

Délibération DEL-CC-2026-175

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 19 MAI 2026

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le dix-neuf mai deux mille vingt-six, à 18h00, le Conseil Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Madame Emmanuelle MENARD, Présidente.

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (66) : Emmanuelle MENARD, Pascal LAGOGUEE, Yves CHOUTEAU, Roland MOREAU, Sylvie BAZANTAY, Dany GRELLIER, Jérôme BARON, Magali HERISSE, Johnny BROSSEAU, François MARY, Nathanaël DE FOMBELLE, Philippe BARON, Bruno BODIN, Pierre BUREAU, Sophie BESNARD, Cécile VRIGNAUD, Denis PRISSET, Christine SOULARD, Jean-Claude METAIS, Chantal APPARAILLY, Jean-Baptiste FORTIN, Rodolphe ROUE, Serge BOUJU, Philippe AUDUREAU, Jean-François PAULET, Jean-Marc BERNARD, Christophe GODET, Frédéric BARANGER, Dominique BAUDOUIN, Olivia BAUDRY, Audrey BELAUD, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Patrice BOCHE, Jean-Pierre BODIN, Edward BURON, Sandra CAILTON, Yannick CHARRIER, Olivier DOYEN, Michel-Pierre DUBOIS, Florence ERISSE, Pascale FERCHAUD, Sylvie FOUILLET, Maryline GABORIEAU, Vianney GARREAU, Virginie GIL, Laurent GOBIN, Aurélie GREGOIRE, Etienne HUCAULT, Benjamin HUVELIN, Dominique MALLAISE, Joël MICHENEAU, Annie MORIN, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Luc POIROT, Anne-Marie POITOU, Elina PREAULT, Cédric RAFFIN, Thomas RICARD, Séverine ROBIN, Nathalie ROUSSELOT, Malvina TALBOT, Véronique VILLEMONTAIX, Cédric VION, Patricia YOU

Pouvoirs (8) : Bérangère BAZANTAY pouvoir à Véronique VILLEMONTAIX, Marie-Line BOTTON pouvoir à Chantal APPARAILLY, Jean-Louis LOGEAS pouvoir à Nathalie BERNARD, Jean-François MOREAU pouvoir à Yannick CHARRIER, Nathalie MOREAU pouvoir à Elina PREAULT, Pierre MORIN pouvoir à Florence ERISSE, Damien SIMONNEAU pouvoir à Michel-Pierre DUBOIS, Antoine TRANCHET pouvoir à Etienne HUCAULT

Absents (9) : Bérangère BAZANTAY, Marie-Line BOTTON, Jean-Louis LOGEAS, Vincent MAROT, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Pierre MORIN, Damien SIMONNEAU, Antoine TRANCHET

Date de convocation : 13-05-2026

Secrétaire de séance : François MARY

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Zone d'activités @LPHAPARC à BRESSUIRE : cession de foncier à la SARL AUGER

Annexe : avis du Domaine du 18/03/2026

Vu les articles L.2241-1 et L.1311-9 à L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux opérations immobilières des collectivités ;

Vu l'avis du service France Domaine sur la valeur vénale du 18/03/2026 ci-annexé.

Monsieur Olivier FRUCHET et Madame Marlène BODY, co-gérants de la SARL AUGER (N° SIRET : 392 942 181 00026), souhaitent acquérir auprès de la Communauté d'Agglomération deux

parcelles de terrain (parcelles cadastrées section 324 AB n°265p et 324 AB n°268) sises zone d'activités @LPHAPARC - @lphasud - à Bressuire.

L'emprise foncière concernée représente une superficie totale d'environ 10 285 m²* ; cette emprise foncière cédée par la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais vient s'ajouter à une autre acquisition foncière réalisée par les porteurs de projets d'une propriété voisine représentant une superficie de 10 870 m².

Cette acquisition foncière auprès de l'Agglo2B est la réponse aux besoins de développement et à la dynamique économique de la SARL AUGER auxquels le site actuel de Boismé ne peut répondre.

L'emprise foncière concernée permettra la construction d'un bâtiment de 2 600 m², de 900 m² d'espaces couverts par des ombrières et la réalisation de 4 500 m² de stationnements pour les véhicules des collaborateurs et de l'entreprise.

MODALITES ET CONDITIONS DE CESSION DES PARCELLES CONCERNEES :

Cadastre et surface :

Section	N°	Adresse	Surface
324 AB	265p	ZAE @LPHAPARC – La Maison Neuve – Terves - BRESSUIRE	9 858 m ² * à prendre dans 10 558 m ²
324 AB	268	ZAE @LPHAPARC – La Fourchette – Terves - BRESSUIRE	427 m ²
Superficie totale			10 285 m²*

* La superficie des emprises foncières objet de la présente ne sera connue et réputée exacte qu'après réalisation par un géomètre expert du bornage de ces emprises, d'une modification du parcellaire cadastral et du procès-verbal de délimitation.

Prix de cession :

- 18 € HT/m²
- TVA sur marge en sus

Conditions particulières :

- L'ensemble des frais d'acte notarié est à la charge de l'acquéreur ;
- Les frais et taxes de raccordement de l'emprise foncière objet de la présente aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de télécommunications et d'assainissement de la construction à édifier par l'acquéreur seront intégralement supportés par ce dernier.
- L'acquéreur assurera une gestion optimale des eaux pluviales de l'emprise foncière objet de la présente ;
- L'acquéreur profitera des servitudes ou les supportera, s'il en existe.

Le conseil communautaire est invité à :

- **valider les modalités et conditions de cession des parcelles cadastrées section 324 AB n°265p et 324 AB n°268, représentant une superficie totale d'environ 10 285 m², sises zone d'activités @LPHAPARC à Bressuire, à la SARL AUGER représentée par M. Olivier FRUCHET et Mme Marlène BODY, ou toute autre entité pouvant s'y substituer à leur demande ;**
- **imputer les recettes sur le Budget Annexe Zones Economiques ;**
- **autoriser Madame la Présidente ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
La Présidente de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Emmanuelle MENARD,

Transmis en préfecture le **27 MAI 2026**

Notifié ou publié le **27 MAI 2026**

La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification/ou publication.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18 mars 2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11, rue Riffault CS 70549
86020 POITIERS

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Clément NAVILLOD

Courriel : clement.navillod@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 75 / 06 24 34 08 96

Communauté d'Agglomération du Bocage
Bressuirais

Réf DS: 2964786

Réf OSE : 2026-79049-13678

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)

<i>Nature du bien :</i>	Terrain à bâtir en zone d'activité économique Alphaparc
<i>Adresse du bien :</i>	La Maison Neuve Terves 79300 Bressuire
<i>Valeur :</i>	17,67 € du m ² , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Hélène BROSSEAU, assistante administrative.

2 - DATES

de consultation :	26 février 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26 février 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

L'EPCI envisage la cession de cette parcelle pour l'installation d'une entreprise.
Elle indique avoir négocié un prix de 18 € HT du m².

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

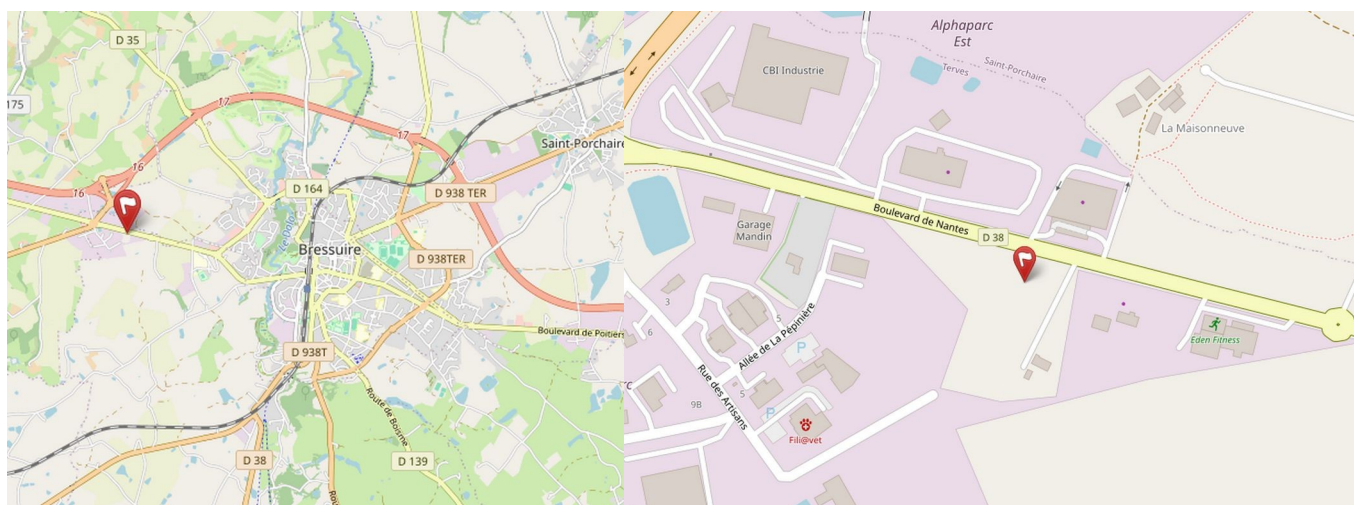
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à Bressuire, un bourg rural au sens de la grille à sept niveaux de l'INSEE d'environ 20 000 habitants situé dans le nord des Deux-Sèvres dont elle constitue une sous-préfecture et le siège d'une communauté d'agglomération de 33 communes.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans le périmètre d'extension de la zone d'activité Alphaparc poursuivie depuis 2016 par la CA2B, en bordure de l'avenue de Nantes.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Bressuire	324 AB 265p	LA MAISON NEUVE TERVES	Environ 9 157 m ² à prélever sur 10 558 m ²	
	324 AB 268	LA FOURCHETTE TERVES	427 m ²	
TOTAL			9 584 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de configuration régulière en zone d'activité économique, visible depuis la route départementale et accessible par la rue des artisans.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la communauté de communes cœur du Bocage (dissoute). Il sera transféré dans le patrimoine de la CA2B avant la cession.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est supposé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Les parcelles sont situées en zone Uxa du PLUi du bocage bressuirais, correspondant à un secteur urbanisé à vocation économique occupé par un parc d'activité économique majeur.

Les destinations autorisées sur cette zone sont, sous conditions, les constructions à usage industriel, artisanal et commercial sans critère de surface.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 au 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

Les termes de comparaisons retenus sont les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir à vocation économique survenues entre octobre 2022 et octobre 2024 dans un rayon d'un kilomètre autour du bien à évaluer :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Zonage d'urbanisme	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
49/ZC/20//	MAISON NEUVE DES BRANDES	18/10/2022	1AUxa	10 591	169 456	16,00
49/52/AS/322// 49/52/AS/314// 49/52/AS/316// 49/52/AS/318// 49/52/AS/320//	LA BABINIÈRE BREUIL CHAUSS	03/01/2024	1AUxa	9 747	146 205	15,00
49/324/AB/281//	LA MAISON NEUVE TERVES	26/06/2024	1AUxa	754	5 830	7,73
49/324/AC/312//	5 ALL NICOLAS COPERNIC TERVES	23/02/2023	Uxcc	432	2 160	5,00
49/52/AT/81//	7 RUE DES METIERS	29/04/2024	Uxa	1 473	32 406	22,00

Le troisième et le quatrième termes de comparaison ne sont pas constructibles du fait de leur configuration : l'un consiste en une bande de terrain le long d'une voie de desserte et l'autre en une bande de terrain éloignée des voies d'accès, vendue dans le cadre d'un échange avec soulte.

Par conséquent, ces deux termes, manifestement disproportionnés, seront écartés du calcul ci-dessous.

La moyenne des trois autres termes est de 17,67 € du m² et leur médiane de 16 € du m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe pertinente n'a pu être identifiée pour l'évaluation de ce bien.

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

La moyenne de l'étude de marché sera retenue soit 17,67 € du m².

Soit une valeur vénale estimée à $17,67 \times 9\,584 = 169\,349,28$ €.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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 17,67 € du 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 cession sans justification particulière à 15,90 €.

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 supérieur 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 céder à un prix plus bas.

Pour la Directrice et par délégation,
La responsable de la Mission Domaniale



Florence COUTON
Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques