



**DECISION DU PRESIDENT n° 2023-038-DP
prise en application de l'article L.5211-10
du Code Général des Collectivités Territoriales**

**OBJET : ALLONNES - ZA DU GRAND BOIS - CESSION DE LA PARCELLE
I 953p A LA SOCIETE VIF FACADES**

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 Vif Façades souhaite acquérir environ 1600 m² de la parcelle cadastrée I 953 située dans la zone d'activités du Grand Bois à Allonnes.

Considérant que la société Vif Façades souhaite acquérir au prix de 15 € HT/m² soit 24.000 € (VINGT-QUATRE MILLE EUROS) HT pour environ 1600 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 20 septembre 2023 ;

DECIDE :

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20231024-2023-038-DP-AR
Date de télétransmission : 24/10/2023
Date de réception préfecture : 24/10/2023

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 09 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. : ddvip49.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

CA SAUMUR VAL DE LOIRE

Affaire suivie par : David KNOEPFLER

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

Téléphone : 06 11 52 62 21

Réf DS:13941552

Réf OSE : [2023-49002-68595](https://www.ose.gouv.fr/consultation/2023-49002-68595)

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Emprise de terrain à bâtir en zone d'activité

Adresse du bien :

La Piece du Grand Bois 49650 Allonnes

Valeur :

24 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Symakan Mohamed

2 - DATES

de consultation :	05/09/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/09/23
du dossier complet :	05/09/23

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

Projet de cession d'environ 1600 m² de la parcelle I 953 à Allonnes à la société Vif Façades à 15 euros HT/m².

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 parcelle viabilisée

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Allonnes	I 953	La Piece du Grand Bois	Emprise de 1600 m ²	TAB activité
TOTAL			Emprise de 1600 m ²	

4.4. Descriptif

terrain en zone d'activité pour 1600 m² d'emprise donnant sur la voie publique correspondant l'emprise en rouge ci-dessous (VIF FACADE).

Accusé de réception en préfecture
 049-200071876-20231024-2023-038-DP-AR
 Date de télétransmission : 24/10/2023
 Date de réception préfecture : 24/10/2023

Département du MAINE-ET-LOIRE
 Commune d'ALLONNES

" La Pièce du Grand Bois "
 Section I n°932-953
 Anciennement Section I n°934p

Plan de division
 - plan régulier -
 Echelle 1 / 500
 Format A3

LEGENDE

- Planche / Table
- Cadastre
- Stations de référence (niveaux)
- Bornes anciennes
- Bornes nouvelles
- Division parcelaire
- Limites de propriétés
- Parcelles affectées de servitudes d'usage d'espaces de plan de cadastre existant ou en cours de mise à jour par le BICM (Bureau Intercommunal de Cadastre) de la Communauté de Communes de la Vallée de la Sarthe
- Appareillement des parcelles issues du plan cadastre non confirmé
- Point de division
- Point d'alignement
- Délimitation d'appartenance

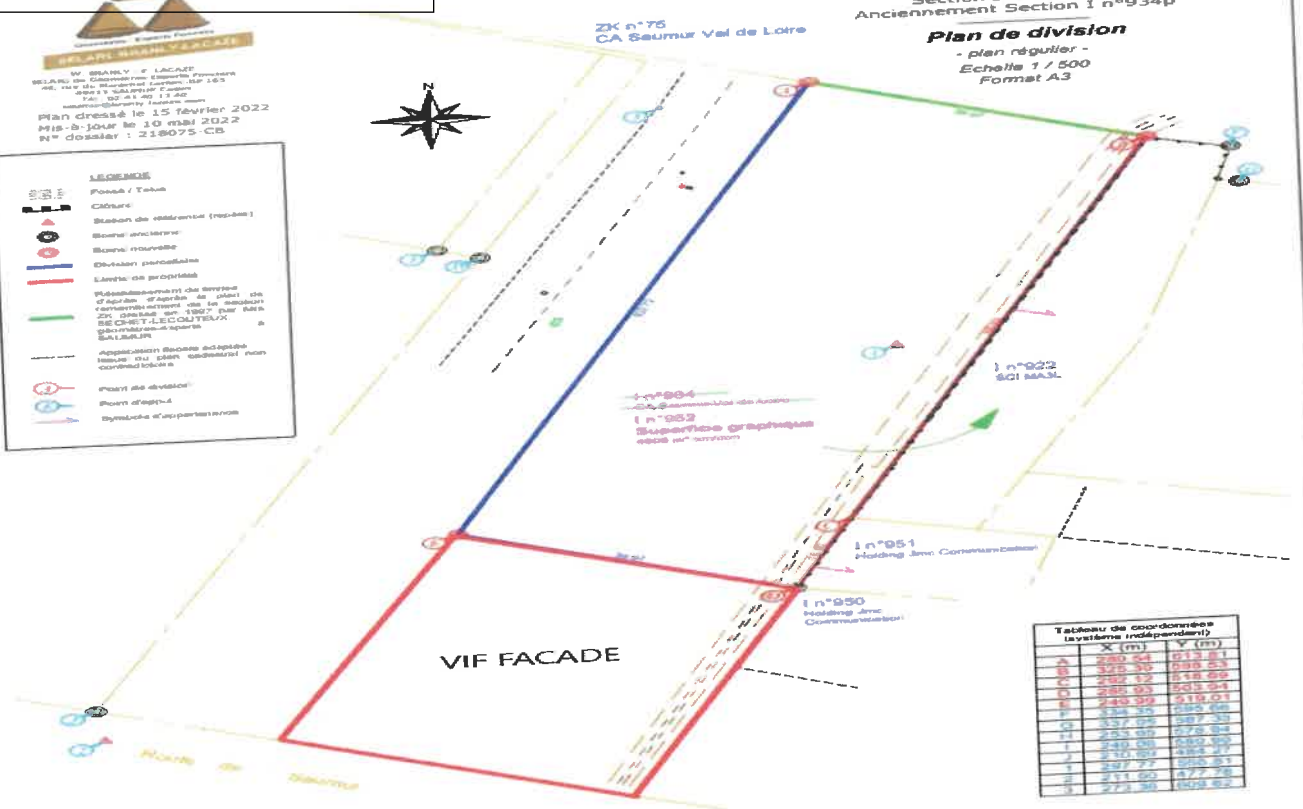


Tableau de coordonnées (en mètres indépendants)

	X (m)	Y (m)
A	250.50	011.21
B	370.12	018.69
C	288.93	501.24
D	248.99	018.01
E	138.35	005.66
F	337.05	007.33
G	240.08	050.99
H	230.00	002.31
I	211.50	077.78
J	275.50	008.82

NOTA :
 - Les distances sont mesurées à l'horizontale.
 - Les cotations, limites et superficies ne seront définitives qu'après bornage contradictoire certifié conforme.
 ZN 2018/218075 - 211204 - SP (PVS BRPC) - DIMENSION CONCEPT - ALLONNES/Allonnes-Commune de Sarthe/218075-22 - plan de base - géométriquement - 2018-099
 RCS ALLONNES - N° de SARTE 22022873 - SELARL de Géomètres-Espécia BRANLY LACAZE au capital de 25 000 Euros - Inscrit auprès de l'Ordre régional des Pays de Loire - N° de TVA : FR232022873

4.5. Surfaces du bâti

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA SAUMUR VAL DE LOIRE

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		urbainisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	04 07 2022	ALLONNES (Maine-et-Loire) Les Martinières	1951	361		UY	6498	18	un terrain à bâtir non viabilisé en zone à vocation économique.
2	08 07 2021	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	8,55	Un terrain à bâtir en zone d'activité
3	23 07 2021	ALLONNES (MAINE-ET-LOIRE) 49650 L'Ajonnais,	ZH 200	5756		UY	63 250	10,98	Un terrain à bâtir en zone d'activité (ZA de la Ronde)
							moyenne	12,51	

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

Au regard des valeurs relevées sur la zone, dans un contexte de hausse des prix, la valeur est arbitrée à 15 euros du m² avec marge de 15 %

15 euros du m² * 1600 m² = 24 000 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 **24 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 20 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation consultant.

~~Des 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

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20231024-2023-038-DP-AR
Date de télétransmission : 24/10/2023
Date de réception préfecture : 24/10/2023

Article premier – D'AUTORISER la cession à la société Vif Façades d'environ 1600 m² de la parcelle cadastrée I 953 située dans la zone d'activités Du Grand Bois à Allonnes, au prix de 15 € HT/m² soit un total de 24.000 € (VINGT-QUATRE MILLE EUROS) ;

Article 2 – D'APPROUVER l'éventuel compromis de vente ou promesse de vente avec la société Vif Façades ou toute autre société qui s'y substituerait ;

Article 3 – DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération ou à son représentant pour signer les actes à intervenir se rapportant à cette cession ;

Article 4 – D'APPROUVER que l'acte de vente et notamment toutes les pièces qui lui sont subséquentes, soient établies par notaire ;

Article 5 – DE METTRE à la charge de la société Vif Façades tous les frais résultant de cette cession ;

Article 6 – 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 24 OCT. 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. »