



COMMUNAUTE DE COMMUNES "PAYS DES VANS EN CEVENNES"

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le Département : ARDECHE
ID : 007-200039832-20260601-D_2026_7_16B-DE

Canton : LES VANS

Préfecture de PRIVAS

délibération :
D_2026_7_16

Nombre de délégués en exercice
: 32

Présents : 31

Votants : 32

**Objet : Délégation au Président
pour acheter le tènement de
l'ancienne école St Joseph, en
dérogation à l'avis de la
Direction départementale des
finances publiques de la Loire -
Pôle d'évaluation domaniale**

L' an deux mille vingt six, le lundi 01 juin à 18 h 30, le Conseil Communautaire dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Salle Cévennes - Communauté de communes, 8 route du Vivarais Siège administratif R+2 à LES VANS, sous la présidence de Monsieur ROBERT Lionnel, Le Président.

Date de convocation du : 26 Mai 2026

Titulaires : Madame DESCHANELS Georgette, Monsieur BORIE Jean-François, Monsieur ROGIER Jean-Paul, Madame BASTIDE Bérengère, Madame BASTIDE ESCHALIER Cathy, Monsieur BRUYERE-ISNARD Thierry, Monsieur ROCHE Bruno, Madame LASSALAZ-BORELLY Françoise, Monsieur PELLET Fabien, Monsieur THIBON Pierre, Monsieur GADILHE Sébastien, Madame RIEU -FROMENTIN Françoise, Madame FEUILLADE Delphine, Monsieur MANIFACIER Christian, Monsieur ROBERT Lionnel, Monsieur COMPAGNE Jacques, Madame CHALVET Eliane, Monsieur ROBERT Xavier, Monsieur COLOM-Y-CANALS François, Monsieur CAPIOD Thierry, Monsieur DESMARECAUX Jean-Philippe, Madame HOURS RAMPONT Cathy, Monsieur AUBANEL Jean, Madame CHAZE PLATON Géraldine, Monsieur LE ROUX Thierry, Monsieur AYGLON Philippe, Monsieur LAURANT Thierry, Madame MILLET Cécile, Madame BISCARAT Marie-Hélène, Monsieur PRADIER Eric, Monsieur BETTING Dominique

Pouvoirs :

Madame FOURNIER Claudine a donné pouvoir à Madame BISCARAT Marie-Hélène

Absent(s) :

Excusé(s) : Madame FOURNIER Claudine

Secrétaire de Séance : Madame Bérengère BASTIDE

Le Président expose à l'assemblée que l'ancienne école privée des Vans est désaffectée depuis 2020. Ce tènement est situé à proximité de l'ancien couvent et du centre-ville des Vans.

Il est constitué des parcelles suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|---------------------|------------------|
| A | 1190 | LE SAVEL | 00 ha 03 a 60 ca |
| A | 3617 | LE VILLAGE DES VANS | 00 ha 00 a 37 ca |
| A | 3624 | 94 PL VIVANS | 00 ha 10 a 31 ca |
| A | 3644 | 6 CHE DU ROUSSELET | 00 ha 05 a 23 ca |
| A | 3645 | 6 RUE DU ROUSSELET | 00 ha 04 a 07 ca |

Total surface : 00 ha 23 a 58 ca

Et à titre indivis, une parcelle à usage de voie d'accès figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|--------------------|------------------|
| A | 3646 | 6 CHE DU ROUSSELET | 00 ha 00 a 85 ca |

Il est inséré dans le périmètre PVD, ORT et OPAH-RU. L'ensemble se dégrade rapidement du fait de l'installation d'un important squat.

Par délibération du 15 septembre 2025, le Conseil communautaire avait approuvé le lancement des démarches en vue d'acquérir ce bien au regard de son intérêt stratégique pour le territoire. Il est en effet projeté d'y installer des

logements notamment à destination des saisonniers, l'école de musique intercommunale ainsi qu'un ensemble de locaux dédiés aux activités associatives dont un centre de loisirs (CLSH). Il avait également été donné un mandat d'acquisition pour un montant de 380 000 €, considérant les autres offres concourantes. L'avis de valeur a été accepté par le vendeur.

Le projet de compromis de vente est maintenant établi et l'avis de France Domaines rendu.

Il s'avère que cet avis de valeur est rendu pour une estimation de 265 000 €. Ce montant étant nettement inférieur au prix convenu, il convient de justifier que la proposition d'achat est conforme à la valeur réelle du bien.

C'est pourquoi,

Vu l'article L1311-9 du CGCT rendant obligatoire l'avis de l'autorité compétente de l'État avant toute acquisition,

Vu l'article L1311-10 du CGCT précisant les opérations concernées,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relevant, depuis le 1er janvier 2017, les seuils de consultation obligatoire du service du domaine pour les acquisitions,

Vu l'article L2241-1 du CGCT indiquant que toute transaction donne lieu à délibération motivée du conseil portant sur les conditions de l'acquisition ainsi que ses caractéristiques essentielles,

Vu la jurisprudence issue CAA Bordeaux, 9 mai 2019, n°17BX01308, admettant qu'une collectivité peut acquérir un bien au-dessus de l'avis des Domaines si cela est justifié,

Vu la réponse du Ministère auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics publiée le 15/05/2025 en réponse à une question de Mme HERZOG Christine (Moselle - UC-R) publiée le 20/03/2025 au Sénat, qui indique qu'en application du principe de libre administration, la valeur du Domaine ne lie pas les collectivités locales (contrairement aux services de l'État et aux établissements publics) qui peuvent s'en écarter, sous le contrôle du juge, sous réserve d'un motif d'intérêt général et de l'existence d'une contrepartie directe pour la collectivité

Il convient donc de considérer les éléments de contexte suivant :

1. L'existence de caractéristiques particulières du bien non pleinement prises en compte par l'évaluation :

La Communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes présente la caractéristique de bénéficier d'une bonne cohérence entre son périmètre institutionnel et la logique de bassin de vie du territoire, centrée sur le Bourg-centre des Vans et sa périphérie, qui concentrent l'essentiel des services : commerciaux, santé, scolaires, services publics, ...

De ce fait, l'intercommunalité, en partenariat avec la commune centre, s'efforce de répondre aux besoins de la population, en apportant des services adaptés, en centralité. Cette stratégie est inscrite dans le temps via la reconnaissance au titre du dispositif Petite Ville de Demain ainsi qu'au travers de l'OPAH _ RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat avec volet rénovation urbaine), opérations qui visent à conforter l'attractivité des Vans.

Afin de mettre en œuvre cette politique, une identification du foncier et des friches disponibles avait été menée par EPORA (Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes) en 2016. Cette étude avait fait apparaître l'existence de friches, mais celle-ci n'étaient pas mobilisables, soit du fait de leurs contraintes techniques, soit du fait de l'incapacité des propriétaires à prendre des décisions de gestion.

C'est pourquoi, il est possible d'affirmer que cette friche scolaire, d'une surface totale de 2 485m² dont 1 410m² de surface bâtie, située à proximité immédiate de l'ensemble scolaire, de la crèche et de l'espace sportif intercommunaux, d'un important parking public gratuit, constitue une emprise rare et sans équivalent de cette surface à l'échelle de tout le bourg-centre et des communes environnantes.

Bien évidemment, en privilégiant la reconversion d'une friche (considérée comme tel dans le cadre de convention ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), l'intercommunalité ne contribue pas à l'artificialisation des sols.

En ce sens, l'avis des Domaines, n'appréhende pas la carence de biens comparables à l'échelle de la commune centre.

2. L'intérêt public et la cohérence avec les politiques publiques :

Le bien concerné est intégré au périmètre d'étude de l'ORT. Il est situé à l'entrée est du bourg-centre.

Il est identifié comme faisant partie d'îlots parmi les plus insalubres de la commune, étant à l'opposé du secteur commercial. Les différentes politiques PVD et OPAH-RU ont ciblé le secteur comme étant « à reconquérir » du fait de son insalubrité et des dérives sociales qui y sont constatés (présence de squats, lieux de mendicité ou de regroupement de sans-domiciles fixes, points de deals,...).

C'est pourquoi, la reprise en main de ce quartier par l'implantation de services publics et de logements constitue un enjeu majeur pour :

la requalification de l'entrée de ville,

la revitalisation d'une partie fragile du centre-bourg,

la reconversion d'une friche scolaire,

un projet regroupant habitat et mixité, avec la sécurisation de l'espace autour de la maison relais des sans-abris (gérée par l'association Alliance intergénérationnelle), demandeuse d'une réhabilitation rapide de la friche car la proximité du squat nuit à son bon fonctionnement,

l'installation d'équipements publics, notamment l'école de musique intercommunale actuellement installée dans des locaux trop exigus, des activités associatives dont le centre de loisirs,

des enjeux environnementaux, notamment via l'étude la gestion des eaux souterraines prévues dans le cadre de PVD,

participer à la lutte contre l'artificialisation des sols ;

3. Les coûts évités et les avantages indirects pour la collectivité :

La collectivité considère qu'un prix d'acquisition supérieur à l'avis des Domaines est justifié et économiquement rationnel au regard :

Des économies de foncier, donc d'artificialisation, réalisées en réhabilitant une friche,

Des coûts futurs évités, notamment sur les déplacements. En effet, la mobilité en secteur rural constitue un enjeu majeur. La possibilité offerte par cette acquisition permettra de concentrer les services dans le même secteur, ce qui limitera les déplacements à la fois pour les usagers comme pour les agents de la collectivité.

Les réseaux EAP, EU, fibre sont déjà installés ou à proximité immédiate. La friche jouxte un parking public gratuit de plus de 100 places de stationnement. Tous ces équipements sont autant de frais évités sur un projet similaire en périphérie,

Enfin, cette acquisition représente un coût d'opportunité, du fait de l'absence de biens comparables à l'échelle du bourg-centre.

4. La dynamique réelle du marché local :

L'avis des Domaines peut être éclairé indirectement par des éléments de marché plus récents :

La vente d'une cave coopérative sur la commune de Chambonas (ancienne fruitière) avec une structure métallique fragile et peu de foncier et d'une surface de 700m² de surface plancher bâtie pour une emprise totale de 1 120m² pour 220 000€ alors que ce bâtiment n'avait pas trouvé preneur pendant de nombreuses années,

L'avis de valeur pour l'ancienne école maternelle des Vans pour 335 000€ et une surface plancher bâtie de 450m², sans prendre en compte le terrain constructible de la cour d'une contenance de 500m² environ.

Ces deux derniers exemples révèlent des niveaux de prix élevés alors qu'ils présentent nettement moins d'atouts, de polyvalence potentielle et des surfaces moindres notamment en termes de foncier, que la friche de l'ancienne école.

5. Les contraintes et risques assumés par la collectivité :

Il est assumé que les collectivités peuvent supporter certains risques justifiant un prix négocié supérieur lorsqu'ils s'inscrivent dans une stratégie publique.

En l'occurrence c'est le cas ici.

D'une part, cela permet de ne pas laisser racheter cette friche par un opérateur privé qui n'aurait pas les moyens de mener une requalification satisfaisante. C'est un risque à mentionner car l'ancienne école s'inscrit en continuité d'un ancien couvent, racheté par un opérateur privé qui n'a pas les moyens de procéder à l'entretien nécessaire et laisse pour partie ce patrimoine se dégrader.

D'autre part, cela permet à la collectivité d'assainir un secteur fragile, notamment en intervenant sur la création de logements à destinations multiples, notamment au profit des saisonniers, alors même que le marché est extrêmement tendu, à la fois du fait de l'extrême vétusté du parc et de la concurrence de la location touristique saisonnière.

6. La sécurisation d'un accord amiable :

La formation du prix d'achat est due également au contexte de la négociation. Le prix de vente initial affiché par le vendeur était compris dans une fourchette comprise entre 490 000€ à 535 000€.

Plusieurs acquéreurs potentiels ont alors proposé simultanément des offres. La collectivité en a d'abord offert 300 000€, un autre opérateur 320 000€ et un dernier 350 000€. Considérant l'intérêt du ténement développé plus haut, la collectivité a formulé une dernière offre de 380 000€ peu avant que le vendeur ne réunisse son instance de décision et c'est l'offre de la collectivité qui a été retenue par le vendeur.

7. Une appréciation du prix de la valeur basé sur une autre approche liée au potentiel constructible de la friche :

Comme il a été indiqué plus haut, la construction du prix s'est également basée sur le potentiel constructible de l'emprise et non seulement sur les surfaces plancher bâties.

En effet, il ressort des derniers documents en notre possession (issus d'un relevé géomètre en date du 20 mai 2026) que la surface totale du ténement est de 2 485m² dont 1 410m² de surface plancher et 810m² de surface bâtie (emprise au sol).

Ainsi, si l'on reprend l'avis de valeur des Domaines qui donne une valeur de 300€/m² pour les surfaces plancher bâties, cela donne :

$$1\,410\text{m}^2 \times 300\text{€} = 423\,000\text{€}$$

À cela, il convient d'ajouter le potentiel constructible, à savoir : 2485m² - 810m² de surfaces bâties au sol soit 1 675m².

Le prix du marché aux Vans étant d'environ 80€/m² en centre-ville, on trouve 134 000€.

La construction du prix aboutit donc à un total de 423 000€ + 134 000€ soit 557 000€, cohérente avec le prix affiché par le vendeur évoqué dans le paragraphe précédent.

Il est utile de préciser ici que l'avis de valeur des Domaines a été fait sur les données dont nous disposons à la date de la saisine. La surface plancher bâtie initiale était estimée à 878m². Après relevé du géomètre, il s'avère qu'elle est de 1 410m².

En conclusion, l'avis de valeur des Domaines ne reprenant pas la surface bâtie plancher réelle donnée par un géomètre (postérieurement à la saisine) et ne tenant pas compte du potentiel constructible de l'emprise, il est logique que le montant ainsi évalué ne reflète pas la valeur du bien tel qu'appréhendé par la collectivité. Il conviendra donc d'autoriser le Président à procéder à cette acquisition.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil communautaire :

RAPPELLE que la collectivité souhaite acquérir le bien cadastré décrit ci-dessus, au vu de son insertion dans les différentes politiques publiques engagées (ORT, OPAH-RU, ...)

CONSIDERE que cette acquisition présente un intérêt public local au vu des arguments exposés plus haut,

INDIQUE que l'avis de la Direction départementale des finances publiques de la Loire _ Pôle d'évaluation domaniale, présente un caractère consultatif ;

RAPPELLE que le prix demandé par le vendeur, fixé à 380 000 €, est supérieur à l'évaluation domaniale de 265 000 € ;

CONSIDERE que l'écart avec l'avis s'explique notamment par :

- o la situation du marché local,
- o les caractéristiques spécifiques du bien,
- o la rareté foncière,
- o l'intérêt stratégique de l'emplacement,
- o la nécessité de sécuriser rapidement l'opération,
- o la non prise en compte du potentiel de surfaces constructibles et la minoration des surfaces plancher bâties,

ACTE qu'il apparaît, au regard de ces éléments, opportun pour la collectivité de procéder à cette acquisition au prix de 380 000 €,

DÉCIDE de s'écarter de l'avis de la Direction départementale des finances publiques de la Loire _ Pôle d'évaluation domaniale, en date du 17 avril 2026 pour les motifs exposés ci-dessus.

DONNE pouvoir au Président pour engager toutes les formalités nécessaires pour l'acquisition du bien pour un montant de négocié de 380 000 €, notamment à signer l'acte notarié ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette acquisition.

Pour : 32 Contre : 0 Abstention : 0

Le Président, M. Lionel ROBERT



Emis le 01/06/2026, transmis en sous-préfecture et rendu exécutoire le