

Département : VENDEE

Arrondissement : FONTENAY LE COMTE

Communauté de Communes VENDEE-SEVRE-AUTISE

N°2023CC_12_231

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de membres L'an deux mille vingt-trois, le douze décembre, à 18h30, le Conseil de
En exercice : Communauté s'est réuni à SAINT-SIGISMOND en session ordinaire, sous la
Titulaires : 38 Présidence de Michel BOSSARD, Président.

Présents : Date de convocation : 6 décembre 2023
- Titulaires : 26
- Suppléants : 3

Excusés ayant donné pouvoir : 5
Votants : 32

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
- M. RENAULT Claudy, Vice-président, Maire de la commune de Xanton-Chassenon
- Mme LAVAL-PELLERIN Danielle, Déléguée de la commune de Benet
- M. RECEGANT Didier, Délégué de la commune de Benet
- M. MERCIER Georges, Délégué de la commune de Benet
- M. GIBEAUD Loïc, Délégué de la commune de Bouillé-Courdault
- M. BOUTELLER Gilles, Maire 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 (en remplacement de Mme POUPLIN Adeline)
- M. GELOT Jean-Marie, Maire de la commune de Maillé
- M. THIBAUT Denis, Délégué de la commune de Maillé
- Mme MASSON-SOULARD Catherine, Maire 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
- M. POITIERS Patrice, Délégué de la commune de Rives-d'Autise
- Mme PERRIN Marie-Line, Maire de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- Mme MONTAMAT Eliane, Déléguée suppléante de la commune de Sant-Sigismond
- M. DURAND Jean-Jacques, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- M. CHEVALLIER Jean-Claude, Maire de la commune de Vix
- M. BETAU Pascal, Délégué de la commune de Vix
- M. DELAHAYE Philippe, Délégué de la commune de Xanton-Chassenon

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

- M. POUVREAU Philippe, Délégué de la commune de Damvix (donne pouvoir à M. BOUTELLER Gilles)
- M. PORCHER Charly, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges (donne pouvoir à Mme PERRIN Marie-Line)
- M. GABORIAU Sébastien, Délégué de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux (donne pouvoir à M. HENRIET Christian)
- Mme RIVIERE Erika, Déléguée de la commune de Vix (donne pouvoir à M. CHEVALLIER Jean-Claude)
- Mme CHARBONNIER Nicole, Délégué de la commune de Vix (donne pouvoir à M. BETAU Pascal)

ABSENTS EXCUSES :

- M. CARTRON David, Vice-président, Délégué de la commune de Saint-Hilaire-des-Loges
- Mme POUPLIN Adeline, Vice-présidente, Maire de la commune de Liez
- Mme FONTAINE Camille, Maire de la commune de Benet
- Mme BAUDRY-LOIGEROT Marie-Christine, Déléguée de la commune de Benet
- Mme PELLETIER Céline, Déléguée de la commune de Benet
- Mme GROUSSET Sylvie, Déléguée suppléante de la commune du Mazeau
- M. GRIMAUD Claude, Délégué de la commune de Maillezais
- M. CADAU Philippe, Délégué suppléant de la commune de Puy-de-Serre
- Mme BOBIN Evelyne, Déléguée de la commune de Rives-d'Autise

SECRETAIRE DE SEANCE :

- M. GUILLON Stéphane, Vice-président, Maire de la commune de Bouillé-Courdault

OBJET : ZONE ARTISANALE « LA DEVISE » A DAMVIX : VENTE DES PARCELLES ZD 189 ET ZD 227 A MONSIEUR ROCHER CHRISTOPHE SAS ROCHER CHRISTOPHE IMMOBILIER

Monsieur le Président expose que Monsieur Christophe ROCHER, gérant de la SAS ROCHER Christophe Immobilier dont le siège est à Damvix, souhaite transférer son activité et implanter un bâtiment de production, stockage et administratif dans la ZA « La Devise » à Damvix. A cet effet, il souhaite acquérir les parcelles :

- ZD 189 d'une superficie de 617 m²
- Et ZD 227 d'une superficie de 3 754 m².

Monsieur le Président propose de céder ces deux parcelles à Monsieur Christophe ROCHER, gérant de la SAS ROCHER Christophe Immobilier au prix de 9 € HT le m², soit un total de 39 339 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 6 803.34 €, 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°2023-85078-85183 du 12 décembre 2023,

Considérant la volonté de Monsieur ROCHER, gérant de la SAS ROCHER Christophe Immobilier, de faire l'acquisition des parcelles ZD 189 et ZD 227 d'une superficie totale de 4 371 m² dans la Zone Artisanale « La Devise » à Damvix ;

Monsieur le Président demande l'accord du Conseil pour :

- Vendre à Monsieur Christophe ROCHER, gérant de la SAS ROCHER Christophe Immobilier, ou son substitué, des parcelles ZD 189 et ZD 227 d'une superficie totale de 4 371 m², située dans la Zone Artisanale « La Devise » à Damvix.
Au prix de 9 € HT le m², soit un prix total de 39 339 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 6 803.34 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.
- Confier la rédaction de l'acte à l'étude notariale de Maîtres SICLON - JARRAU, Notaires à Maillezais.
- 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 des membres présents, :

- Donne son accord pour vendre à Monsieur Christophe ROCHER, gérant de la SAS ROCHER Christophe Immobilier, ou son substitué, des parcelles ZD 189 et ZD 227 d'une superficie totale de 4 371 m², située dans la Zone Artisanale « La Devise » à Damvix.
Au prix de 9 € HT le m², soit un prix total de 39 339 € HT, avec une TVA sur marge venant en sus du prix, de 6 803.34 €, qui sera à la charge de l'acquéreur.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le 20/12/2023

S²LO

ID : 085-248500563-20231212-2023CC_12_231-DE

- Confie la rédaction de l'acte à l'étude notariale de Maîtres SICLON - JARRAU, Notaires à Maillezais.
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier.

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 12 décembre 2023

Le Président,

Michel BOSSARD



Le secrétaire de séance,

Stéphane GILLON

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stéphane Gillon", written over a horizontal line.

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le 20/12/2023

S²LOW

ID : 085-248500563-20231212-2023CC_12_231-DE

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

Le 12 décembre 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

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Thierry CHOTARD

Téléphone : 06 11 14 93 04

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

Réf. DS : 14000728

Réf. OSE : 2023-85078-85183

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



Désignation du bien :

Parcelles de terrain

Adresse du bien :

La Devisse sur la commune de DAMVIX

Département :

Vendée (85)

Valeur vénale :

**39 339,00 €/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 :	09/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/12/2023

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

4.1. Situation générale

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

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.

de réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent.

de favoriser une intégration paysagère des constructions.

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

La valeur vénale est déterminée par la 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 - 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	05/10/2022	La Devisse sur la commune de Damvix	ZD n° 183 et 188	3 534		UL	29231,81	8,30	
2									
3									
4									
							moyenne		
							dominante		

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

Compte tenu du seul terme de comparaison disponible de vente de terrains dans cette zone d'activité et dans le souci d'une certaine équité, il conviendrait de retenir cette valeur.

Toutefois la Communauté de communes a décidé de vendre à un prix proche du prix de revient lissé sur l'ensemble des zones d'activités.

En conséquence la valeur de 9,00 € hors taxes et hors droits par m² peut être retenue.

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 **39 339 € pour une surface de 4 371 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 **35 405,10 € (arrondie à 35 400,00 €)**.]

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

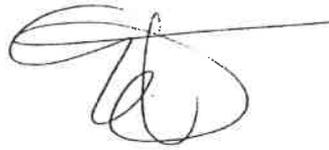
SECRET PROFESSIONNEL

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.

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



Thierry CHOTARD
Inspecteur des Finances publiques

ZA La Dévise, DAMVIX

Envoyé en préfecture le 18/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le **5/01/2024**
ID : 085-14850583-20231219-2023CC_12_231-DE



