

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES DU 16 MAI 2024

Nombre de membres :

 En exercice : 59
 Présents : 35
 Pouvoirs : 12
 Votants : 43

Date de convocation et d'affichage :

7 mai 2024

Numéro :

D20240516_131

Objet :

 Vente de terrain
 Zone d'Activité La Bourdonnière

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 mai, à 19 heures 30 minutes, le Conseil de la Communauté de Communes de la Dombes, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente à Romans, sous la présidence de Madame Isabelle DUBOIS

COMMUNES	DELEGUES		Présent(s)	Absent(s)	Donne pouvoir à
ABERGEMENT-CLEMENCIAT	Daniel	BOULON	x		
BANEINS	Jean-Pierre	GRANGE	x		
BIRIEUX	Cyril	BAILLET		x	
BOULIGNEUX	Laurent	COMTET	x		
CHALAMONT	Roseline	FLACHER		x	T. JOLIVET
	Thierry	JOLIVET		x	
	Stéphane	MERIEUX		x	
CHANEINS	Patrice	FLAMAND		x	
CHATENAY	Evelyne	BERNARD	x		
CHÂTILLON LA PALUD	Gilles	DUBOIS	x		
	Chantal	BROUILLET	x		
CHATILLON SUR CHALARONNE	Patrick	MATHIAS		x	M. JACQUARD
	Sylvie	BIAJOUX	x		
	Michel	JACQUARD	x		
	Fabienne	BAS-DESFARGES		x	S. BIAJOUX
	Pascal	CURNILLON	x		
	Bernadette	CARLOT-MARTIN		x	
	Jean-François	JANNET		x	JM. GAUTHIER
CONDEISSIAT	Stephen	GAUTIER	x		
CRANS	Françoise	MORTREUX		x	G. DUBOIS
DOMPIERRE SUR CHALARONNE	Didier	MUNERET		x	
LA CHAPELLE DU CHATELARD	Cyrille	RIMAUD		x	
LAPEYROUSE	Gilles	DUBOST		x	L. COMTET
LE PLANTAY	Philippe	POTTIER	x		
MARLIEUX	Chantal	DESSERTINE	x		
MIONNAY	Henri	CORMORECHE	x		
	Émilie	FLEURY		x	I.DUBOIS
	Jean-Luc	BOURDIN		x	

MONTHIEUX	Philippe	PAILLASSON	x	JP. COURRIER
NEUVILLE LES DAMES	Michel	CHALAYER		
	Rachel	RIONET		x M. CHALAYER
RELEVANT	Christiane	CURNILLON		x
ROMANS	Jean-Michel	GAUTHIER	x	
SAINT ANDRE DE CORCY	Ludovic	LOREAU	x	
	Evelyne	ESCRIVA	x	
	Pascal	GAGNOLET		x L. LOREAU
	Claude	LEFEVER	x	
SAINT ANDRE LE BOUCHOUX	Alain	JAYR	x	
SAINT GEORGES SUR RENON	Sonia	PERI	x	
SAINT GERMAIN SUR RENON	Christophe	MONIER	x	
SAINT MARCEL EN DOMBES	Dominique	PETRONE	x	
SAINT NIZIER LE DESERT	Jean-Paul	COURRIER	x	
SAINTE OLIVE	Thierry	PAUCHARD	x	
SAINT PAUL DE VARAX	Cédric	MANCINI		x E. ABRAM-PASSOT
	Evelyne	ABRAM-PASSOT	x	
SAINT TRIVIER SUR MOIGNANS	Marcel	LANIER	x	
	Martine	MOREL-PIRON		x
SANDRANS	Audrey	CHEVALIER	x	
SULIGNAT	Alain	GENESTOUX		x
VALEINS	Frédéric	BARDON		x S. PERI
VERSAILLEUX	Gérard	BRANCHY	x	
VILLARS LES DOMBES	Pierre	LARRIEU	x	
	Isabelle	DUBOIS	x	
	François	MARECHAL	x	
	Marie Anne	ROUX		x
	Didier	FROMENTIN	x	
	Agnès	DUPERRIER	x	
	Jacques	LIENHARDT		x
VILLETTE SUR AIN	Jean-Pierre	HUMBERT	x	

Secrétaire de séance élu : **Ludovic LOREAU**

Rapporteur : **Stephen GAUTIER**

Madame Erika Torunski et son frère Cyril Torunski, se sont positionnés par courrier en date du 2 mai 2023 pour l'achat de parcelles de terrain sur la ZA de la Bourdonnière à Chalamont en vue d'implanter le siège de leur société familiale « Mobilier Bois Design » actuellement locataire à Montluel.

Cette acquisition se fera via la SCI « 2T La Bourdonnière ».

Les conditions de la vente sont les suivantes :

- Parcelles cadastrées sous les numéros B 955 de 1 500 m² et B 1022 de 190 m² (issues de la division de la parcelle B 957), situées sur la ZA la Bourdonnière, à Chalamont, au prix fixé à 15 € HT/m² (délibération du 20 juillet 2017) soit pour un montant total de 25 350 € HT,

- Parcelle cadastrée A 1026 de 2 654 m², issue de la division de la parcelle B 956, (parcelle dite initialement « surplus ») située sur la ZA la Bourdonnière, à Chalamont. Cette parcelle située au bout de la zone d'activité et en contrebas nécessite un traitement de fondations particulier. Afin de ne pas bloquer les acquéreurs par des

coûts supérieurs induits par une moins bonne qualité de sol, la Communauté de Communes souhaite vendre moins cher ce terrain, à savoir 10€ HT/m², soit la parcelle A 1026 pour un montant total de 26 540 € HT.

L'avis du Domaine et le plan sont joints à la présente délibération.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver la vente des trois parcelles de terrain, pour une superficie totale de 4 344 m², pour un montant total de 51 890 € HT, sur la ZA La Bourdonnière, à Chalamont, à la SCI « 2T La Bourdonnière »,
- D'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer le compromis de vente, l'acte de vente, ainsi que tout document relatif à ce dossier.

Le Conseil communautaire

après en avoir délibéré, décide par 43 voix pour et 4 abstentions :

- **D'approuver** la vente des trois parcelles de terrain, pour une superficie totale de 4 344 m², pour un montant total de 51 890 € HT, sur la ZA La Bourdonnière, à Chalamont, à la SCI « 2T La Bourdonnière »,
- **D'autoriser** Madame la Présidente ou son représentant à signer le compromis de vente, l'acte de vente, ainsi que tout document relatif à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré, le 16 mai 2024

La Présidente,
Isabelle DUBOIS





Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Ain
Pôle d'évaluation domaniale 01
11 boulevard Maréchal Leclerc
01 012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
Courriel : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/11/2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

à

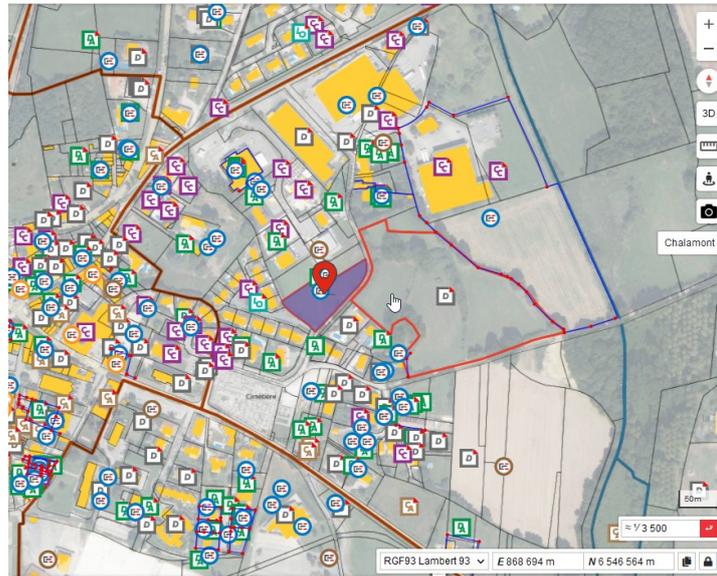
Affaire suivie par : Elodie LAMBERT
Courriel : elodie.lambert@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 26 37 70 19

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES

Réf DS: 10493141
Réf OSE : 2022-01074-82326

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir en zone d'activités

Adresse du bien :

Le Petit Etang – ZA de la Bourdonnière 01320 CHALAMONT

Valeur :

37 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20%.

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Julie BOURGEOIS, responsable service développement économique (contact : economie@ccdombes.fr)

2 - DATES

de consultation :	04/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession

3.2. Nature de la saisine

A titre réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation de la valeur vénale à titre réglementaire pour la cession du dernier terrain à bâtir situé dans la zone d'activités la Bourdonnière à Chalamont.

Dans sa délibération du 20/07/2017, le conseil de la Communauté de Communes de la Dombes a fixé le prix de vente des terrains disponibles sur la ZA la Bourdonnière à 15 € HT /m². Cependant, cette parcelle située au bout de la zone d'activité et en contrebas nécessite un traitement de fondations particulier. Afin de ne pas bloquer un acheteur par des coûts supérieurs induit par une moins bonne qualité de sol, la Communauté de Communes souhaite vendre moins cher, à un prix entre 8 et 10 € HT / m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau**

La parcelle évaluée se situe à l'est de Chalamont, proche du centre-ville, au sud-ouest du département, dans le secteur des Dombes.

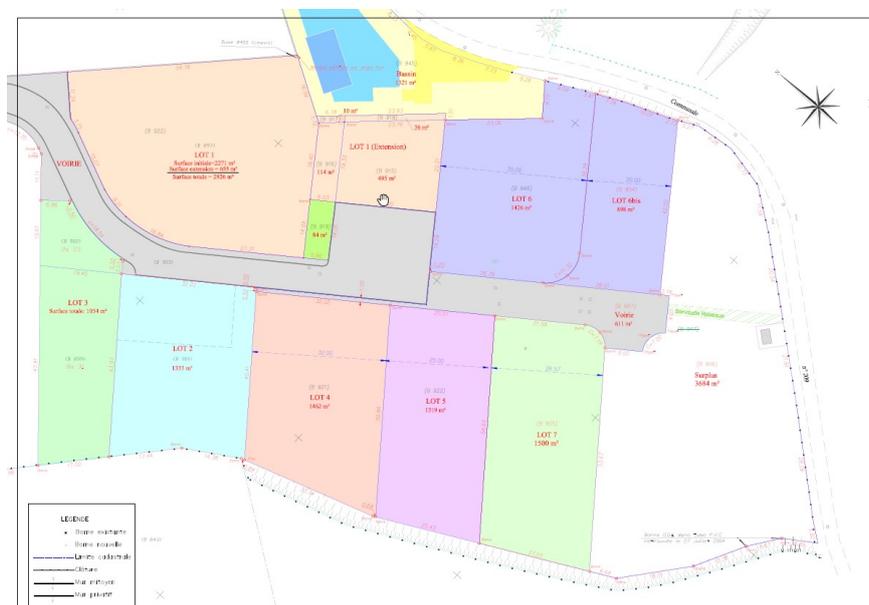
4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHALAMONT	B 956	Le Petit Etang	3 684 m ²	TAB
TOTAL			3 684 m ²	

4.3. Descriptif

Le tènement constitue le surplus de la zone artisanale de Chalamont. Il s'agit d'une grande parcelle de forme irrégulière avec un accès direct à la voirie de desserte. Il se situe au bout de la zone d'activités, en contrebas. Selon les informations fournies par le consultant, le sol est de moins bonne qualité que pour les autres lots et nécessitent un traitement des fondations particulier.



4.4. Surfaces du bâti

Absence de bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble

Communauté de Communes de la Dombes

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés en valeur libre de toute occupation au jour du transfert de propriété.

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

PLU approuvé le 06/03/2017.

Zonage : UX, zone urbaine qui a pour fonction principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles et d'équipements publics.

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

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison catégorielle qui consiste à fixer la valeur vénale du bien en fonction du prix du marché immobilier local à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché**

L'étude de marché a consisté à rechercher des cessions de terrains situés dans la ZA la Bourdonnière.

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche : cessions de TAB situés exclusivement dans la ZA la Bourdonnière à Chalamont

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Date mutation	Commune	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
1	16/07/2014 2014P3325	CHALAMONT	B 922	1 319 m ²	UX	16 800 €	12,74 €	Vente du lot 5
2	18/07/2014 2014P03701	CHALAMONT	B 921	1 462 m ²	UX	18 737,46 €	12,82 €	Vente du lot 4
3	11/01/2018 2018P00508	CHALAMONT	B 954	898 m ²	UX	11 225 €	12,50 €	Vente du lot 6 BIS
4	17/06/2016 2016P3005	CHALAMONT	B 946	1 426 m ²	UX	17 825 €	12,50 €	Vente du lot 6
5	07/10/2019 2019P05689	CHALAMONT	B 970 et B 971	129 m ²	UX	1 935 €	15 €	Vente du lot 2 BIS
Moyenne							13,11 €	
Médiane							12,74 €	

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

Les cessions observées dans la ZA la Bourdonnière ne sont pas très récentes (excepté le terme de comparaison n°5). Les mutations n°1 à 4 ont été réalisées entre 12,50 € et 12,82 € HT soit environ 15 € TTC, ce qui correspond au prix fixé par délibération en 2013 par le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Chalamont.

La mutation n°5 est plus récente et a été réalisée à 15 € HT, comme prévu dans la délibération de 2017. Ce terme de comparaison, en raison de son caractère récent et sa conformité à la délibération de 2017, sera utilisé comme terme privilégié.

Le tènement évalué est bien plus grand que les autres lots de la zone d'activités. Cette grande superficie est un facteur de moins-value, d'autant plus que le cahier des charges de la zone d'activités prévoit à l'article 1-12 que le morcellement des terrains est interdit sauf autorisation spéciale et expresse. De plus, il est situé au fond de la zone d'activités et ne bénéficie donc pas d'une aussi bonne visibilité que les autres lots. Enfin, la nature du sol et la configuration du terrain entraîne, selon le consultant, un coût supplémentaire pour les fondations. Toutefois, ce coût n'a pas pu être chiffré de manière précise.

Par conséquent, au vu de l'étude de marché et des caractéristiques du terrain, il est proposé de retenir la valeur vénale unitaire de 15 € HT/m² à laquelle on applique :

- un abattement de 20 % pour grande superficie, valeur vénale unitaire = 15 € x 0,8 = 12 €
- un abattement de 15 % pour tenir compte du surcoût de construction et de l'emplacement moins attractif, valeur vénale unitaire = 12 € x 0,85 = 10,20 €

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 **37 600 €, arrondi de 37 576,80 € (10,20 € x 3 684 m²)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 30 080 € (arrondie).

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.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Elodie LAMBERT
Inspectrice évaluatrice