

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Extrait

publié le 23 01 25
mis en ligne le 23 01 25

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-cinq, le seize janvier, à dix-sept heures, se sont réunis en séance ordinaire, sous la présidence et la convocation de Monsieur Eric CORREIA, Président, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Convocation envoyée le : 10 janvier 2025

Etaient présents : M. Eric CORREIA, M. Eric BODEAU, M. François BARNAUD, M. Pierre AUGER, Mme Annie ZAPATA, M. Patrick ROUGEOT, M. Jacques VELGHE, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Alex AUCOUTURIER, M. Alain CLEDIERE, M. Philippe PONSARD, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Bernard LEFEVRE, M. Thierry DUBOSCLARD, M. François VALLES, Mme Viviane DUPEUX, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, M. Erwan GARGADENNEC, Mme Mary-Line GEOFFRE, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Claire MORY, Mme Françoise OTT, Mme Corinne TONDUF, M. Guillaume VIENNOIS, M. Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, M. Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Philippe BAYOL, M. Xavier BIDAN, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI

Etaient excusés et avaient donné pouvoir de vote : Mme Armelle MARTIN à M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Mireille FAYARD à M. Michel SAUVAGE, M. Guy ROUCHON à M. Philippe BAYOL, M. Thierry BAILLIET à M. Erwan GARGADENNEC, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, M. Jean-Baptiste CONTARIN à M. Henri LECLERE, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à Mme Corinne TONDUF, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Ludovic PINGAUD à M. François VALLES, Mme Véronique VADIC à Mme Françoise OTT, Mme Corinne COMMERNAT à M. François BARNAUD, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL

Etaient excusés : Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, M. Benoit LASCOUX, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Jean-Luc MÉCHIN, Mme Ludivine CHATENET, Mme Célia BOIRON

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 34

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 12

Nombre de membres excusés : 9

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres ne participant pas au vote : 0

Nombre de membres votants : 46

Quorum : 28 (atteint)

Secrétaire de séance : M. Alex AUCOUTURIER

ZONE D'ACTIVITES « CHER DU CERISIER » SUR LA COMMUNE DE SAINT FIEL :
COMPROMIS DE VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN CADASTREE SECTION AT 228
À LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE « DU CERISIER »

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors de la commission économie du 04 juin 2024, les élus ont émis un avis favorable à la cession de la parcelle AT 228 sise sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » sur la commune de Saint Fiel, d'une superficie de 5 249 m², au prix de 16 € hors taxes le m², soit un montant total hors

Scalix
023-200034825-20250116-12_25-DE
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

taxes de 83 984 €, appliquant une TVA à 20%, soit un montant TTC de 100 780.80€ et ce, conformément à la lettre d'intention des futurs acquéreurs reçue le 27 mai 2024, pour y construire un bâtiment de 750m² permettant à l'entreprise d'avoir du stockage, une vitrine et des expositions de projet.

La cession se fera à la Société Civile Immobilière « du cerisier » immatriculée sous le SIREN 932 656 390 00014, pour implanter l'activité de l'entreprise « TECHNICSOLS 23 », entreprise créée en 2018 et spécialisée dans le béton décoratif, béton ciré, béton désactivé, dallage et sols industriels. L'objectif de cette acquisition est de permettre le développement de l'entreprise, actuellement composée de deux salariés.

Le service France domaine a prorogé l'avis des domaines du 26/05/2023 et estimé, le 11 octobre 2024, la valeur vénale de la parcelle à 14€ HT/m² (cf. pièce jointe).

Le prix de vente a été fixé à 16 euros HT/m², et ce, pour les raisons suivantes :

- La viabilisation achevée de la parcelle.
- Le positionnement stratégique de cette parcelle en bordure de départementale D914.

La cession sera réalisée sous réserve :

- De l'obtention du permis de construire déposé par les acquéreurs.
- De l'obtention du financement.

Cette vente sera budgétairement à imputer sur les crédits de recettes suivants :

CREDITS BUDGETAIRES A AFFECTER A L'OPERATION					
	Budget	Année	Programme	Opération	
	ZA				
Section	Chapitre	Compte	Code gestionnaire	Code service	Montant
Fonctionnement	70	7015	907	0706	83 984 Euros HT

Sont joints, en annexe de la délibération :

- L'avis des domaines.
- la prorogation des domaines.

En conséquence,

Vu l'avis favorable de la Commission économie en date du 04 juin 2024.

Considérant l'intérêt pour le territoire, de permettre le développement d'une activité économique spécialisée,

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- D'autoriser la signature du compromis de vente et de l'acte de vente pour la parcelle cadastrée AT n°228, sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » à Saint Fiel, d'une superficie de 5 249 m², à la Société Civile Immobilière DU CERISIER, au prix de 16€ hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 83 984 €, soit un montant TTC de 100 780,80 euros.

ET

- D'autoriser M. François BARNAUD, Vice-Président en charge du Développement Economique à signer le compromis de vente, l'acte de vente et tous les actes liés à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an tel que dessus

Et ont signé les membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

Alex AUCOUTURIER

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Alex Aucouturier", written over a horizontal line.

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 26/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [REDACTED]

téléphone : [REDACTED]

courriel [REDACTED]

Réf OSE : 2023-23195-35808

RAPPORT D'ÉVALUATION 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



Désignation du bien : Terrain économique
Adresse du bien : Allée des Prades. Cher de Haut
Commune : SAINT-FIEL
Département : CREUSE
Valeur : **73 500 euros**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une **cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, **sur délibération**, décider de céder ou d'acquiescer à un prix inférieur ou d'acquiescer à un prix supérieur.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250116-12_25-DE
Date de télétransmission : 23/01/2025

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'agglomération du Grand Guéret 9 avenue Charles De Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par : Mme Christine DROUILLARD

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 12/05/2023

de réception : 12/05/2023

de visite : /

de dossier en état : 26/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Cession d'un terrain économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Saint-Fiel est une commune française de 1049 habitants, située dans le département de la Creuse en région Nouvelle-Aquitaine.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

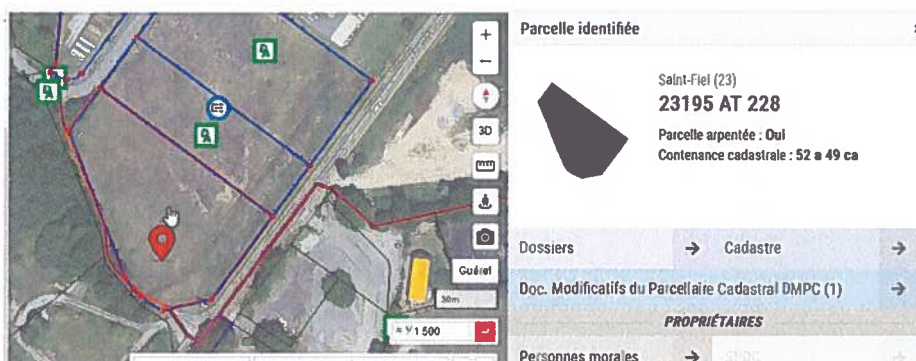
La zone économique se situe à proximité de la route nationale N 145 reliant Bellac à Montluçon supportant un important trafic routier.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint-Fiel	AT 228	Cher de Haut	5 249 m ²	Terre
TOTAL			5 249 m ²	

4.4. Descriptif



Parcelle AT 228 d'une superficie totale de 5 249 m², viabilisée, terrassée et desservie par les raccordements en électricité, téléphone, eau potable, eaux pluviales et assainissement

La parcelle AT 228 est située en ZA Cher du Cerisier, le long de la RD 940. Elle bénéficie d'une grande visibilité et beaucoup de passage lié à la déchetterie située à proximité, Promocash... L'entreprise DARTHOU est spécialisée dans l'installation et la maintenance de tous les équipements de chauffage, de plomberie ou d'électricité. Les locaux qu'elle occupe aujourd'hui sont exigus ; elle souhaite acquérir cette parcelle pour s'agrandir, installer un show-room afin de mieux accueillir sa clientèle.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

Origine de propriété : terme 2021P0888 terme 2013P01038

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET 200034825							
AT 197	1.35.02 CHER DE HAUT	AT 226	0.50.00 CHER DE HAUT	AT 192	1.95.83	AT 196	0.60.78 CHER DE HAUT
		AT 227	0.30.00 CHER DE HAUT			AT 197	1.35.02 CHER DE HAUT
		AT 228	0.52.49 CHER DE HAUT				
		AT 229	0.00.73 CHER DE HAUT				
		AT 230	0.01.51 CHER DE HAUT				

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ula

Caractère et vocation de la zone

Zone réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires. Un secteur Ulab exclut l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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.

7.2 Déclinaison

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Historique des ventes sur Saint-Fiel

Commune	Référence	Parcelle	adresse	évaluation	date	px/m ²	superficie	Prix	Prix/m ²	zone	Observations
Saint Fiel		AT 218	Cher de Haut du Cerisier	148000	17/03/2022	10	14802			Uiab	Pas de visibilité sur la N145. Grande façade sur la départementale. parcelle semi-viabilisée. La canalisation qui traverse la parcelle sera déplacée pour la cession <i>Signature compromis de vente 26/01/23</i>
		AT 184	Cher du Cerisier	30000	10/10/2018	2	15086			Uiab	Terrain à louer, non terrassé (à la charge de l'entrepreneur). Procès verbal de division en 2020 en AT 218 et 219. retraction acquéreur.
		AT 187	Cher du Cerisier	12000	02/12/2019	4	2980			Uiab	Terrain à l'entrée de zone. Non vendu au 02/02/2022. retraction du potentiel acq initial
		AT 228 (ex AT197 divisée)	Cher du Cerisier	78735	17/11/2021	15	5249	78735,00	15,00	Uiab	<i>Vente annulée</i>
	acte non publié	AT 227 (ex AT197 divisée)	Cher du Cerisier	45000	19/11/2021	15	3000	45000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée <i>Signature compromis de vente 08/12/2022</i>
	2022P07476	AT 226 (ex AT 197 divisée)	Cher du cerisier	75000	04/06/2021	15	5000	75000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée <i>Acte de vente signé le 29/09/2022</i>

8.1.2. Autres sources

Pour information: Données issues de la Cote Callon

TERRAINS INDUSTRIELS (vente en €/m² HT, viabilisés)

Les terrains adaptés aux activités auxquelles ils peuvent être destinés (situation, zone, communications, éventuellement circulation) orientent le marché vers une progression très nette. Les prix indiqués correspondent à ce type de terrains, pour des surfaces au plus égales à 5 000 m²

- terrains de 5.000 à 10.000 m²: moins-value de 10%.
- terrains de surface supérieure: moins-value de 20 à 30%.

Les terrains ne présentant pas, ou qu'en partie, les qualités énumérées ci-dessus subissent une moins-value de 10 à 30 %. En périphérie des grandes métropoles, le terrain est rare et cher. La part de la surface non construite par rapport à la surface du bâtiment se réduit au strict nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250116-12_25-DE
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain économique d'une superficie de 5 249 m² possédant une grande visibilité commerciale.

Terrain déjà évalué le 17/11/2021 au prix de 15 €/m². (vente annulée)

De nombreuses évaluations réalisées mais une vente réelle publiée et une non publiée au prix de 15 €/m².

Données de la cote Callon : une moins-value est appliquée au regard de la superficie du terrain.

Au regard des données, la valeur retenue sera 14€/m².

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 **73 500 euros** (5 249 m²x 14 €/m²)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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 la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DDFIP HAUTE VIENNE
DIVISION DOMAINE
30 RUE CRUVEILHIER BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2
Mail : ddfig87.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Réception : du lundi au vendredi
sur rendez-vous

Affaire suivie par : [REDACTED]

Tél : [REDACTED]

Monsieur le Président de la Communauté du
Grand Guéret

LIMOGES, le 11/10/2024

Objet : demande de prolongation d'un avis domanial.

Monsieur le Président,

Vous sollicitez l'actualisation d'un avis domanial référencé 2023-23195-35808 émis le 26/05/2023 concernant la cession de la parcelle AT 228 sur la commune de St Fiel.

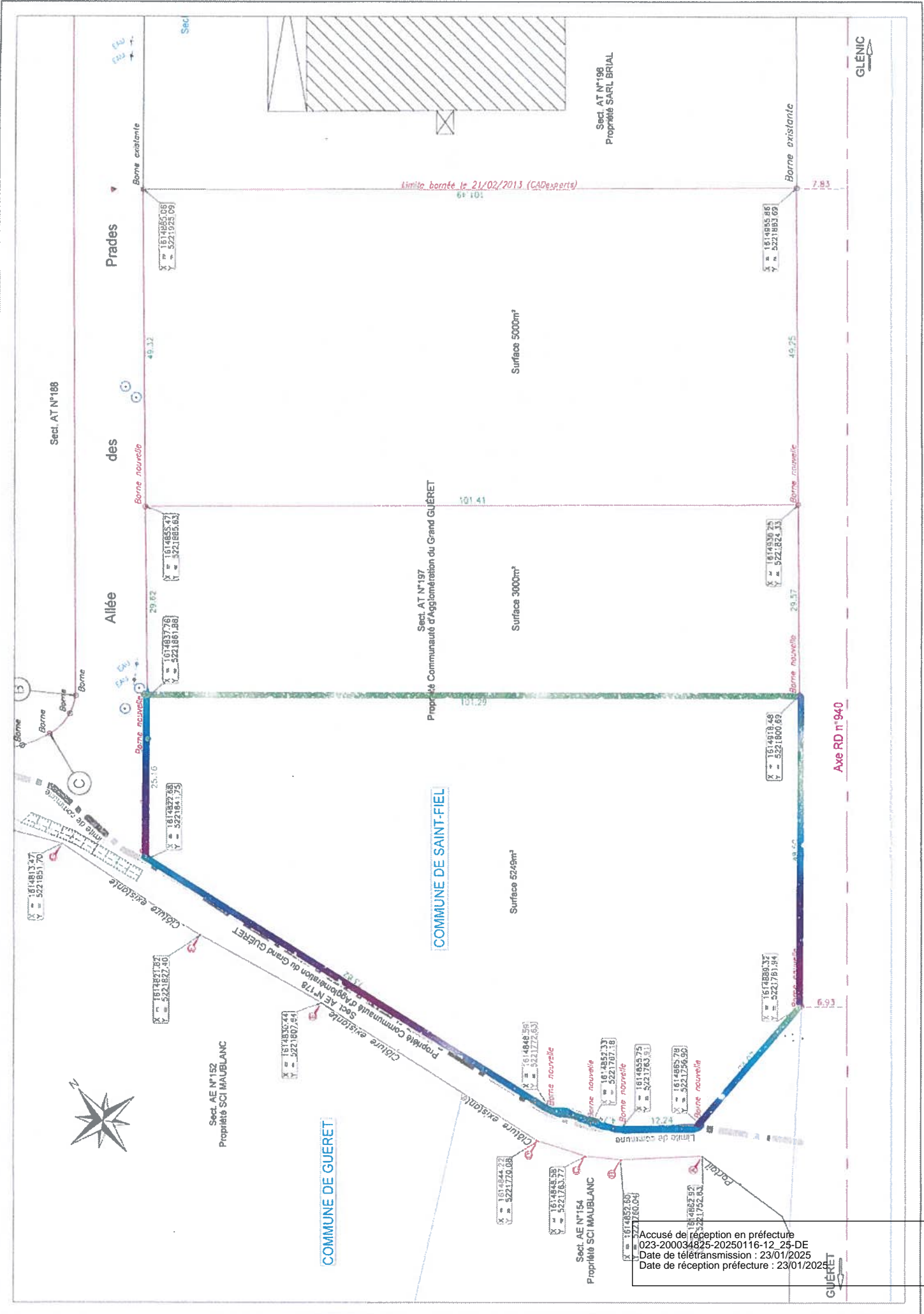
A titre très exceptionnel, au regard de la stabilité du marché immobilier, la durée de l'avis est prorogée jusqu'au 30/06/2025 pour un montant de 73500 euros

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT


Inspectrice des Finances Publiques



Limite bornée le 21/02/2013 (CADexperts)

Sect. AT N°196
Propriété SARL BRIAL

GLENIC

Ave RD n°940

GUÉRET

COMMUNE DE SAINT-FIEL

COMMUNE DE GUÉRET

Sect. AE N°152
Propriété SCI MAUBLANC

Sect. AE N°154
Propriété SCI MAUBLANC

Sect. AT N°197
Propriété Communauté d'Agglomération du Grand GUÉRET

Sect. AE N°178
Propriété Communauté d'Agglomération du Grand GUÉRET

Surface 5000m²

Surface 3000m²

Surface 5249m²

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250116-12_25-DE
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025