



**DECISION DU PRESIDENT n° 2023-021-DP
prise en application de l'article L.5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales**

**OBJET : NEUILLE - ZA LA RONDE - CESSION DE LA PARCELLE ZK 130p L'ASSOCIATION
D'INSERTION SOCIAL PAR LE TRAVAIL ADAPTE DITE ISTA**

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 l'association ISTA, association soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association et dont le siège social est Impasse Maurice Geslin 49124 Saint-Barthélémy-d'Anjou, souhaite acquérir environ 2 590 m² de la parcelle ZK 130 située sur la zone d'activités La Ronde à Neuillé.

Considérant que l'association ISTA propose d'acquérir au prix de 15 € HT/m² soit 38 850 € (TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS) HT pour environ 2 590 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 27 juin 2023 ;

Vu l'avis de la commission « économie » du 19 juin 2023 ;

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230711-2023-021-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 27 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:13050897

Réf OSE : 2023-49224-49283

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 à bâtir en zone d'activité

Adresse du bien :

Route du Bois de la Casse 49680 Neuillé

Valeur :

26 000 €, sans marge d'appréciation.

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mohamed Symakan

2 - DATES

de consultation :	21/06/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/06/23

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 2590 m² de la parcelle ZK 130 à Neuillé dans la ZA La Ronde à la société ISTA au prix convenu entre les parties de 15 euros m²/HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

ZA La Ronde

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

réseaux à proximité

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Neuillé	ZK 130	Route du Bois de la Casse	2590	TAB
TOTAL			2590	



4.4. Descriptif

Cession d'environ 2590 m² de la parcelle ZK 130 à Neuillé dans la ZA La Ronde à la société ISTA

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

zonage UY

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		urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	23 07 21	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 L'Ajonnois	ZH 200	5756		UY	63 250	11	TAB activité lot de la Zone d'Aménagement Concertée

Accusé de réception en préfecture
 049-200071876-20230711-2023-021-DP-AR
 Date de télétransmission : 11/07/2023
 Date de réception préfecture : 11/07/2023

2	29 07 22	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 Lieu-dit La Croix Milaux, Zone Anjou Actiparc de la Ronde	ZH 244 246 248 250	14348		UY	131 284,20	9,15	TAB activité
3	13 07 22	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 Lieu-dit La Croix Milaux, Zone Anjou Actiparc de la Ronde,	ZH 238	4987		UY	45 631,05	9,15	TAB activité
							moyenne	9,7	
							dominante	10	

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

La valeur moyenne des terrains à bâtir d'activité ressort à 10 euros du m² sur les dernières transactions relevées.

La valeur retenue sera donc de $10 * 2590 = 25\ 900$ euros arrondi à 26 000 euros

Il est cependant indiqué que les derniers prix négociés sur le secteur de l'agglomération de Saumur sont en nette hausse, sans toutefois qu'il soit possible à ce jour de le constater dans des actes de vente.

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 **26 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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 la cession à l'association ISTA de la parcelle ZK 130p d'une superficie d'environ 2 590 m², située dans la zone d'activités de La Ronde à Neuillé au prix de 15 € HT/m² soit 38 850 € (TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS) HT,

D'APPROUVER l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec l'association ISTA ou toute autre personne morale ou physique qui s'y substituerait,

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,

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,

DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Président ou à son représentant pour signer les actes à intervenir et tous les documents administratifs se rapportant à cette cession,

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,

DE METTRE à la charge de l'association ISTA tous les frais résultant de cette cession,

D'IMPUTER la recette 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. »