

Département : VENDEE

Arrondissement : FONTENAY LE COMTE

Communauté de Communes VENDEE-SEVRE-AUTISE

N°2023CC_09_165

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de membres
En exercice :
Titulaires : 38

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf septembre, à 18h30, le Conseil de
Communauté s'est réuni à XANTON-CHASSENON en session ordinaire,
sous la Présidence de Michel BOSSARD, Président.

Présents :
- Titulaires : 31
- Suppléants : 4

Date de convocation : 13 septembre 2023

Excusés ayant donné pouvoir : 2
Votants : 33

PRESENTS :

- M. BOSSARD Michel, Président, Maire de la commune de Rives-d'Autise
- M. GUILLON Stéphane, Vice-président, Maire de la commune de Bouillé-Courdault
- M. DAVID Daniel, Vice-président, Délégué de la commune de Benet
- M. HENRIET Christian, Vice-président, Maire de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux
- M. BORDET Bernard, Vice-président, Maire de la commune du Mazeau
- Mme RINEAU Annie, Vice-présidente, Maire de la commune de Maillezais
- M. LA MACHE Denis, Vice-président, Maire de la commune de Saint-Sigismond
- M. CHOLLET Joël, Vice-président, Délégué de la commune de Benet
- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez
- M. RENAULT Claudy, Vice-président, Maire de la commune de Xanton-Chassenon
- Mme FONTAINE Camille, Maire de la commune de Benet
- Mme BAUDRY-LOIGEROT Marie-Christine, Déléguée de la commune de Benet
- Mme LAVAL-PELLERIN Danielle, Déléguée de la commune de Benet
- M. GIBEAUD Loïc, Délégué de la commune de Bouillé-Courdault
- M. BOUTEILLER Gilles, Maire de la commune de Damvix
- M. POUVREAU Philippe, Délégué de la commune de Damvix
- M. de CERTAINES Charles, Maire de la commune de Faymoreau
- M. MILLET Martial, Délégué suppléant de la commune de Faymoreau
- M. BLONDELLE Rodolphe, Délégué suppléant de la commune de Liez
- M. GELOT Jean-Marie, Maire de la commune de Maillé
- M. GRIMAUD Claude, Délégué de la commune de Maillezais
- Mme MASSON-SOULARD Catherine, Maire de la commune de Puy-de-Serre
- M. CADAU Philippe, Délégué suppléant de la commune de Puy-de-Serre
- Mme VIGEANT Catherine, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise
- M. POITIERS Dominique, Délégué de la commune de Rives-d'Autise
- Mme BOBIN Evelyne, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise
- M. POITIERS Patrice, Délégué de la commune de Rives-d'Autise
- Mme PERRIN Marie-Line, Maire de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. DURAND Jean-Jacques, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. GABORIAU Sébastien, Délégué de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux
- Mme MONTAMAT Eliane, Déléguée suppléante de la commune de Sant-Sigismond
- M. CHEVALLIER Jean-Claude, Maire de la commune de Vix
- M. BETAU Pascal, Délégué de la commune de Vix
- Mme RIVIERE Erika, Déléguée de la commune de Vix
- M. DELAHAYE Philippe, Délégué de la commune de Xanton-Chassenon

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

- M. RECEGANT Didier, Délégué de la commune de Benet (donne pouvoir à Mme FONTAINE)
- M. PORCHER Charly, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges (donne pouvoir à Mme PERRIN Marie-Line)

ABSENTS EXCUSES :

- M. CARTRON David, Vice-président, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- Mme PELLETIER Céline, Déléguée de la commune de Benet
- M. MERCIER Georges, Délégué de la commune de Benet
- Mme GROUSSET Sylvie, Déléguée suppléante de la commune du Mazeau
- M. THIBAUT Denis, Délégué de la commune de Maillé
- Mme CHARBONNIER Nicole, Déléguée de la commune de Vix

SECRETARE DE SEANCE :

- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez

OBJET : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES « LE MOULIN DU JOUG » A BENET : VENTE DE LA PARCELLE YS 105 A LA SCI C'CVO

Monsieur le Président informe le Conseil que Madame Ophélie CONSTANTIN, co-gérante de la SCI C'CVO, souhaite créer son activité d'Espace bien-être SPA, dans la ZAE « Le Moulin du Joug » à Benet. A cet effet, elle souhaite acquérir la parcelle :

- YS 105 d'une superficie de 2 103 m².

Monsieur le Président propose de céder cette parcelle au prix de 20 € HT le m², soit un total de 42 060 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 6 291.85 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code général des propriétés des personnes publiques,
Vu l'avis du Domaine n°2023-85020-56873 du 7 septembre 2023,

Considérant la volonté de Madame Ophélie CONSTANTIN, domiciliée à Xanton-Chassenon, et co-gérante de la SCI C'CVO, de faire l'acquisition d'une parcelle d'une superficie totale de 2 103 m² dans la Zone d'Activités Economiques « Le Moulin du Joug » à Benet,

Monsieur le Président demande l'accord du Conseil pour :

- Vendre à la SCI C'CVO, dont le siège social est basé au 481 rue des Ecoles à Echiré (79 410), ou son substitué, la parcelle YS 105 d'une superficie de 2 103 m², située dans la Zone d'Activités Economiques « Le Moulin du Joug » à Benet.
Au prix de 20 € HT le m², soit un prix total de 42 060 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 6 291.85 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.
- Confier la rédaction de l'acte à Maître RONDEAU, Notaire à Benet.
- Autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté, à l'unanimité :

- Décide de vendre à la SCI C'CVO, dont le siège social est basé au 481 rue des Ecoles à Echiré (79 410), ou son substitué, la parcelle YS 105 d'une superficie de 2 103 m², située dans la Zone d'Activités Economiques « Le Moulin du Joug » à Benet.
Au prix de 20 € HT le m², soit un prix total de 42 060 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 6 291.85 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.
- Confie la rédaction de l'acte à Maître RONDEAU, Notaire à Benet.
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le 28/09/2023

ID : 085-248500563-20230919-2023CC_09_165-DE

S²LO

Fait et délibéré, les jours, mois et an que ci-dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.
Fait à RIVES-D'AUTISE, le 19 septembre 2023

Le Président,

Michel BOSSARD



La secrétaire de séance,

Adeline POUPLIN



Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le 28/09/2023

S²LO

ID : 085-248500563-20230919-2023CC_09_165-DE

Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 07 août 2023

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44 035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-valuation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry CHOTARD

Téléphone : 06 11 14 93 04

Mail : thierry.chotard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 13446054

Réf. OSE : 2023-85020-56873

Madame la Directrice régionale des Finances
publiques des Pays de la Loire et du
département de la Loire-Atlantique

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VENDÉE SÈVRE
AUTISE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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)



Désignation du bien :	Parcelle de terrain
Adresse du bien :	Moulin du Joug sur la commune de BENET
Département :	Vendée (85)
Valeur vénale :	42 060,00 €/HT. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

- Consultant : Communauté de communes Vendée Sèvre Autise
- Affaire suivie par : Patricia ALLETRU (Responsable marchés publics juridique)

2 - DATES

de consultation :	20/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/09/2023

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

La Communauté de communes Vendée Sèvre Autise sollicite l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale afin de connaître la valeur d'une parcelle de terrain dont elle envisage la cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Terrains qui se situent dans la zone d'activité économique Le Moulin du Joug en second rideau.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie (m ²)	Urbanisme	Nature réelle
Benet	YS n° 105	Moulin du Joug	2 103	UEa	Terrain en zone économique
TOTAL			2 103 m ²		

4.4. Descriptif

Terrain aménagé

4.5. Surface du bâti**5 - SITUATION JURIDIQUE****5.1. Propriété de l'immeuble**

Communauté de communes Vendée Sèvre Autise

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle semble libre de toute occupation.

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

Les parcelles sont situées en zone UEa, au plan local d'urbanisme de la commune de Benet approuvé le 03/11/2004 (la dernière procédure modifiant le PLU a été approuvée le 04/05/2011).

6.2. Date de référence et règles applicables

Les zones UE correspondent aux sites d'activités économiques. Il est institué un sous secteur en zone UE, nommé UEa destiné à accueillir des activités économiques en zone situées dans le périmètre de la loi Barnier.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8.1. Études de marché

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP (m ²)	urbanisme	Prix HT(€)	Prix/m ² (€)	Observations	
1	21/12/2021	Moulin du Joug sur la commune de Benet	YS n° 85	1 529	UEa	19 877	13	Parcelle en second rideau	
2	09/09/2022	Moulin du Joug sur la commune de Benet	YS n° 106	2 104	UEa	42 080	20	Parcelle en premier rideau	
3									
4									
5									
6									
							moyenne		
							dominante		

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

La valeur vénale du bien immobilier considéré peut être appréciée à **20,00 € hors taxes et hors droits par m² prix habituellement pratiqué pour les parcelles en second rideau.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **42 060,00 € pour une surface de 2 103 m².**

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 **37 854,00 € (arrondie à 37 800,00 €).**]

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 **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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le

ID : 085-248500563-20230919-2023CC_09_165-DE



Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
L'Évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Thierry Chotard', written over a horizontal line.

Thierry CHOTARD
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Commune :
BENET (020)

N° d'ordre du document d'arpentage : 1094 L
Document vérifié et numéroté le 02/08/2013
A FONTENAY LE COMTE
Par Cécile MUREAU
géomètre du cadastre
Signé

Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
Fontenay le Comte
Place Marcel Henri
B P 324

85206 Fontenay le Comte
Téléphone : 02 51 50 30 10
Fax : 02 51 50 30 18
cdf.fontenay-le-comte@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____
effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par M. _____
géomètre à _____.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A _____, le _____

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Envoyé en préfecture le 27/08/2013

Reçu en préfecture le 27/08/2013

Publié le

ID : 085-248500563-20230919-2023CC_09_165-DE

Section :
Feuille(s) :
Qualité du plan
Echelle d'origine
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 05/08/2013
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par M. Christian MILLET (2)

Le 24/07/2013

REQUISITION DE DIVISION



