



AGGLOMÉRATION

Entreprendre ensemble

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'AGGLOMERATION

SEANCE DU JEUDI 10 AVRIL 2025

Le jeudi 10 avril 2025 à 18h30, le Conseil d'agglomération, légalement convoqué le jeudi 3 avril 2025, s'est réuni à l'Espace Jean Blanc de la commune de Port, sous la présidence de Monsieur Michel MOURLEVAT.

Présents	Excusés	Absents	Pouvoirs
48	5	13	12

Présents : M. MOURLEVAT, M. EMIN, M. THOMASSET, Mme ESCODA, M. HARMEL, M. VAREYON, Mme RAVET, M. DELAGNEAU, M. TURC, M. MATZ, M. MAIRE, M. AUBOEUF, M. BENOIT, M. BOURGEAIS, M. BROCHARD, M. BUQUET, M. de LEMPS, M. DEGUERRY, Mme DEGUERRY, M. DOCHE, M. DRUET, Mme DUBARE, M. DUFOUR, M. DUPARCHY, M. DUPONT Jean-François, M. DUPONT Noël, Mme FLORE, M. GIROD, M. GUENRO, M. GUINET, M. JUILLARD, M. KAYGISIZ, M. LENSEL, Mme LEVILLAIN, Mme LIEVIN, M. MARTINEZ, M. MATHIEU, M. MOINE, M. MONACI, M. MOREL, Mme MOREL Jeannine, M. PALISSON, M. PERNOD, Mme PITTI, M. RAVOT, M. TORRION, Mme VOLAN, M. ZAMBON (suppléant de M. DUCRET).

Excusés : M. COMTET, M. GERVASONI, M. GUILLET, M. ISSARTEL, M. MILLET.

Absents : M. AKHLAFA, Mme ANTUNES, M. ARMETTA, M. DONZEL, Mme LAKHDAR-CHAOUCH, Mme MANDUCHER, M. MARTINAND, Mme MOREL Anne, M. NIVEL, Mme REGLAIN, Mme SERRE, M. TOURNIER-BILLON, M. VAILLOUD.

Pouvoirs : M. PERRAUD (pouvoir à Mme VOLAN), M. CRACCHIOLO (pouvoir à Mme FLORE), Mme COMUZZI (pouvoir à Mme RAVET), Mme BERGER (pouvoir à M. MOURLEVAT), Mme BERTRAND (pouvoir à M. DUFOUR), Mme BEY (pouvoir à M. MATZ), M. BRITEL (pouvoir à Mme DUBARE), Mme COLLET (pouvoir à Mme LEVILLAIN), Mme DOMINGUEZ (pouvoir à Mme LIEVIN), Mme EMIN (pouvoir à M. VAREYON), M. FOUILLAND (pouvoir à M. MARTINEZ), Mme GUIGNOT (pouvoir à M. DUPONT Noël).

=====

Le quorum étant atteint, le Conseil d'agglomération peut délibérer.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil d'agglomération nomme à l'unanimité, M. de LEMPS Jean-Charles, Secrétaire de séance.

Cession de terrains à la société Menuiserie JULLIARD - ZA La Cornella (Plateau de Hauteville)

Rapporteur : M. MOURLEVAT

Créée en 2011, la menuiserie JULLIARD est spécialisée en travaux de menuiserie bois et PVC.

Une délibération a été prise en faveur de la menuiserie Julliard le 13 juin 2024 pour l'acquisition du lot B, en vue d'y construire 3 bâtiments.

Afin de prévoir un espace de stockage, qui ne peut se localiser sur le lot B, la société Menuiserie Julliard a formulé une seconde demande afin d'acquérir le lot A contigu à sa première acquisition.

Les parcelles concernées sont cadastrées section E n° 573, 578 et 580 pour une superficie totale de 2 304 m².

La superficie cumulée des lots A et B s'établit à 4 666 m².

Le prix de vente a été fixé à 10 € H.T. le mètre carré. La TVA est calculée selon les dispositions en vigueur au moment de la vente.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2241-1 et L. 2122-21,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 3111-1, L.3112-1 et L.3112-4,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale n°2025-01185-10518 du 25/02/2025.

Le Conseil d'agglomération,
Par 60 voix pour,

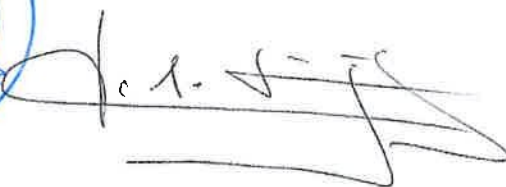
- **AUTORISE** la cession des parcelles cadastrées E 573, 578 et 580, à la société JULLIARD avec substitution de toute personne morale de son choix, au prix de **23 040 € HT**.
- **DIT** que l'ensemble des frais relatifs à cette opération seront à la charge de l'acquéreur.
- **DIT** que Haut Bugey Agglomération sera représenté par l'office notarial CBJ Notaires à Oyonnax.
- **AUTORISE** le Président à procéder à toutes les formalités utiles à la mise en œuvre de ce dossier.

Fait à Oyonnax, le 10 avril 2025.

Le Président,
Michel MOURLEVAT



Le secrétaire de séance,
Jean-Charles de LEMPS



Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Cession de terrains à la société Menuiseries Julliard - ZA la Cornella
(Plateau d'Hauteville).

.....
Date de décision: 10/04/2025

Date de réception de l'accusé 16/04/2025
de réception :

.....
Numéro de l'acte : 10042025_202524

Identifiant unique de l'acte : 001-200042935-20250410-10042025_202524-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 7 .4

Finances locales

Interventions économiques

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : 4_CESSION_TERRAIN_JUILLARD.pdf (99_DE-001-200042935-
20250410-10042025_202524-DE-1-1_1.pdf)

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/02/2025

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 Directeur départemental des Finances
publiques de l'Ain

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jérôme PINTON

Courriel : jerome.pinton@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.26.37.70.21

HAUT-BUGEY AGGLOMÉRATION

Réf DS: 22416882

Réf OSE : 2025-01185-10518

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Zone Artisanale « La Cornella » - 01110 PLATEAU D'HAUTEVILLE

Valeur :

26.500€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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

1 - CONSULTANT

HAUT-BUGEY AGGLOMÉRATION (HBA)

affaire suivie par : Mélanie BAUDRIER, gestionnaire foncier.

Courriel : mbaudrier@hautbugey-agglomeration.fr

2 - DATES

de consultation :	10/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Projet de cession

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

HBA souhaite céder trois parcelles supplémentaires à la Menuiserie JUILLARD, déjà acquéreur des parcelles E 577, E 579 et E 582 en 2024.

Le prix de cession a été fixé à 10€ HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - Environnement - Accessibilité - Voirie et réseau

Parcelles situées à l'Ouest de la commune déléguée d'HAUTEVILLE-LOMPNES, au sein d'une zone artisanale et industrielle, et à proximité de la carrière de la Cornella (à l'Ouest).

Le tènement est situé en bordure de voirie communale, à proximité immédiate de la route départementale D8.

Les réseaux sont présents à proximité.

4.2. Références cadastrales

Les biens sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (totale)
PLATEAU D'HAUTEVILLE	E 573	LA CORNELLA	1a 90ca
PLATEAU D'HAUTEVILLE	E 578	LA CORNELLA	4a 51ca
PLATEAU D'HAUTEVILLE	E 580	LA CORNELLA	16a 63ca
TOTAL			23a 04ca



4.3. Descriptif

Trois parcelles contiguës de formes variées, formant un tènement rectangulaire de 44m de large (Est-Ouest) pour 53m de long (Nord-Sud) environ.

Le terrain, bordé d'arbres, est en nature de terre et présente une légère déclivité dans le sens Est-Ouest (allant jusqu'à 9 % de pente moyenne, données géoportail).

Les réseaux étant présents à proximité immédiate, la partie du tènement située en zone UX (cf 6-URBANISME) sera qualifié de terrain à bâtir et évalué en tant que tel.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire présumé : Haut-Bugey Agglomération.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

-Parcelles couvertes par le PLU de la commune de PLATEAU D'HAUTEVILLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 11/07/2023.

-Parcelles classées en zones UX (zone urbaine destinée principalement à des activités artisanales et industrielles, 2.214m² environ) et N (zone naturelle, 90m² environ).

6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet

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

La valorisation des biens sera réalisée par la méthode de 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Remarque liminaire : Un avis d'une validité de 18 mois a été rendu à Haut-Bugey Agglomération le 29/03/2024 (dossier 2024-01185-22006) pour la vente des parcelles contiguës, situées en zone UX. L'étude qui suit reprend donc in extenso celle réalisée pour le dossier précité pour la partie située en zone UX.

Parcelles situées en zone UX (2.214m²) :

La recherche de termes de comparaisons (TC) a été effectuée à l'aide de l'application PATRIM, et dans un périmètre géographique de 3.000m autour du tènement objet des présentes. La période de recherche a été resserrée entre décembre 2020 et décembre 2023 (les transactions plus récentes n'ayant pas été enregistrées par les services de publicité foncière et n'étant donc pas opposables) et portait sur des terrains à bâtir localisés en zone UX.

Aucune mutation de ce type n'a été enregistrée sur la commune de PLATEAU D'HAUTEVILLE, dans un secteur classé en zone UX très limité géographiquement.

Toutefois, et à titre d'information, deux mutations intéressantes ont été retenues à proximité du tènement objet des présentes (cf tableau et carte d'implantation ci-dessous) :

-une première mutation se rapportant à un terrain à bâtir non viabilisé, réalisée en 2019. Cette parcelle (E 567) est localisée en zone UB, limitrophe de la zone UX ;

-une seconde mutation se rapportant à un terrain en nature de pré, non constructible, réalisée en 2023. Cette parcelle (E 635) est localisée en zone N, entre les zones UX et UB.

TC n°	Ref. cadastrale	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	0104P02 2019P09002	185/E/567/I	PLATEAU D'HAUTEVILLE	TRES PONT	11/10/2019	UB	1020	22 000	21,57 €	Parcelle rectangulaire de terrain à bâtir non viabilisée. Le tènement est localisé en bordure de zone UX.
2	0104P01 2023P06411	185/E/635/I	PLATEAU D'HAUTEVILLE	TRES PONT	06/03/2023	N	750	3 800	5,00 €	Parcelle rectangulaire de terrain non viabilisée. Le tènement est localisé entre les zones UX et UB.



Au vu du manque de résultats, la recherche a été élargie au Sud de PLATEAU D'HAUTEVILLE, dans un secteur regroupant notamment la commune de BELLEY.

Cinq termes de comparaison (TC) ont été retenus. Les valeurs vénales unitaires (VUU) sont comprises entre 19,40€/m² et 25,00€/m², pour des superficies de terrain comprises entre 301m² et 11.237m².

Les résultats sont retranscrits dans le tableau ci-après, les prix et surfaces des biens ayant été corrigés à la lecture des actes notariés si besoin :

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastriques	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
3	0104P02 2021P09287	454/B/1719//	VIRGIN	SUR LINX	30/06/2021	UX	1408	35 200	25,00 €	Parcelle carrée dont un des côtés est longé par la Rue de la Picardière. Constitue un des lots de la « ZAC DE LA PICARDIERE ».
4	0104P02 2020P08736	454/B/1674//	VIRGIN	LA PICARDIERE	16/10/2020	UX	1396	30 550	21,88 €	Parcelle carrée dont un des côtés est longé par l'Allée des Roches. Constitue un des lots de la « ZAC DE LA PICARDIERE ».
5	0104P01 2022P06049	421/AB/206-270-276	TORGIEU	EN TAPON	10/03/2022	Uxa	3130	60 722	19,40 €	Trois parcelles rectangulaires de terrain non viabilisées, non limitrophes, situées en zone à risque inondations.
6	0104P01 2022P11464	34/BM/136-137//	BELLEY	LA PEUSSIERE NORD	18/05/2022	Uxa	301	6 622	22	Deux parcelles formant un linéaire rectangulaire, très allongé et dont une largeur est en bordure de voirie communale. Fait partie du lotissement « zone artisanale de Lorette ».
7	0104P01 2022P20608	34/BM/120//	BELLEY	LA PEUSSIERE SUD	12/09/2022	Uxb	11237	290 925	25	Parcelle rectangulaire avec une largeur en bordure de voirie communale. Terrain destiné à la construction d'un bâtiment industriel.

Parcelles situées en zone N (90m²) :

La recherche de termes de comparaisons (TC) a été effectuée à l'aide de l'application PATRIM, et dans un périmètre géographique de 3.000m autour du tènement objet des présentes. La période de recherche a été resserrée entre décembre 2022 et décembre 2024 (les transactions plus récentes n'ayant pas été enregistrées par les services de publicité foncière et n'étant donc pas opposables) et portait sur des terrains non constructibles.

Les résultats sont retranscrits dans le tableau ci-après, les prix et surfaces des biens ayant été corrigés à la lecture des actes notariés si besoin :

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	0104P01 2023P12772	185/G/382//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	CULATTES AU GRAND	26/05/2023	N	9771	2 000	0,20 €	Parcelle rectangulaire enclavée
2	0104P01 2024P00710	185/ZD/126//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	GRANDES TERRES	12/12/2023	A	72672	7 267	0,10 €	Parcelle rectangulaire
3	0104P01 2023P23793	185/N/65//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	SOUS LES THIOUX	08/11/2023	N	5360	630	0,12 €	Parcelle rectangulaire se terminant en pointe au Sud-Ouest
4	0104P01 2024P22150	185/I/768//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	CHANTENE ROUX	06/12/2024	N	231	46	0,20 €	Parcelle triangulaire enclavée en nature de terre
5	0104P01 2024P17556	185/E/637//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	LA CORNELLA	27/09/2024	N	9788	1 080	0,11 €	Vente par la commune de Plateau d'Hauteville d'une parcelle en nature de lande, avec accès depuis un chemin rural.
6	0104P01 2024P06390	185/E/172-173//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	LE PUISET	22/03/2024	N	7565	2 900	0,38 €	Deux parcelles de terrain limitrophes, en nature de bois

Six termes de comparaison (TC) ont été retenus, avec des valeurs vénale unitaires (VVU) comprises entre 0,10€/m² et 0,38€/m².

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

Parcelles situées en zone UX (2.214m²) :

Considérant les deux mutations retenus dans un périmètre proche de celui du tènement objet des présentes, relevant de zonages N (non constructible, moins favorable que UX) et UB (constructible, plus favorable que UX), avis de considérer la valeur vénale unitaire (VVU) de 5,00€/m² (zonage N) comme une valeur plancher et celle de 21,57€/m² (zonage UB) comme une valeur plafond.

Les résultats des cinq derniers termes de comparaison sont plutôt homogènes (TC n°3 à 7) avec des VVU comprises plus particulièrement entre 19,40€/m² et 25,00€/m².

Parmi ces termes, aucun n'est à privilégier dans la mesure où ils disposent tous de caractéristiques similaires et qu'ils sont localisés dans des communes au dynamisme industriel plus prononcé que PLATEAU D'HAUTEVILLE.

Dès lors, la valeur vénale unitaire moyenne des cinq termes retenus sera prise en compte, soit 22,66€/m², diminuée d'un abattement de 30 % afin de considérer le facteur de moins-value énoncé ci-avant, ainsi que la plus grande contenance du tènement objet des présentes (2.362m²) et sa légère déclivité.

Dès lors, le tènement est valorisé à

$$2.214\text{m}^2 \times 22,66\text{€/m}^2 \times 70 \% = 35.118,47\text{€}.$$

Addendum : En 2024, deux mutations de terrains situés en zone UL (zone urbaine destinée aux activités hospitalières, sanitaires, sociales) ont été recensées dans le périmètre de recherche évoqué ci-avant (cf tableau ci-dessous).

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
8	0104P01 2024P02965	185/C/81//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	FACEGARRAS	02/02/2024	UL	3690	29 520	8,00 €	Acquisition par l'EPF de l'Ain d'une parcelle de terrain rectangulaire.
9	0104P01 2024P17064	185/C/85// 185/I/2/39//	PLATEAU D'HAUTEVILLE	FACEGARRAS	10/09/2024	UL	2453	19 624	8,00 €	Acquisition par l'EPF de l'Ain de deux parcelles de terrain formant un tènement rectangulaire.

Pour des mutations de terrains de superficies équivalentes au tènement objet des présentes, les VVU sont de 8,00€/m², dans un zonage souffrant peu ou prou des mêmes contraintes que la zone UX.

Dès lors, avis de prendre en compte la VVU moyenne de l'étude, soit :

$$((22,66\text{€/m}^2 \times 70\%) + 8,00\text{€/m}^2) / 2 = 11,93\text{€/m}^2$$

Ce qui donne une valorisation du terrain de :

$$2.214\text{m}^2 \times 11,93\text{€/m}^2 = 26.413,02\text{€}.$$

Parcelles situées en zone N (90m²) :

Toutes les mutations se rapportent à des parcelles de grandes superficies, et par conséquent ne sont pas strictement comparables au tènement à valoriser.

Dès lors, considérant que le terrain de 90m² est limitrophe de la zone UX, avis de prendre la valeur haute de l'étude, soit 0,38€/m².

Le terrain est donc valorisé à :

$$90\text{m}^2 \times 0,38\text{€/m}^2 = 34,20\text{€}.$$

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 **26.413,02€ + 34,20€ = 26.447,22€, valeur arrondie à 26.500€ (soit 11,50€/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 21.200€ HT.

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,

Jérôme PINTON
Inspecteur des Finances Publiques

Plan Xmap

20/02/2025

40m

1/2000

20/02/2025

1/2000

40m