

Communauté de Communes des Portes du Luxembourg
Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil de Communauté
Séance du 07 décembre 2023

Date de convocation : 30 novembre 2023 Nombre de membres : 73 En exercice : 50 Présents : 7 Pouvoir : 7 Votants : 57	L'an deux mil vingt-trois, le 07 décembre à 19H00 Le Conseil de Communauté légalement convoqué s'est réuni en séance publique à la salle des fêtes de Carignan, sous la présidence de Monsieur Frédéric LATOUR. <u>Etaient présents :</u> (ARTAISE LE VIVIER) M. Fabien WARZEE ; (AUTRECOURT ET POURRON) M. Brice PARISOT ; (BEAUMONT EN ARGONNE) M Francis CHAUMONT ; (LA BESACE) M. Jean-Hughes LOUIS ; (BLAGNY) Mme Monique HELSEN, M. Jean-Michel ROBERT, M Jean-Jacques COEN; (BREVILLY) M. Olivier HIBLOT ; (CARIGNAN) M. Alain DASSIMY, M. Michel DOPPLER, M. Gilbert LORDIER, Mme Louisa FRENOIS, Mme Bernadette GATINE ; (DOUZY) Mme Charline CLOSSE, M. Claude LALLEMENT ; Mme Catherine DOUBLET ; M. Lucien EVRARD, Mme Françoise MAIGRET ; (EUILLY LOMBUT) M. Jean-Yves JONET ; (FROMY) Mme Dominique GERARD ; (HARAU COURT) M. Frédéric LATOUR; M. Alexis PARIS ; (LA FERTE/CHIERES) M. Etienne MALCUIT ; (LES DEUX VILLES) M. Géry TRONÇON; (LETANNE) Mme Sylvie CHAMPEAUX; (LINAY) M. Francis ANNOULD ; (MAISONCELLE ET VILLERS) M. Francis HENRIET ; (MALANDRY) Mme Annick DUFILS ; (MARGNY) M. Michel PROTIN ; (MARGUT) M. Pierre DEBOUW ; (MESSINCOURT) M. Michel SABATIER ; (MOGUES) M. Marc WATHY ; (MOIRY) Mme Jacqueline PIERRE ; (MOUZON) M. Alain RENARD, M. Eric BELDJOU DI, Mme Valérie MAUCLAIR, M. Patrick BRAUN; (OSNES) M. Daniel COLA ; (PURE) M. Yves MOZET ; (RAUCOURT ET FLABA) Mme Véronique DURU, M. Mustapha HOUAZENE ; (REMILLY AILLICOURT) Mme Marie-Antoinette BEAUDA ; (SACHY) Mme Arlette BRACONNIER ; (SAILLY) M. Jérôme PRUDHOMME ; (STONNE) M. William REBISZ ; (TETAIGNE) M. Jean-Marie PIERRE ; (TREMBLOIS LES CARIGNAN) M. Jean-Pol OURY ; (VAUX LES MOUZON) M. Denis PETITPAS ; (VILLERS DEVANT MOUZON) M. Ludovic BEAURAIN. <u>POUVOIRS :</u> (BIEVRES) M. Michel VIGNOL donne pouvoir à (MARGNY) M. Michel PROTIN ; (ANGECOURT) Mme Frédérique KRETZMEYER donne pouvoir à (OSNES) M. Daniel COLA ; (LE MONT DIEU) Mme Anne FRAIPONT donne pouvoir à (REMILLY AILLICOURT) Mme Marie-Antoinette BEAUDA ; (MATTON CLEMENCY) Mme Sophie CHEVALIER donne pouvoir à ; (PURE) M. Yves MOZET ; (WILLIERS) M. Julien LALLEMENT donne pouvoir à (MOGUES) M. Marc WATHY ; (CHEMERY/BAR) M. Bernard RICLOT donne pouvoir à (MALANDRY) Mme Annick DUFILS ; (BULSON) M. Patrick BERTEAUX donne pouvoir à (LA BESACE) M. Jean-Hughes LOUIS. <u>Absents excusés :</u> (ANGECOURT) Mme Frédérique KRETZMEYER ; (AUFLANCE) M Jean Marie TURCHI ; (BIEVRES) M. Michel VIGNOL ; (BULSON) M. Patrick BERTEAUX; (CARIGNAN) Mme Christine PAULIN, Mme Héloïse TUPEANSKAS, M. Edouard VIZCAINO ; (CHEMERY/BAR) M. Bernard RICLOT ; (DOUZY) M. François MASSENET ; (ESCOMBRES ET LE CHENOIS) Mme Aurélie BODY; (HERBEUVAL) M. Franck JULLIEN ; (LA NEUVILLE A MAIRE) M. Vincent BOURGIN ; (LE MONT DIEU) Mme Anne FRAIPONT ; (MARGUT) Mme Corinne GALLERNE ; (MATTON CLEMENCY) Mme Sophie CHEVALIER ; (MOUZON) Mme Michelle FORTIER, M. Lionel BIHIN ; (PUILLY CHARBEAUX) M. Jean-Bernard CHOISIT ; (REMILLY AILLICOURT) M. Bernard GOUT ; (SAPOGNE SUR MARCHE) M. Pascal NICOLAS ; (SIGNY MONTLIBERT) M. Vincent CHAIEB ; (VILLY) M. Richard PHILBICHE ; (WILLIERS) M. Julien LALLEMENT ; (YONCQ) Mme Marie-Pascale PONSIGNON. Monsieur M Pierre DEBOUW a été désigné secrétaire de séance.
Délibération n° 2023/109 portant prolongation de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la future déchetterie de Mouzon	

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) avait été enclenchée par délibération n°2023-56 du Conseil Communautaire le 13/04/2023, afin de permettre la réalisation d'une déchetterie sur la parcelle ZS0006 (7 227m²). Ce terrain, mis en vente par le propriétaire, appartenait au Groupe Coopératif Vivescia (2 rue Clément Ader 51100 REIMS). Situé dans le prolongement du Faubourg Sainte-Geneviève, à l'embranchement de la route de Yoncq avait suscité l'intérêt de la Commune de Mouzon et de la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg. En effet, en raison de son emplacement idéal en périphérie de bourg ce site représente une réelle opportunité foncière.

Le projet s'était heurté à plusieurs problématiques conduisant au lancement d'une procédure de DUP :

- Vivescia a mis en vente le site pour une somme largement supérieure (fois 10) à l'avis des Domaines.
- Plusieurs agriculteurs sont intéressés pour acquérir une partie du site mais pas la totalité.
- Les discussions avec la coopérative Vivescia traînent donc en longueur
- Le terrain étant situé en zone N du PLU de Mouzon, le recours au droit de préemption n'est pas possible.

Changement de propriétaire

En parallèle du lancement de la procédure de DUP, la société Vivescia a cédé la parcelle ZS0006 dans son intégralité à la SCI SOUS LES FOSSÉS, représentée par Monsieur NININ Jean-Claude, en date du 19 juillet 2023. L'intercommunalité n'a pas été mise au courant des échanges et de l'accord conclu entre VIVESCIA et le nouveau propriétaire du site. En raison de ce changement de propriétaire, La Communauté de Communes est dans l'obligation de délibérer à nouveau afin de poursuivre la procédure de DUP. Une nouvelle tentative d'accord à l'amiable a été opérée avec le nouveau propriétaire du site sans résultat probant.

Les Domaines ont à nouveau été saisis dans ce contexte. Le bien a été évalué à 136 000€ contre 12 500€ dans le précédent avis en date du 24 mai 2022.

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le Code de l'Expropriation ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Mouzon ;

Vu la délibération n°2023-56 du Conseil Communautaire en date du 13/04/2023 portant approbation du lancement d'une procédure de Déclaration d'utilité Publique pour la création d'une déchetterie sur la commune de Mouzon ;

Considérant que la parcelle ZS0006 a été cédée par la société VIVESCIA à la SCI SOUS LES FOSSÉS, représentée par Monsieur NININ Jean-Claude ;

Considérant de fait que la SCI SOUS LES FOSSÉS est le nouveau propriétaire du bien ;

Sur rapport et présentation de Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme ;

Le Conseil de Communauté de Communes après en avoir délibéré ;

à la majorité avec 15 voix contre et 7 abstentions

DECIDE de poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition de la parcelle ZS0006 à Mouzon, appartenant désormais à Monsieur NININ (SCI sous les Fossés) suite à la vente du terrain par VIVESCIA, en vue de réaliser une déchetterie sur ce site ;

DECIDE de solliciter auprès du Préfet des Ardennes de l'ouverture de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire conjointe, afférentes, le commissaire enquêteur ayant été désigné par le tribunal administratif,

APPROUVE la poursuite des études et prestations indispensables à l'aboutissement de l'ensemble de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la création d'une déchetterie à Mouzon, comme décrit ci-dessus ;

S'ENGAGE à acquérir en pleine propriété, par voie d'expropriation, à l'appui de l'avis de Domaines ci-joint, à défaut d'accord amiable, les terrains nécessaires à la réalisation de cet équipement de déchetterie ;

S'ENGAGE à inscrire à son budget les crédits nécessaires au financement de l'ensemble des dépenses à engager pour mener à bien la procédure de DUP,

MANDATE Monsieur le Président ou à son représentant afin de mener toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de cette opération ;

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Certifié exécutoire à compter de la date de transmission au représentant de l'Etat ;

Signé électroniquement par
Le Président
Frédéric LATOUR



Frederic LATOUR
2023.12.24 12:25:16 +0100
Ref:20231222_142403_1-1-O
Signature numérique
le Président

Frédéric LATOUR

ANNEXE A LA DELIBERATION N 2023/109

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de la Marne
Pôle d'évaluation domaniale
12, rue Sainte Marguerite
51022 Châlons-en-Champagne Cedex
Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 15/11/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric HERBIN
Courriel : frederic.herbin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 26 69 50 33 / 06 22 44 12 45

Mme Lola GAUDEFROY
Secrétaire générale
Communauté de Communes des Portes du
Luxembourg

Réf DS : 14675652
Réf OSE : 2023-08311-81448

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 :

Bâtiment de stockage et silo

Adresse du bien :

Route de Yoncq, 08210 Mouzon

Valeur :

136 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de + 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté de Communes des Portes du Luxembourg
Affaire suivie par : Mme Lola GAUDEFROY
Secrétaire générale

2 - DATES

de consultation :	20/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☒
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de Communes des Portes du Luxembourg souhaite acquérir par expropriation une parcelle afin de réaliser une déchetterie.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe dans le département des Ardennes, à l'extrémité Sud-ouest de la commune de Mouzon.

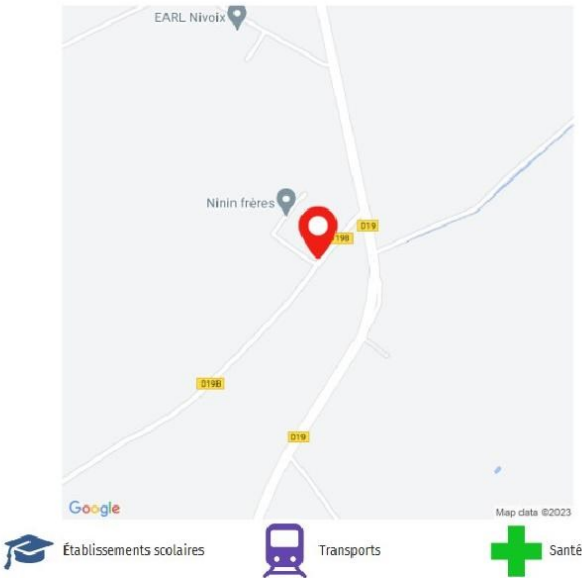
Mouzon est située à 35 km au Sud-est de Charleville-Mézières, chef-lieu du département des Ardennes, à 17 km au Sud-est de Sedan et à 14 km de la frontière Belge.

Mouzon est une commune rurale. Comptant 2 227 habitants, elle fait en effet partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Mouzon fait partie de la communauté de communes des Portes du Luxembourg qui regroupe 50 communes pour 20 500 habitants.

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/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mouzon (08)	ZS 0006	Haut du Faubourg	7 227 m²	Pré sol
TOTAL			7 227 m²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain située route de Yoncq sur la commune de Mouzon.
Cette parcelle supporte un bâtiment de stockage, un silo à céréales, une aire de dégagement et une voie de circulation goudronnée.

La valeur vénale de la parcelle a été estimée à 12 500 € le 24 mai 2022 par le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne (dossier OSE 2022-08311-37808).
Le 19 juillet 2023, la société « VIVESCIA » a vendu ce bien au prix de 130 000 € à la société « Sous les Fosses ».

Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est en cours pour cette parcelle dans le cadre de la réalisation d'une déchetterie.

4.5. Surfaces du bâti

Selon les mesures effectuées sur le site www.geoportail.gouv.fr, la surface au sol du silo est approximativement de 240 m².

Le bâtiment de stockage a une surface au sol approximative de 437 m² :



Soit une surface totale de 677 m² (240 m² + 437 m²).

S'agissant de bâtiments utilisés plus pour leur volume que pour leur surface, la surface totale au sol sera considérée comme surface utile de l'ensemble.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Sous les Fosses
M. Ninin Jean-Claude
82 rue du Faubourg Ste Geneviève
08210 Mouzon

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mouzon, dont la dernière procédure a été approuvée le 02 octobre 2012.

Elle est située en zone classée N, terrains naturels ou forestiers à protéger.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de biens en nature de bâti professionnel – stockage et stationnement, depuis octobre 2020, d'un prix de vente inférieur à 2 000 € / m², et qui se situent dans un rayon de 10 kilomètres autour de Mouzon, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe	Situation locative
0804P01 2021P03829	90//AL/456//101 90//AL/456//103 90//AL/456//104	CARIGNAN	24 AV DE BLAGNY	29/06/2021	1924	1	384	140 000	364,58	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2022P11374	90//AK/376// 90//AK/294//	CARIGNAN	12 RUE DU CHAMP RAYMOND	08/12/2022	1990	1	1202	390 000	324,46	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2022P05897	90//AN/774//	CARIGNAN	5344 A RUE DE L EGLISE	29/06/2022	1991	1	70	21 000	300,00	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2023P04265	311//ZT/147// 311//ZT/172// 311//ZT/149//	MOUZON	5851 A ZI FRANCOIS SOMMER	10/05/2023	1987	1	800	320 000	400,00	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P01 2023P07786	145//ZD/126//	DOUZY	5000 RTE DE FRANCHEVAL	25/08/2023	2002	2	2145	450 000	209,79	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P32 2021P00759	145//AD/10// 145//AD/9//	DOUZY	8 RTENATIONALE	26/04/2021		1	858	70 000	81,59	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
0804P32 2021P00055	145//AD/16//	DOUZY	5151 RTENATIONALE	23/12/2020		1	758	55 000	72,56	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	72,56	72,56	72,56	72,56
2021	janvier-décembre	223,08	223,08	81,59	364,58
2022	janvier-décembre	312,23	312,23	300,00	324,46
2023	janvier-octobre	304,90	304,90	209,79	400,00
Synthèse		250,43	300,00	72,56	400,00

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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

Dans les environs de Mouzon, la valeur moyenne des prix observée pour les biens en nature de bâti professionnel – stockage et stationnement est de 250,43 € / m².

Le 19 juillet 2023, la société « Sous les Fosses » a acquis le bien à évaluer au prix de 130 000 €.
Comme indiqué dans l’acte de vente établi par Maître Thibault PIERLOT, Notaire à Gueux (51) :

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage professionnel de stockage.
L’**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Par déduction, il est établi que l’ensemble du bâti est opérationnel. Toutefois, il s’agit d’un bien qui s’adresse à un nombre limité d’acquéreurs, et correspond donc à un marché de niche. Aussi, la valeur moyenne, à laquelle sera appliqué un abattement de 20 % pour marché restreint, servira de valeur de référence, soit :

$250,43 \text{ € / m}^2 - 20 \% = 200,34 \text{ € / m}^2$.

La valeur vénale est de :

$677 \text{ m}^2 \times 200,34 \text{ € / m}^2 = 135\,630,18 \text{ €}$, arrondie à **136 000 €**.

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 **136 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d’une marge d’appréciation de + 10 % portant la valeur maximale d’acquisition sans justification particulière à 150 000 €.

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 24 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 le Directeur départemental des Finances Publiques

Par délégation

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' and 'H' intertwined.

Frédéric HERBIN

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.