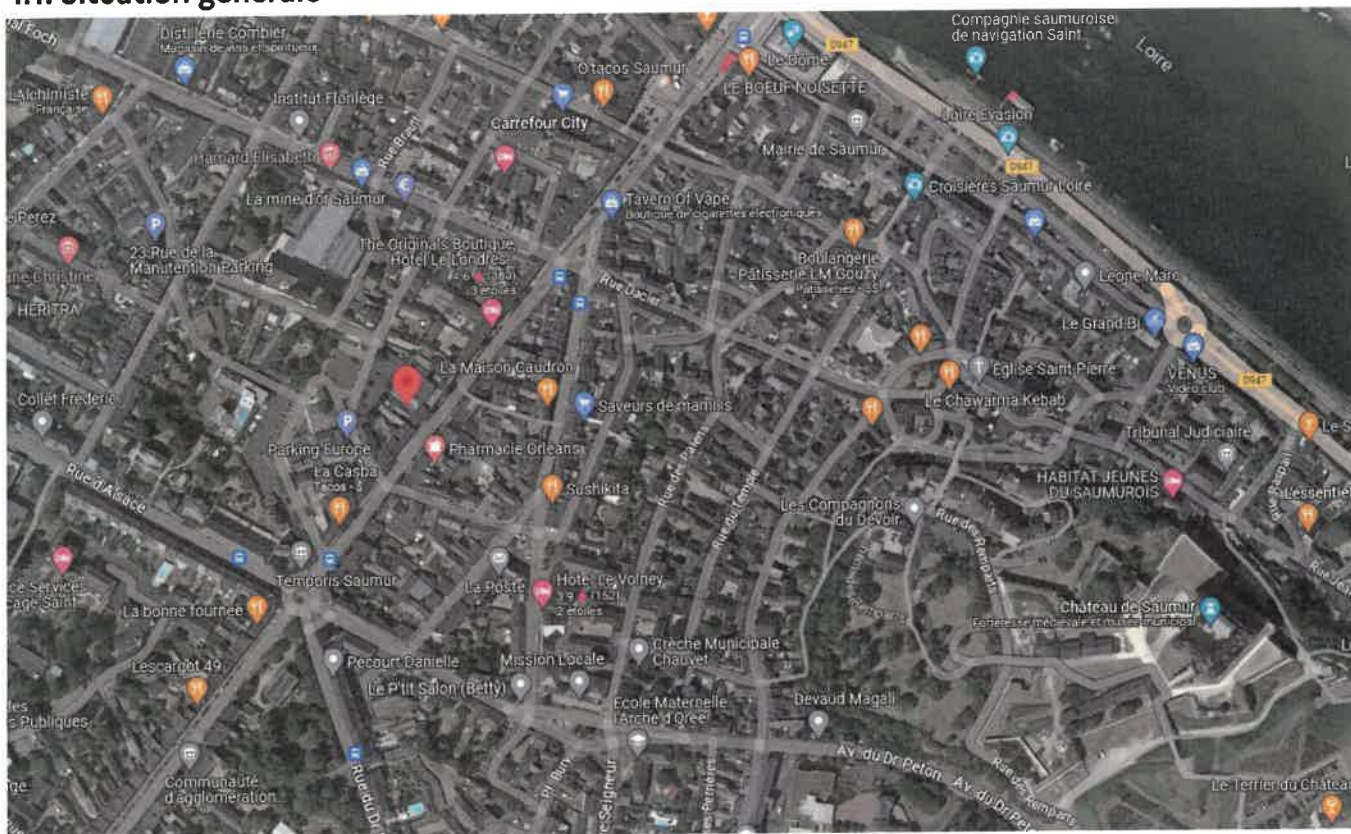
3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition du premier étage du 62 rue d'Orléans d'une superficie d'environ 222 m² au prix de 230.000 euros avec la SCI Juillet.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau réseaux en pied d'immeuble

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAUMUR	AN 70 lots 6 7 8 9 10 14	62 rue d'Orléans		bureaux
		TOTAL		

4.4. Descriptif

Ensemble immobilier à usage de bureau situé au 1^{er} étage et au RDC d'une copropriété au 62 rue d'Orléans dans l'hyper centre de Saumur.

Les locaux sont constitués de deux anciens appartements de type bourgeois traversant, la partie arrière donnant sur la place de l'Europe.

Ensemble utilisable en l'état mais qui nécessiterait une rénovation d'ensemble : huisseries, chauffage, peintures, sols, plafonds, électricité, plomberie, WC....

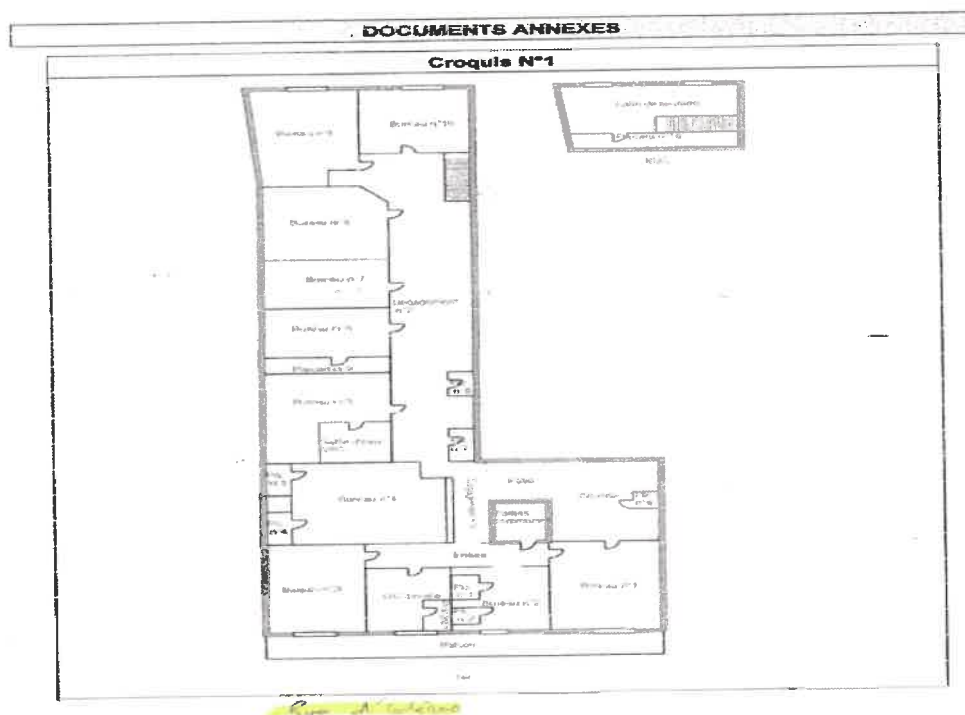
Une redistribution des espaces serait également bienvenue pour être plus en phase avec les demandes actuelles du marché de bureau (décloisonnement).

Quelques fenêtres DV sur partie mais pour l'essentiel doubles fenêtres et fenêtres de toit permettant de créer des puits de lumière sur les parties centrales.

Sol lino ou parquet, chauffage par chaudière gaz murale ancienne. Pas d'isolation des murs.

Parties communes en état moyen

- Lors de la visite, il a été constaté, en présence d'un couvreur, que des travaux sur les zingueries et une partie des toitures de la copropriété étaient à envisager à horizon de 5 ans maximum. Il a été évoqué oralement, dans l'attente d'un devis plus précis, une enveloppe de l'ordre de 50 000 euros pour la réfection durable des éléments les plus problématiques.



4.5. Surfaces du bâti

222,66 m² en loi carrez (production d'un certificat de superficie)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI Juillet (Mr & Mme Rodriguez)

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Secteur Sauvegardé

zonage Usa

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 bâtis bureaux – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urb-anisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	29 07 22	ENSEMBLE IMMOBILIER situé à SAUMUR (MAINE-ET-LOIRE) (49400), 24 - 26 Rue du Marechal Leclerc	BM 274 275 43	695	66,96		70 450	1052	Dans un immeuble de 1850, Les lots de copropriété suivants : Lot numéro un (1) Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée, sur la rue du Maréchal Leclerc, avec accès en façade à gauche de l'entrée : un garage. Et les cent vingt-neuf /cinq millièmes (129 /5000 èmes) des parties communes générales. Lot numéro deux (2) Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, sur la rue du Maréchal Leclerc, avec accès principal en façade à droite de l'entrée, et accès secondaire porte à droite dans l'entrée : un local à usage commercial ou professionnel comprenant : trois bureaux, deux dégagements, et water-closet. Et les six cent quatre-vingt-dix-neuf /cinq millièmes (699 /5000 èmes) des

									parties communes générales.
									<p>Lot numéro six (6) Dans le bâtiment A, au sous-sol, côté rue du Maréchal Leclerc et cour à usage commun, avec accès par l'escalier privatif à l'extérieur, à gauche dans la cour à usage commun : dégagement avec escalier extérieur privatif (liaison rez-de-chaussée / sous-sol) et cave. Et les quarante-neuf /cinq millièmes (49 /5000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Lot numéro sept (7) Dans le bâtiment A, au sous-sol, côté cour à usage commun, avec accès depuis l'escalier extérieur A2, premier espace à droite dans le premier dégagement : une cave. Et les quatre /cinq millièmes (4 /5000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Lot numéro huit (8) Dans le bâtiment A, au sous-sol, avec accès depuis l'escalier extérieur A2, deuxième espace à droite dans le premier dégagement : une cave. Et les quatre /cinq millièmes (4 /5000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Lot numéro onze (11) Dans le bâtiment A, au sous-sol, côté cour à usage commun, avec accès depuis l'escalier extérieur A2, porte à gauche dans le premier dégagement : une cave. Et les treize /cinq millièmes (13 /5000 èmes) des parties communes générales</p>
2	23 11 21	SAUMUR (MAINE-ET-LOIRE) (49400), 62 Rue d'Orléans	AN 70	415	121,14	245 000	2022	Lots 2 à 5 (MAAF)	
3	06 03 23	SAUMUR (MAINE-ET-LOIRE) (49400), 63 Rue d'Orléans	AS 210		104	87 000	836	Bureau de 1989- Lots 51 41 4	
4	06 05 22	SAUMUR (MAINE-ET-LOIRE) 49400 7 rue des Patenotriers,	AR 365 364		679	400 000	590	<p>Un immeuble bâti appelé communément "la Maison d'Accueil" sis dite commune, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée bas : sas d'entrée, couloir, salle de réunion, bureaux, WC, local, deux caves, local EDF, - au rez-de-chaussée haut : bureaux, - au 1er étage : bureaux, - au 2ème étage : bureaux, <p>Et la moitié indivise d'une cour sise derrière l'immeuble cadastrée section AR n°364 accessible de la rue Basse Saint Pierre.</p>	
						moyenne	1125		
						Dominante (exclusion du TC 2)	850		

-valeur locative reconstituée à partir du taux de rendement et de la valeur vénale

Valeur vénale et locative - Taux de capitalisation										
N	adresse	cad	Date	Prix €	SU	Loyer induit (taux 8%)	VV/M ²	VL/M ² induit (taux 8%)	TK	Observations
1	91 rue de Rouen - Saumur 	293 AL 661 662 663 (copropriété)	05 07 2021	143 000	191,20 (carrez)	11 440	748	60	8 %	<p>Lot numéro un (1) Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, locaux d'habitation ou professionnels avec accès par les parties communes des bâtiments A et C ou accès direct par la rue de Rouen d'une surface privative de 113 m². Et les cent trente-cinq millièmes (135 /1000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Lot numéro deux (2) Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, locaux d'habitation ou professionnels avec accès pour les parties communes des bâtiments A et C d'une surface privative de 25 m². Et les vingt-huit millièmes (28 /1000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Lot numéro dix (10) Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, locaux d'habitation ou professionnels avec accès par le lot n°2 dont il sera indissociable ou avec accès direct à créer sur la cour commune au sud-est du lot, surface privative de 63 m². Et les soixante-huit millièmes (68 /1000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Le vendeur déclare et certifie que la désignation actuelle des trois lots est la suivante : un magasin, un espace bureau, une salle de pause, des sanitaires, WC.</p> <p>Lot numéro vingt-quatre (24) A l'extérieur, cour E, un parking extérieur. Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes générales.</p> <p>Lot numéro vingt-cinq (25) A l'extérieur, cour E, un parking extérieur. Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes générales.</p>
2	2 rue La Croix du Vigneau - Saumur 	AV 627	03 12 2021	330 000	482 (SU)	26 400	684	54	8 %	<p>Un ensemble immobilier à usage de bureaux élevé d'un étage sur rez-de-chaussée d'une surface hors œuvre nette de 567 m² et d'une surface utile de 482 m²</p>

Accusé de réception en préfecture
 049-200071876-20230711-2023-019-DP-AR
 Date de télétransmission : 11/07/2023
 Date de réception préfecture : 11/07/2023

3	31 rue Seigneur - Saumur 	BL 159 et 787 (copropriété)	06 10 2020 (vente par adjudication judiciaire)	250 000	463 (SU)	20 000	540	43	8 %	Dan sun ensemble immobilier lot 15 16 205 en nature de locaux professionnels. Ancienne trésorerie municipale de Saumur renouée en 2008 et louée par la ville à l'Etat	

→ taux de rendement issu des valeurs vénales et locatives moyennes observées – données CALON 2021/2022 :

Région	Département	N° Dpt	Ville	Bureaux anciens rénovés						Taux de référence
		49	Saumur	610 €	1 240 €	52 €	86 €	8,52%	6,94%	7,73%

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

données CALLON MOULLE 2022 :

valeur vénale bureaux anciens non rénovés SAUMUR :

minimum 310 euros du m2

maximum 900 euros du m2

valeur locative bureaux anciens non rénovés SAUMUR :

minimum 27 euros du m2

maximum 65 euros du m2

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

1/ Au regard de la consistance du bien c'est-à-dire :

- un ensemble immobilier à usage de bureau en cœur de ville dans un immeuble ancien (19eme)
- à rénover
- à l'étage (1^{er}) sans ascenseur
- pour lesquels des travaux sont à envisager sur la copropriété pour un montant non chiffré par devis au jour de la présente évaluation mais dont la quote-part pourrait représenter entre 15 et 20 % de la valeur du bien,

La valeur est arbitrée au regard des termes de comparaison produits sur les ensembles immobiliers à usage de bureau à rénover en centre-ville de Saumur à 850 euros du m² * 222,66 m² = 189 261 euros

2/ recoupement par la valeur locative :

sur la base des termes produits et de la cote CALLON faisant ressortir une valeur locative haute pour l'ancien non rénové (situation en centre ville dans un immeuble avec du cachet) de 65 euros du m² HT HC, avec un taux de rendement moyen de 7,5 %, la valeur vénale reconstituée ressort à :

65 euros du m² * 222 m² * (100/7,5) = 192 400 euros

La valeur est donc arbitrée à 190 000 euros sur laquelle une marge de +15 % pourra être appliquée sous réserve des travaux à effectuer sur la copropriété dont le chiffrage complet n'est pas connu au jour de la délivrance du présent avis. Une marge de 15 % est donc appliquée sur la valeur.

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 **190 000 € sous réserve des travaux à effectuer sur la copropriété dont le chiffrage complet n'est pas connu au jour de la délivrance du présent avis.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 220 000 €.

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 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

DECIDE :

- **D'AUTORISER** l'acquisition auprès de la SCI Juillet, d'un ensemble immobilier d'une superficie d'environ 222 m² à usage de bureaux situé au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée d'une copropriété au 62 rue d'Orléans dans l'hyper centre de Saumur et dont la référence cadastrale est AN 70, au prix de 220 000 € (DEUX CENT VINGT MILLE EUROS) net vendeur,
- **D'AUTORISER** la prise en charge par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire des éventuels frais de notaires et de bornage liés à cette acquisition,
- **DE DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Président ou à son représentant pour signer les actes à intervenir se rapportant à cette acquisition,
- **D'APPROUVER** l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la SCI Juillet ou toute autre société qui s'y substituerait,
- **D'APPROUVER** que l'acte d'acquisition, et notamment toutes les pièces qui lui sont subséquentes, soient établies par notaire,
- **D'AUTORISER** l'imputation des dépenses résultant de cette acquisition sur le budget de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

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 11 JUIL. 2023

Date de télétransmission :

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

Date de notification (le cas échéant), le


Jackie GOULET CLAISSE

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. »