

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND GUÉRET**

**Extrait
du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt octobre à quatorze heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire des Monts de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Étaient présents : Mmes Viviane DUPEUX, Lucette CHENIER, MM. Christophe LAVAUD, Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Mary-Line COINDAT, M. Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER, MM. Henri LECLERE, Christophe MOUTAUD, Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Mme Ludvine CHATENET, MM. Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, François BARNAUD, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mmes Fabienne VALENT-GIRAUD, Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, Mme Patricia GODARD, MM. Jean-Luc MARTIAL, Alex AUCOUTURIER, Philippe PONSARD

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Mireille FAYARD à M. Michel SAUVAGE, M. Bernard LEFEVRE à M. Alex AUCOUTURIER, Mme Olivia BOULANGER à Mme Sabine ADRIEN, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Ludovic PINGAUD, M. Erwan GARGADENNEC à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Claire MORY à M. Eric CORREIA, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Jean-Pierre LECRIVAIN à Mme Marie-France DALOT, Mme Célia BOIRON à M. Xavier BIDAN, Mme Corinne COMMERNAT à M. Jacques VELGHE, M. Patrick ROUGEOT à M. François BARNAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à Mme Armelle MARTIN, M. Philippe BAYOL à M. Eric BODEAU, M. Pierre AUGER à Mme Patricia GODARD, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Annie ZAPATA à M. Philippe PONSARD

Étaient excusés : M. Guy ROUCHON, Mme Sylvie BOURDIER, MM. Gilles BRUNATI, Benoît LASCOUX, Mme Françoise OTT, M. Dominique VALLIERE

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 33

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 16

Nombre de membres excusés : 6

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres votants : 49

Secrétaire de séance : Mme Marie-Françoise FOURNIER

**PARC INDUSTRIEL « LES GARGUETTES » SUR LA COMMUNE DE GUÉRET ET SAINT FIEL : CESSION
DES PARCELLES DE TERRAIN A LA SOCIÉTÉ « ESSOR GUÉRET ».**

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors du Conseil Communautaire du 07 avril 2022, il a été décidé d'autoriser les cessions des parties des parcelles AD N° 206, AW n°102 et AW n°105 sises sur la zone industrielle « LES GARGUETTES », sur les communes de Guéret et Saint Fiel au Groupe « ESSOR ». Selon le plan de bornage provisoire, cela représentait une superficie totale de 17 855 m², au prix de 15 € hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 267 825 € HT.

Le compromis de vente a été signé le 1^{er} juillet 2022 entre la Communauté d'agglomération et la société ESSOR Guéret.

Le service France domaine a estimé le 25 mars 2022, la valeur vénale de ces parcelles, à 267 825€, pour une superficie de 17 855 m². (cf. document ci-annexé).

Le prix de vente a été fixé à 15 euros HT/m², pour les raisons suivantes :

- Les parcelles sont aménagées et desservies par les réseaux environnants et à proximité immédiate de la voie d'accès desservant le parc industriel.
- Elles sont situées au sein du Parc Industriel de l'Agglomération du Grand Guéret, à proximité des entreprises « Amis » et « Béton Bois ».

3. Domaine et patrimoine 3.2. Aliénations

- Ce projet vise à construire un ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments à usage professionnel : locaux industriels, bureaux et stockage de différents matériaux et véhicules, d'environ 1500 m² de surface de plancher.
- Il est destiné à accueillir la société « ENEDIS », en réunissant sur cet ensemble immobilier les deux sites actuels de la structure, localisés actuellement, avenue de Laure et avenue René Cassin à Guéret.

Compte-tenu du prix de revient des terrains des ZA, estimés à 13,52 euros HT, la TVA sur marge sera calculée sur la base suivante :

Prix de revient : $13.52 \text{ €} \times 17\,855 \text{ m}^2 = 241\,399,60 \text{ €}$

Prix de vente : $15 \times 17\,855 \text{ m}^2 = 267\,825 \text{ €}$

Soit une plus-value de 26 425,40 €

TVA sur marge: $26\,425.40 \text{ €} \times 20\% = 5\,285.08 \text{ €}$.

Les plans de bornage correspondant à l'emprise des parcelles divisées sur Guéret et Saint-Fiel établis par le cabinet de géomètre « Cad Expert » le 7 septembre 2022 sont joints en annexe.

Les parcelles à céder sont ainsi les parcelles nouvellement cadastrées section AD n° 209 d'une superficie de 16 643 m² sur Guéret et AW n° 116 d'une superficie de 1014 m² et AW n° 118 d'une superficie de 286 m² sur Saint-Fiel (cf pièces jointes).

La surface définitive de ces parcelles à céder est de 17 943 m².

Les permis de construire déposés sur la commune de Guéret (parcelle AD 209) et sur la commune de Saint-Fiel (parcelles AW 116 et AW 118) ont été respectivement accordés le 19 juillet 2022 pour Guéret et le 8 juillet 2022 pour Saint Fiel.

Les conditions de la cession demandée par le Groupe « ESSOR » sont les suivantes :

- obtention des arrêtés de non opposition à la déclaration préalable de division, délivrés respectivement par les communes de Guéret et de Saint-Fiel, avec affichage sur le terrain par acte extrajudiciaire,
- cohérence des limites de propriété réelles du bien, mesurées par le géomètre choisi par le vendeur avec les indications cadastrales,
- obtention d'un certificat par l'acquéreur d'un état des sols et sous-sols compatibles avec son projet,
- absence de prescription liées à la loi sur l'eau, aux installations classées ou à l'archéologie préventive,
- pas de servitude conventionnelle ou administrative sur le bien vendu,
- obtention par l'acquéreur d'un permis de construire définitif lui permettant la mise en œuvre immédiate de son projet,
- obtention d'un prêt par l'acquéreur,
- conclusion entre l'acquéreur et la société ENEDIS d'un bail en l'état futur d'achèvement,
- réalisation de la voirie d'accès au bien cédé par la Communauté d'Agglomération,

Nota : depuis la voie publique « rue du Cros » par l'impasse cadastrée AD 204, au plus tard à la date de l'acte de vente de façon provisoire, puis postérieurement à la signature de l'acte de vente de façon définitive, avec achèvement des travaux de voirie définitive au plus tard le 30 septembre 2023. La somme des travaux restant à exécuter, soit 65000 €, sera remise au comptable de l'étude du notaire et séquestrée par lui, pour garantir la bonne exécution des travaux, puis reversée à la collectivité après justification de

Accusé de réception en préfecture,
023-200034825-20221020-251_22-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022

3. Domaine et patrimoine 3.2. Aliénations

- production de divers justificatifs (liés à la suppression d'un chemin rural, déclassement de parcelles ...).

La levée de ces conditions suspensives doit intervenir au plus tard, le 20 novembre 2022. L'acte de vente doit être signé au plus tard le 30 novembre 2022. Ces conditions étant levées, et à la demande de l'acquéreur, il peut être proposé la passation de l'acte de vente.

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code ges- tionnaire	Objet	Montant
ZI	Fonctionnement	70	7015	907/0706		267 825 € HT

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

- d'autoriser la cession des parcelles cadastrées AD n° 209, AW n° 116 et AW n°118, sur la zone industrielle « Les Garguettes » sise sur les communes de Guéret et Saint Fiel, d'une superficie totale de 17 943 m², à la Société « ESSOR GUERET » pour un montant total hors taxes de 267 825 €,
- de fixer le montant de la TVA sur marge à 5 285.08€,

ET

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

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président



Eric CORREIA

Le secrétaire de séance

M.F. FOURNIER

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/03/2022

**Direction départementale des Finances Publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14/06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-23096-22472

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain industriel

Adresse du bien :

Rue du Cros Les Garguettes GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

267 825 euros

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Léo Lagrange 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Christine DROUILLARD

Mail :christine.drouillard@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation:22/03/2022

de réception :22/03/2022

de visite:/

de dossier en état :25/03/2022

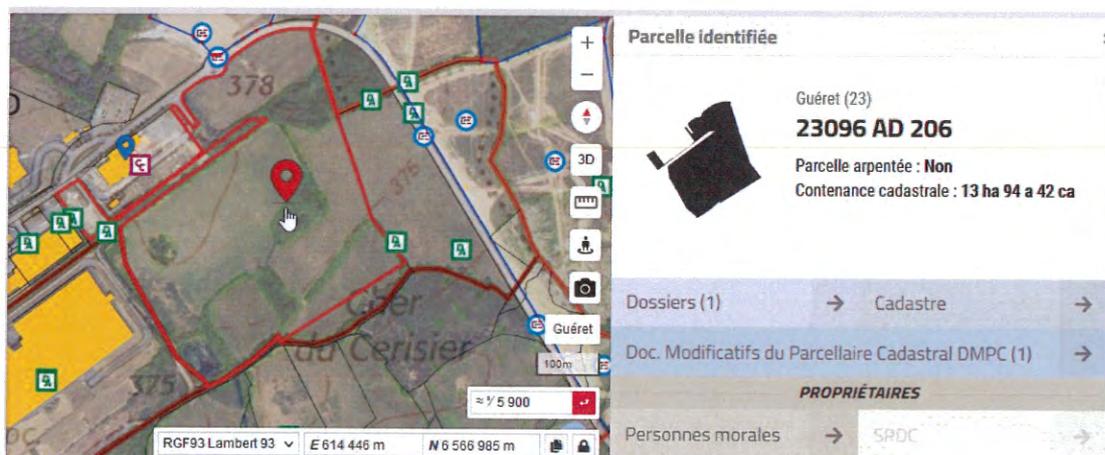
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

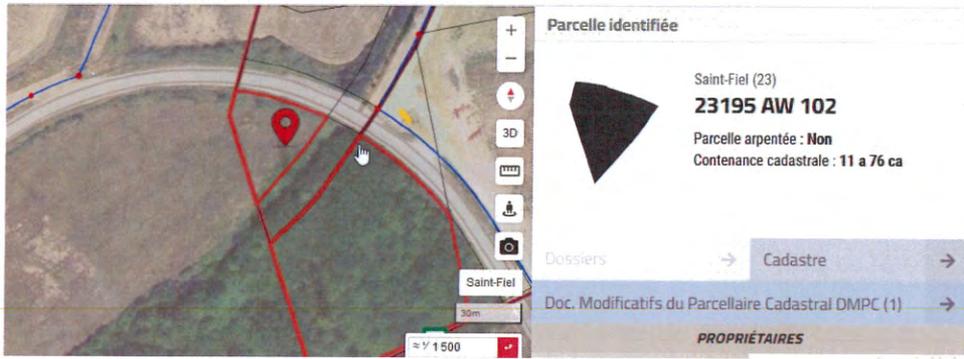
Cession d'un terrain à vocation économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

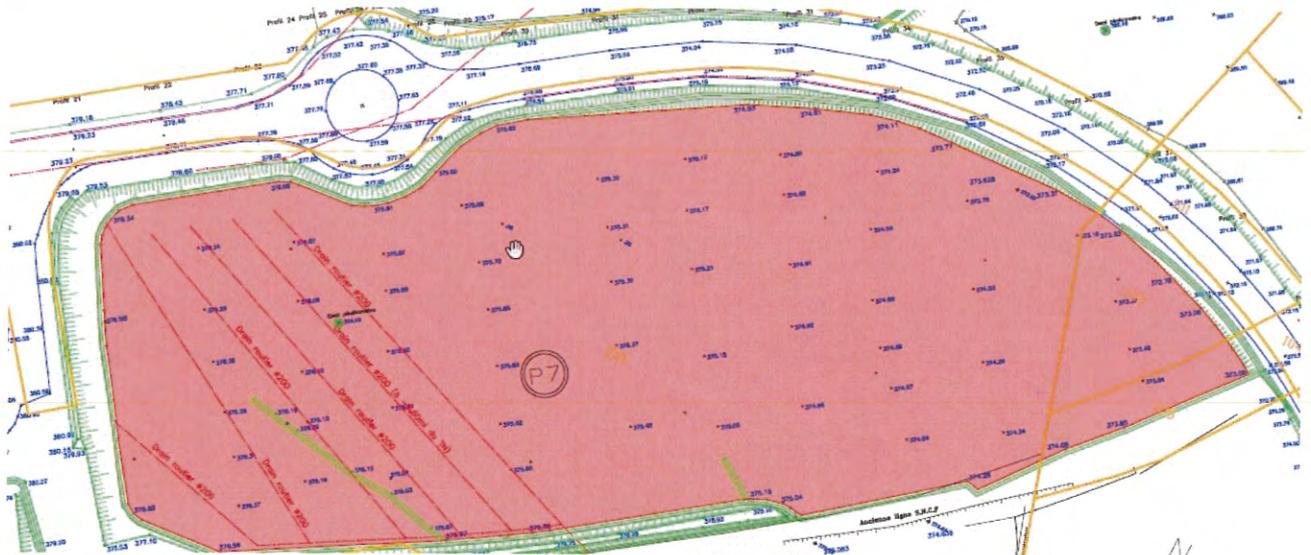
Le dossier porte sur une partie des parcelles suivantes :

Communes	Parcelles	Superficie	Superficie souhaitée
Guéret	AD 206	139442	16591
St Fiel	AW 102	1176	880
	AW 105	940	384
Superficie totale		141558	17855





Plan d'ingénierie (au centre parcelle AD 206 et en bas à droite parcelles AW 102 et 105)



L'ensemble du terrain d'une superficie de 17 855 m² est de relief plat, sera viabilisé pour la cession, possède une très grande façade sur la route principale.

La parcelle AW 102 sur ST FIEL représente un triangle de pré/terre comme la parcelle AD 206.

La parcelle AW 105 sur ST FIEL représente une bande de terrain en nature de bois/taillis.

Photos du bien



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Origine de propriété : terme 2013P00942 procès verbal de division

		VILLE DU GUÉRET	
AD 177	27.30.53	AD 204	1.20.31
			LES BREGAIRES
		AD 205	12.15.80
			LES BREGAIRES
		AD 206	13.94.42
			LES BREGAIRES

Terme 2013O00943 : Procès verbal de division

		LE CHATEL	
AW 72	0.37.30	AW 101	0.06.41
			LE CHATEAU D EAU
		AW 102	0.11.76
			LE CHATEAU D EAU
		AW 103	0.19.13
			LE CHATEAU D EAU
AW 96	0.40.80	AW 104	0.02.28
			LE CHATEAU D EAU
		AW 105	0.09.40
			LE CHATEAU D EAU

Situation locative:

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature.

Cette zone comprend :

- un secteur UIa, à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG),
- un secteur UIb réservé aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toute autre industrie nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.

Les secteurs délimités au plan de zonage sont affectés par le bruit de la RN145.

La zone est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **267 825 euros** pour une superficie de 17 855 m².

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

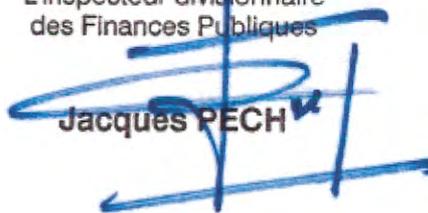
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques


Jacques PECH

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.

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN
CADASTRAL (DGFiP)

Commune : 023098
Guéret

Numéro d'ordre du document d'arpentage
2426 S

Document vérifié et numéroté le **14/09/2022**

A. **Guéret**

Par **G. CHAUVIN**



Section : AD
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1250
Date de l'édition : 05/09/2022

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A- D'après les indications qu'ils ont fournies en bureau-

B- En conformité d'un piquetage :

C- D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie

ci-jointe, dressé le 05/09/2022, par M. SARL CADexperts

géomètres à Guéret

Les propriétaires ont eu connaissance

des informations relatives au dossier le 04/09/2022

A. Guéret, le 05/09/2022

Cachet du rédacteur du document :

SARL CADexperts

Lionel CHAIGNEAU

Michel DELRIEU

Matthieu MOREL

géomètres experts associés

20220575

Document dressé par

SARL CADexperts

Lionel CHAIGNEAU

Michel DELRIEU

Matthieu MOREL

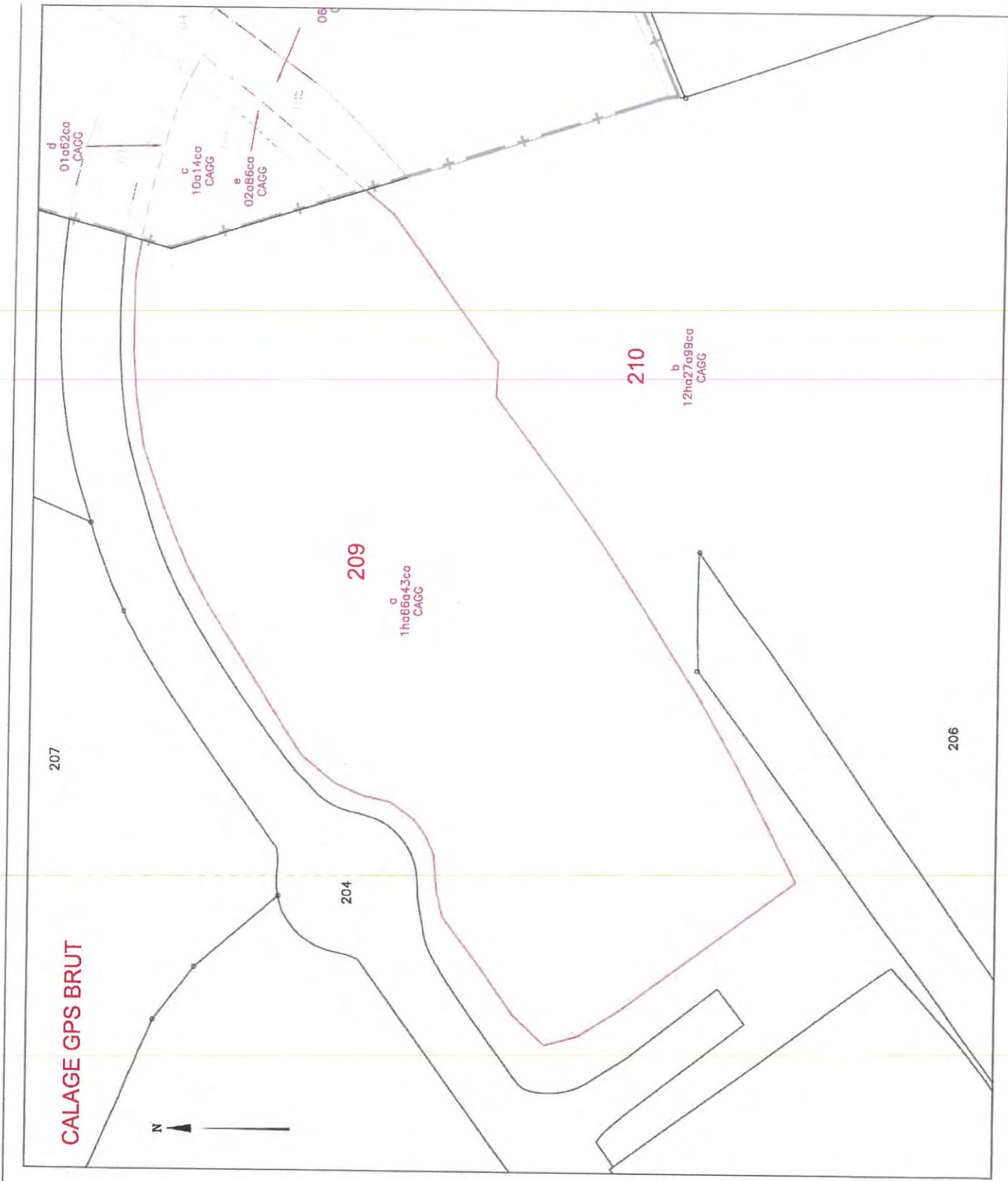
le 05/09/2022

à Guéret



(1) Rayer la mention inutile. La formule A n'est applicable que dans le cas d'un piquetage (plan envoyé par voie de mise à jour), dans la formule B, les informations sont fournies par le géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien entraîné du cadastre, et

(2) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221020-25122-DE
Date de télétransmission : 24/10/2022
Date de réception préfecture : 24/10/2022