



Extrait du registre des délibérations

Le Président soussigné, certifie que le présent acte
reçu par le représentant de l'État le 13 DEC. 2024
et publié le 20 DEC. 2024 est exécutoire.

Séance du mercredi 04 décembre 2024

Délibération n° 01_2024_129 ZAC des Carmes : vente de parcelles

Le Conseil communautaire s'est réuni le quatre décembre deux mille vingt-quatre à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

COMMUNES

TITULAIRES

REPLAÇANTS

ARPHEUILLES

Monsieur Pascal AUGENDRE

BESSAIS-LE-FROMENTAL

Monsieur Serge AUDONNET

BOUZAIS

Monsieur Olivier PARILLAUD

BRÛÈRE-ALLICHAMPS

Monsieur Roger DAGHER

CHARENTON-DU-CHER

Monsieur Pascal AUPY
Madame Colette PY

COLOMBIERS

Monsieur Daniel BÔNE

COUST

Monsieur Pascal COLLIN

DREVANT

Monsieur Patrick BIGOT

FARGES-ALLICHAMPS

Madame Édith MICHELIC

LA CELLE

Monsieur Philippe AUZON

LA GROUTTE

Monsieur Philippe PERRICHON

Absent

MARÇAIS

Madame Michelle RIVET

MEILLANT

Madame Marie-Claude JULIEN

NOZIÈRES

Monsieur Franck DAUMIN

Pouvoir à Yann CADIER

ORCENAIS

Monsieur Yann CADIER

ORVAL

Madame Clarisse DULUC
Monsieur Alain ANDRIAU

Madame Françoise GONNET

Pouvoir à Philippe MARME

SAINT-AMAND-MONTROND

Monsieur Emmanuel RIOTTE
Madame Jacqueline CHAMPION

Pouvoir à Geoffroy CANTAT

Monsieur Francis BLONDIEAU

Madame Florence COMBES

Monsieur Geoffroy CANTAT

Madame Isabelle CHAPUT

Pouvoir à Florence COMBES

Monsieur Raphaël FOSSET

Madame Sophie CUINIÈRES

Pouvoir à Didier DEVASSINE

Monsieur Lionel DELHOMME

Madame Malika LACH-HAB

Pouvoir à Lionel DELHOMME

Monsieur Didier DEVASSINE

Madame Noura ANGLADE

Monsieur Philippe MARME

Madame Sandrine KOSTADINOV

Madame Marie BLASQUEZ

Monsieur Yves PURET

Madame Sylvie OLIVIER

SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX

Monsieur Gérard MARTEAU

VERNAIS

Monsieur Charles ADOLPH

Membres en exercice : 38

Secrétaire de séance : Pascal AUGENDRE

Membres présents : 31

Membres votants : 37

Date de la convocation : 25 novembre 2024

Date de l'affichage : 25 novembre 2024

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20241204-012024129-DE
Date de télétransmission : 13/12/2024
Date de réception préfecture : 13/12/2024

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 4 décembre 2024

Délibération n° 01_2024_129 ZAC des Carmes : vente de parcelles

Monsieur Geoffroy CANTAT, 4^{ème} Vice-Président, présente ce dossier.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants relatifs à la gestion du patrimoine des collectivités ;

Vu le courrier de Monsieur Maxime de Benedetto, gérant de la société MDB, en date du 8 novembre 2024, manifestant son intérêt pour l'acquisition des parcelles situées dans la ZAC des Carmes ;

Vu la commission économie du 22 novembre 2024 ;

Considérant la demande de la société MDB d'acquérir les parcelles cadastrées BI 154, 163, 164, 186 et 187 pour une surface totale d'environ 3 125 m², dans le but d'y installer un bâtiment de stockage de matériel ;

Considérant l'offre d'acquisition au prix de 5,60 € TTC/m², soit un montant total de 17 500 € TTC ;

Considérant l'intérêt pour le développement économique local que représente ce projet, par la consolidation des activités de la société MDB sur le territoire ;

Considérant le projet sera réalisé au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de l'acte authentique ;

Considérant que l'acquéreur n'entend pas soumettre la présente acquisition à une quelconque condition suspensive d'obtention au préalable d'un financement ou d'un permis de construire, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque ;

Considérant qu'en tout état de cause, le vendeur déclare que l'ensemble du terrain est constructible et que les activités envisagées ne sont pas interdites dans la ZAC ;

Considérant qu'à l'effet de garantir la Communauté de communes Cœur de France que les parcelles seront effectivement construites, les parties sont convenues entre elles de convenir dans le présent acte une condition résolutoire au seul bénéfice du vendeur pour le cas où la construction ne serait pas commencée par l'acquéreur ou tout autre société qu'il pourrait se substituer dans ce projet de construction, dans le délai de 3 ans des présentes.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité autorise :

- **la cession des parcelles cadastrées BI 154, 163, 164, 186 et 187, d'une superficie totale d'environ 3 125 m², situées dans la ZAC des Carmes à Saint-Amand-Montrond, au prix de 5,60 € TTC/m², soit un montant total de 17 500 € TTC, à la société MDB ;**
- **Monsieur le Président à signer tous les documents relatifs à cette transaction.**

Le Président



Daniel BONE

The image shows a blue circular official stamp of the 'Communauté de Communes du Coeur de France'. The stamp features a central emblem with a castle and a sun. A blue ink signature, 'Daniel BONE', is written across the stamp.

Le secrétaire de séance



Pascal AUGENDRE

The image shows a blue ink signature, 'Pascal AUGENDRE', written over a blue circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature.

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 15/11/2024

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE FRANCE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 20965015
Réf OSE : 2024-18197-82585

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 :

Terrains à bâtir industriels

Adresse du bien :

Rue Robert Bussière, 18200 SAINT-AMAND-MONTROND

Valeur :

4,67 €/m² soit 14 600 €.

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur DOREAU Louis.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 13/11/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | / |
| du dossier complet : | 13/11/2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | <input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | <input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité |

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"/> |

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable, par la Communauté de Communes Cœur de France, d'une parcelle à vocation industrielle. Cette cession sera réalisée au prix négocié de 17 500 € TTC soit 4,67€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est située à l'Est de la commune de Saint-Amand-Montrond, au sein de la ZAC DES CARMES.

4.2. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie (en m ²) | Nature réelle |
|----------------------|----------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| SAINT-AMAND-MONTROND | BI 154 | LES GORGERONS | 1 242 | Terrain à bâtir |
| | BI 163 | | 192 | |
| | BI 164 | | 1 009 | |
| | BI 186 | | 136 | |
| | BI 187 | | 546 | |
| TOTAL | | | 3 125 | |

4.3. Surfaces du bâti

/.

4.4. Descriptif

Les parcelles sont globalement rectangulaires et disposent d'une façade sur la rue Robert Bussière perpendiculaire à l'avenue des Carmes.

Il s'agit de terrains totalement viabilisés au sein de la zone d'activités des Carmes.



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur les ventes de terrains à bâtir industriels, en zone Ue, à proximité des biens à évaluer, sur la commune de Saint Amand Montrond.

Termes de comparaison les plus pertinents

| | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Zone au PLU | Surface terrain (m ²) | Prix total HT | Prix/m ² | Observation |
|---|------------------------|--|----------------------|-------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------|----------------|---------------------|---|
| 1 | 1804P01 2022P05832 | 197//BI/174// 197//BI/193// 197//BI/160// 197//BI/167// | SAINT-AMAND-MONTROND | PRE CHATTE, ZAC DES CARMES | 12/05/2022 | Ue | 11 019 | 51 422 | 4,67 | Terrains au sein de la ZAC des CARMES |
| 2 | 1804P01 2023P03995 | 197//BI/147// A 197//BI/190// | SAINT-AMAND-MONTROND | CHAMP DES COLAS | 17/03/2023 | Ue | 11 342 | 52 929 | 4,67 | Cession du TAB entre sociétés pour l'édification d'un bâtiment professionnel, route de Charenton en face de l'hypermarché |
| 3 | 1804P01 2022 P05832 | 197//BV/257// | SAINT-AMAND-MONTROND | RTE DE CHARENTON | 31/03/2020 | Ue | 2 780 | 43 000 | 15,47 | Cession du TAB entre sociétés pour l'édification d'un bâtiment professionnel, route de Charenton en face de l'hypermarché |
| | | | | | | | | MOYENNE | 8,27 | |
| | | | | | | | | MEDIANE | 4,67 | |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/.

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

Il ressort des termes de comparaison retenus, pour les terrains à bâtir industriels en zone Ue, un prix moyen de 8,27€HT/m².

S'agissant d'une parcelle de terrain à bâtir à vocation industrielle au sein de la zone d'activités des Carmes, une valeur basse de 4,67€HT/m² correspondant aux termes n°1 et n°2, situés au sein de la même zone d'activités, sera retenue.

$$3\ 125\text{m}^2 \times 4,67\ \text{€}/\text{m}^2 = 14\ 583,75\ \text{€} \text{ arrondi } 14\ 600\ \text{€ HT}$$

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 14 600 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, 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.

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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, 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 la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation



Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20241204-012024129bis-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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.