

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND GUÉRET**

**Extrait
du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-cinq, le six février, 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 : 31 janvier 2025

Étaient 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 BARBAIRE, M. Alex AUCCOUTURIER, M. Alain CLEDIERE, M. Philippe PONSARD, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Bernard LEFEVRE, M. Thierry DUBOSCLARD, M. François VALLES, Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, Mme Lucette CHENIER, Mme Marie-France DALOT, Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Mary-Line GEOFFRE, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Claire MORY, Mme Françoise OTT, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, Mme Jean-Luc MÉCHIN, Mme Corinne COMMERGNAT, M. Michel SAUVAGE, M. Patrick GUÉRIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Xavier BIDAN

Étaient excusés et avaient donné pouvoir de vote : Mme Armelle MARTIN à M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Jean-Luc MARTIAL à M. Pierre AUGER, M. Christophe LAVAUD à Mme CHENIER, M. Thierry BAILLIET à Mme Françoise OTT, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. François VALLES, M. Erwan GARGADENNEC à M. Henri LECLERE, M. Benoît LASCoux à M. Eric CORREIA, Mme Corinne TONDUF à Mme Olivia BOULANGER, M. Guillaume VIENNOIS à Mme Christine MARACHELLI, Mme Michèle ELIE à Mme Mary-Line GEOFFRE, M. Philippe BAYOL à M. Guy ROUCHON, Mme Patricia GODARD à Mme Annie ZAPATA, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Philippe PONSARD

Étaient excusés : M. Michel PASTY, Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Jean-Baptiste CONTARIN, M. Ludovic PINGAUD, Mme Véronique VADIC, 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 : 13

Nombre de membres excusés : 8

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres ne participant pas au vote : 0

Nombre de membres votants : 47

Quorum : 28 (atteint)

Secrétaire de séance : M. Bernard LEFEVRE

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE GUERET A LA SCI ORTHO IMMO 23

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors de la commission économie du 09 avril 2024, les élus ont validé la vente du bien immobilier situé sur la commune de Guéret, 19 rue Jean Bussière.

Cet ensemble se situe dans un environnement industriel et est édifié sur une parcelle de terrain, cadastrée section AI n° 546, d'une surface de 1 469 m² sise sur la commune de Guéret. Il s'agit d'un immeuble à usage professionnel.

Cet ensemble est loué par l'entreprise ORTHO CONSEIL représenté par M. Julien PERNOT.

Son activité de conception, fabrication et installation de prothèses et d'orthèses standards sur mesure ou sur moulage est active depuis le 17 août 2022 et est en pleine croissance.

Le service des domaines a estimé la valeur vénale de ce bien à 100 000 €, en date du 08 mars 2024.

Le prix de vente proposé (hors frais d'acte de vente) par la commission est de cent quinze mille Euros (115 000 €).

Les motifs d'intérêt général sont le développement d'une activité artisanale spécialisée sur la commune de Guéret.

Les avantages que comporte la vente sont :

- La remise en état d'un bien immobilier avec un agrandissement de celui-ci ;
- La récupération des taxes économiques, notamment par la Communauté d'Agglomération et la réduction globale de sa taxe foncière.

L'offrant supportera en plus, l'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à la vente.

Les conditions de l'acquisition sont les suivantes :

Le bien devra, au jour du transfert de propriété, être libre de tout titre locatif et de toute occupation.

Outre les conditions ordinaires et de droit, la vente sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave, pouvant déprécier la valeur du bien, objet des présentes, ou altérer de manière significative la jouissance de l'acquéreur,
- L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque, garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente,
- Non exercice du droit de préemption.

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

Les imputations budgétaires sont les suivantes :

CREDITS BUDGETAIRES A AFFECTER A L'OPERATION					
	Budget	Année	Programme	Opération	
	Immobilier d'entreprise				
Section	Chapitre	Compte	Code gestionnaire	Code service	Montant
Fonctionnement	75	775	0735		115 000€

Sont joints en annexe de la délibération :

- Plan du bâtiment,
- Avis des Domaines,
- Plan Cadastral.

Vu l'avis favorable de la Commission économique en date du 09 avril 2024.

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

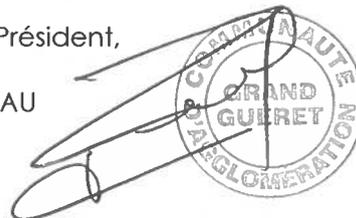
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- D'autoriser la vente à la SCI ORTHO IMMO 23 du bien immobilier (parcelle de terrain et bâtiment) situé sur la commune de Guéret, 19 rue Jean Bussière, cadastré section AI n° 546 d'une superficie de 1 469 m² au prix de cent quinze mille euros nets de TVA (115 000 €)
- D'autoriser M. BARNAUD, Vice-Président en charge du développement économique à signer 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

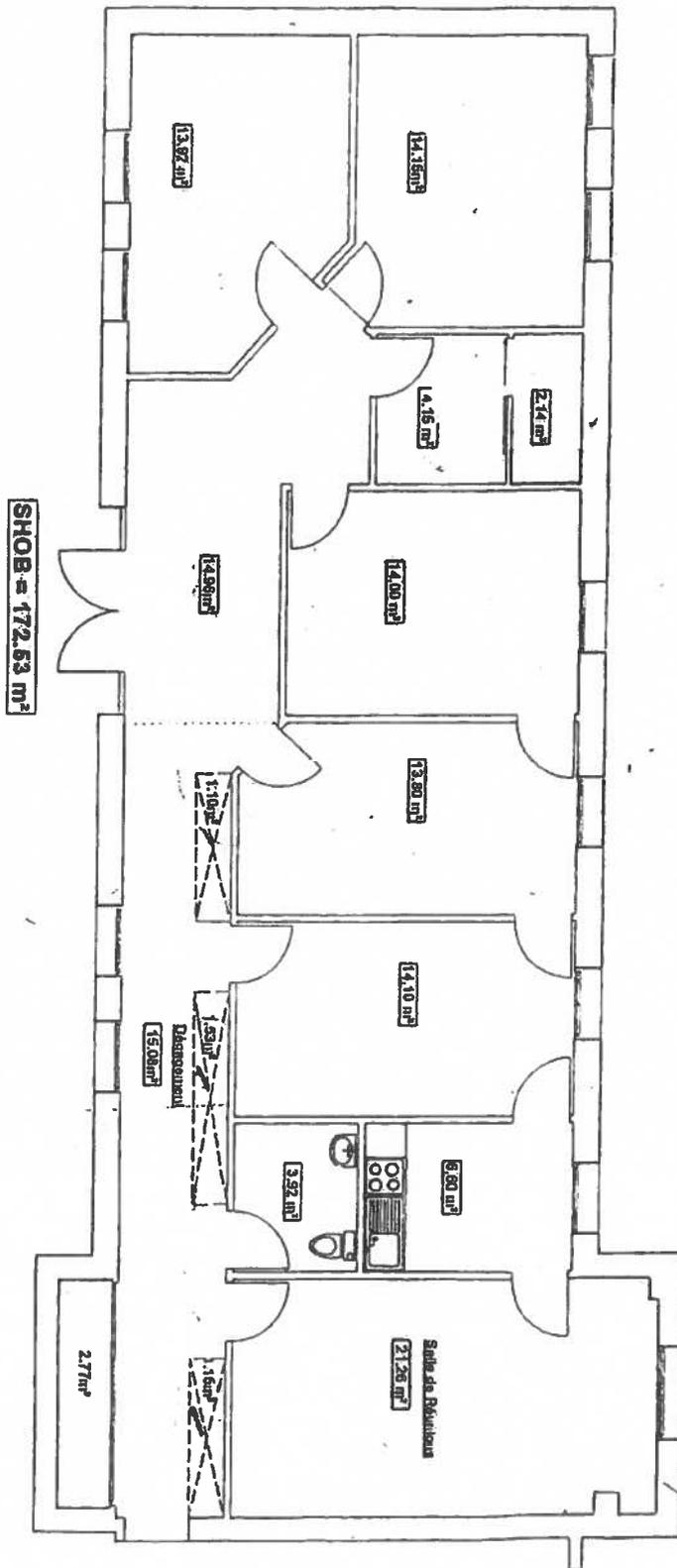
Par délégation du Président,

M. Éric BODEAU

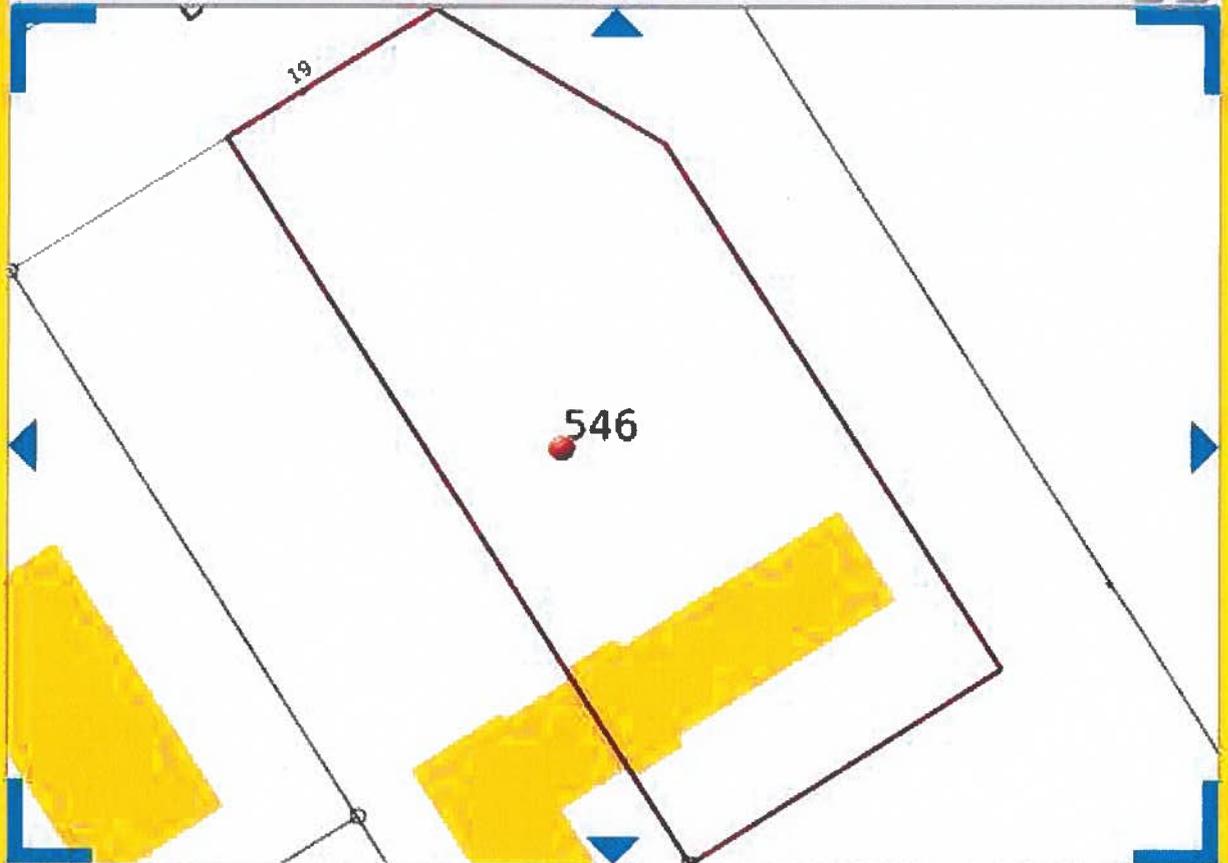


Le Secrétaire de séance

M. Bernard LEFEVRE



Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20250206-42_25-DE
 Date de télétransmission : 14/02/2025
 Date de réception préfecture : 14/02/2025



> Coordonnées en projection : RGF93CC46 X=1813209,03 | Y=5221335,73
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (46° 11' 11" N - 1° 52' 32" E) -
Latitude = 46.186453 N - Longitude = 1.875676 E

► Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle



Références cadastrales de la parcelle	000 AI 546
Contenance cadastrale de la parcelle	1 469 mètre carré
Adresse de la parcelle	19 RUE JEAN BUSSIERE 23000 GUERET

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 08/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruvellhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfp87.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

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

Affaire suivie par :

téléphone :

courriel :

Réf OSE : 2024-23096-17433

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 : Bâtiment industriel/Locaux d'activités
Adresse du bien : 19 rue Jean Bussière
Commune : GUERET
Département : CREUSE
Valeur : 100 000 euros +marge d'appréciation de 10 %

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, sur avis de ce directeur, présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Accusé de réception en préfecture
023-2000425-20240314-17433-DE
Date de télétransmission : 14/02/2025
Date de réception préfecture : 14/02/2025

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'agglomération du Grand Guéret 9 avenue Charles De Gaulle 23000 GUERET
affaire suivie par :

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 05/03/2024

de réception : 06/03/2024

de visite :

de dossier en état : 08/03/2024

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 bâtiment d'activités à l'artisan locataire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Guéret est une commune d'environ 12 700 habitants, [préfecture](#) du [département](#) de la [Creuse](#) dans la [région Nouvelle-Aquitaine](#). Après avoir été la capitale du [comté de la Marche](#), la ville est le chef-lieu du département de la [Creuse](#) depuis 1790. Ses habitants [sont appelés](#) les Guérétois.

La commune se situe sur la nationale N 145 reliant la commune à Montluçon puis Lyon et à 50 km environ de l'autoroute A20.

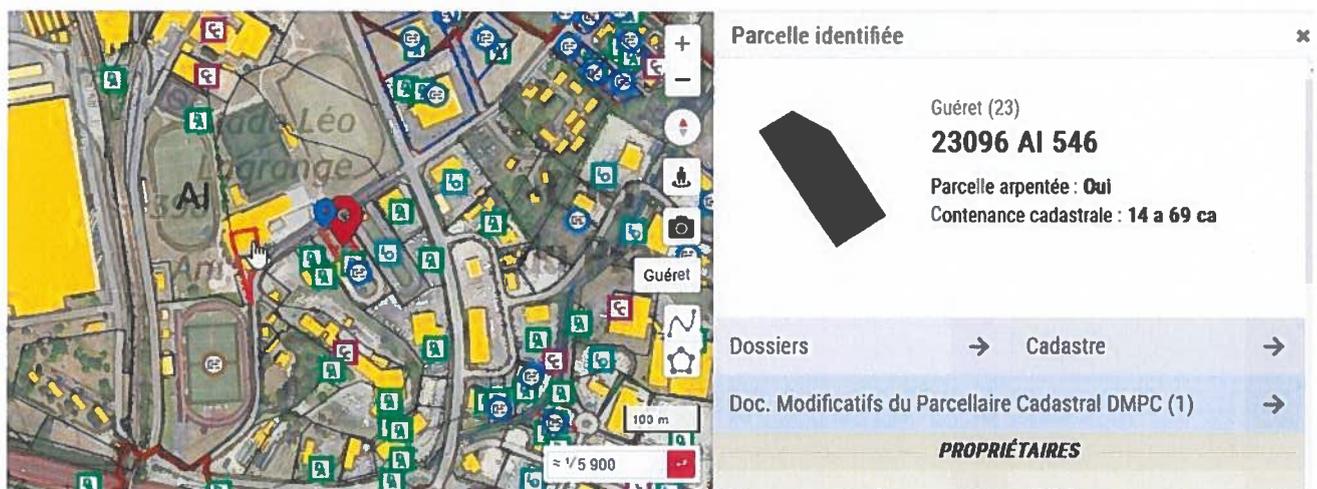
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Le bien se situe dans un environnement industriel.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GUERET	AI 546	19 rue Jean Bussière	1 469 m ²	Sols
TOTAL			1 469 m ²	



4.4. Descriptif

Ce bâtiment se trouve à proximité de la zone d'activité Cher du Prat et est déjà desservi par les raccordements électriques, téléphone, eau potable, eau pluviales et assainissement.

L'artisan locataire souhaite acheter ce bâtiment pour y développer son entreprise.

Description de la dernière évaluation de 2018

Bâtiment industriel de 1992 d'une superficie de 172,53 m² composé de cinq bureaux entre 13 m² et 15 m², d'une salle de réunion de 21 m² et d'un espace cuisine de 7 m².

Le bâtiment est sécurisé par un système d'alarme.

Chaudière au gaz. Papiers et peintures refaites. Toiture en fibro-ciment. Fenêtres et volets roulants PVC.

Façade à nettoyer.

Sols carrelage dans le couloir, sols plastiques neufs dans les bureaux.

Vaste terrain plat.

Le consultant nous indique d'aucuns travaux n'ont été réalisés depuis 2018 et qu'aucun aléa n'est à signaler.

Diagnostic de performance du 25/06/2020

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

RECOMMANDATIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

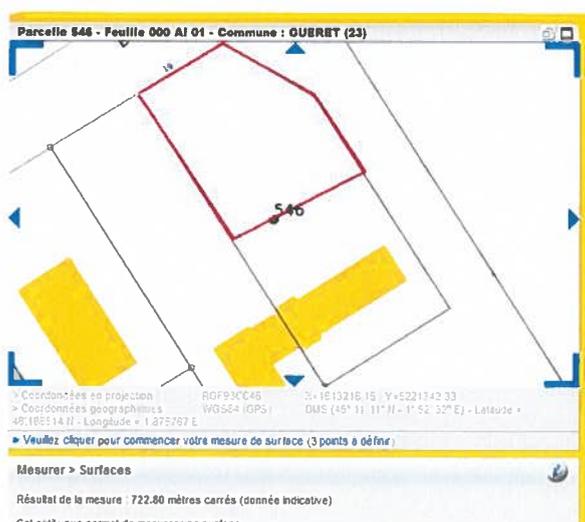
Mesures d'amélioration

Remplacement fenêtres très performantes

*Commentaires : Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.
Les crédits d'impôt concernent la pose d'équipements en remplacement de simple vitrage, dans la limite d'un plafond de 100€ par menuiserie
Mise en place d'une régulation en fonction de la température extérieure*

COMMENTAIRES :
Le bon classement de ce DPE s'explique par une consommation de gaz faible.

Par ailleurs, la parcelle étant plate, constructible, accessible sur le côté ou par l'arrière, une partie pourrait être revendue pour une superficie approximative de 700 m².



Photos du bien



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

Le bâtiment a été évalué avec une superficie de 172,53 m² en 2018 (données fournies par le consultant). Il est déclaré dans les applications cadastrales pour 169 m², le bail indique une superficie de 144,63 m².

Le consultant nous indique d'évaluer avec la superficie du bail.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

Origine de propriété :

Terme 2010P02497 : vente entre l'ETAT et la commune de GUERET au prix de 90 000 euros pour une superficie de 151 m² soit 596 €/m².

Terme 2011P00751 vente entre la commune de Guéret et la communauté de communes de Guéret Saint Vaur au prix de 90 000 euros

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les Locaux sont loués.

Le bail a été conclu pour une durée de 1 an du 01/08/2023 eu 31/07/2024 selon les termes suivants :

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant :

Pour la période du 1^{er} août au 30 septembre 2023

Mise à disposition gratuite pour que le preneur puisse :

- transférer son activité,
- procéder à l'installation d'un branchement triphasé,
- procéder à l'entretien des locaux.

Pour la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024

- un loyer mensuel de trois cent quatre-vingt-dix euros et cinquante centimes hors taxes (390,50 € HT soit 2,70 € HT/m²) soit quatre cent soixante-huit euros et soixante centimes Euros toutes taxes comprises (468,60 € TTC soit 3,24 € TTC/m²)

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle AI 0546

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GUERET, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/12/2023.

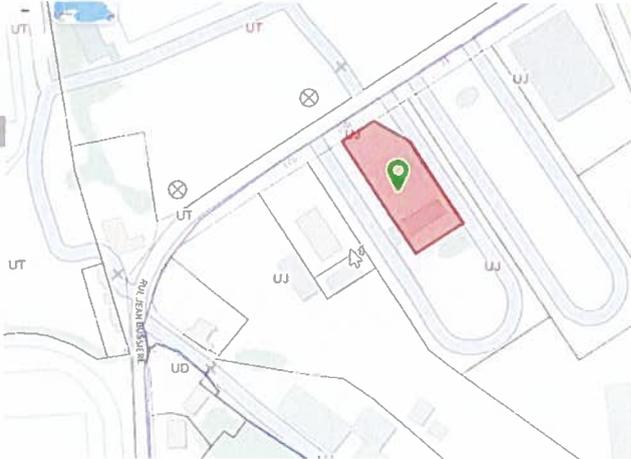
Zone classée UJ. Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités à usage artisanale, commercial, tertiaire ou de stockage

Ensemble des pièces écrites

Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs



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

Termes de cessions de bâtiments industriels/artisanaux dans le département

Référence	Parcelles	Commune	Adresse	Terrain	Superficie	Prix	Px/m ²	Observations
2021P01538	ZL 83	Parsac	21 avenue de la Gare	22919	634	212000	334,38	bâtiment à usage d'entrepôt avec bureaux WC vestiaires réfectoire cour pk.terrain clos avec portail motorisé à l'entrée.superficie au sol pas d'autres infos.
2019P03799	ZA 222	Aubusson	Le Mont.lot industriel	2250	390	160000	410,26	Hangar avec garage bureaux magasin WC combles aménageables et non aménageables.
2019P02192	ZL 32 33 34 55	Parsac	avenue de la Gare	13736	710	160000	225,35	Bâtiment à vocation commercial composé d'1 bat à usage de garage bureaux mag pièces,local informatique..local de stockage +d'archivages terrain.745 m ² pk
2019P03213	AN 213	SAINT-FIEL	ZA Laschamps de Chavant	1526	240	50000	208,33	Stockage et stationnement.local en zone artisanale
2019P02901	8R 342	SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS	21 Chamilloux	1522	275	67000	243,64	Atelier et assimilé.grand garage et atelier professionnel.Letat moyen
2019P03213	AN 213	SAINT-FIEL	Les Quatre Vents	2925	254	65000	255,91	Atelier et bureau
2019P03822	AI 658	Guéret	rue Johannes Gutenberg	935	200	90000	450,00	Bâtiment industriel.pk 600 m ²
2019P01964	AI 659	Guéret	Les Varennes	2259	520	200000	384,62	Bâtiment à usage commercial partie non couverte de 1639 m ²
2017P02386	AI 284 290 292 304	Guéret	Les Varennes 15 rue J Gutenberg	3992	1752	700000	399,54	Ens immobilier à usage commercial 3 locaux distincts
2018P01195	BC 46 121 256	St Vaury	La Cataine	1848	320	53000	165,63	bâtiment R+1 artisanal avec bureaux salles de repos atelier WC chaufferie aspiration 2 garages et un hangar en bois .terrain
2017P01985	BC 281 282 286 287	St Vaury	La Jarige	2810	600	170000	283,33	bâtiment en structure métallique couvert de tôles bardé en tôles avec atelier bureau vestiaires avec un étage partiel à usage de logt de fonction

Fourchette de prix de bâtiments industriels comprise entre 165 et 450 €/m² .

Exemples de bâtiments industriels en Haute-Vienne

Référence	Commune	Parcelles	Terrain	Adresse	Superficie	Prix	Px/m ²	Observations
2022P12908	La Croisille sur Briance	B 1083	2250	7 rue du Châtaignol	247	90 000	364,37	Atelier et assimilé hangar atelier sanitaires terrain.bureau
2020P08130	Saint Germain Les Belles	F 903	2021	5000 B Le Grand Champ	425	120 000	282,35	Atelier et assimilé.Bat usage artisanal.zone d'activités
2020P15106	Bellac	AO 51	2197	22 avenue de la liberté	591	238043	402,78	Local d'activités à usage de tri postal.bureaux locaux divers.terrain pk
2020P14136	La Jonchère St Maurice	AB 159 160	1111	40 rue de la Poste	115	55000	478,26	Atelier sur sol avec 4 pièces.Terrain plat clôturé.Pavillon récent.cave 96 m ² .1991
2018P00772	Boisseuil	AP 269	2027	5289 A LA PLAINE	462	200000	432,90	Local artisanal entrepôt et bureaux
2017P00309	Moissannes	B 1081	1935	Puy du Cros	357	102 252	286,42	bât à usage d'atelier +terrain.
2017P09708	Feytiat	BE 55	1829	Le Chazaud	593	350000	590,22	Bâtiment de plain pied local commercial bureau sanitaires.pelouse.pk voies circulation. La Fontaine St Martial

Fourchette de prix de bâtiments industriels en Haute-Vienne comprise entre 282 €/m² et 590 €/m² (Feytiat)

Autres exemples Près de Limoges

Référence	Parcelles	Terrain	Adresse	Superficie	Prix	Prix/m ²	Zone	Observations
2022P00135	MH 23	9078	5 rue Barthélémy Thimonnier	3100	1100000	354,84	UE 1	Ens immobilier composé de bureaux et dépôts
2021P14587	SN 41 43 44 46 50 47	6248	rue Arthur Groussier	920	260000	282,61	UE 2	Ens immo R+1 plusieurs lots de commerce à aménager
2021P06646	ML 24	3629	Rue Dion Bouton	1541	230000	149,25	UE 1	Bâtiment à usage de dépôt rdc 8 locaux +dégagements vestiaires WC etg 8 locaux WC+terrain
2021P11401	MT 171	12000	le petit grossereix	8000	2153595	269,20	UE 2	Bat transport et logistique rdc+mezzanine toiture photov. amenag pour station de lavage et service espaces verst circulations pks
2021P10722	SL 9	1865	10 rue Fulton	2455	650000	264,77	UE 1	Bat avec bureaux et plusieurs entrepôts et un pavillon témoin
2020P03839	MA 9	3075	7 rue Joseph Cugnot	1000	486000	486,00	UE 2	Bat sur simple rdc dépôt et bureaux
2019P01075	ML 32	11693	40 rue Barthélémy Thimonnier	1843	450000	244,17	UE 1	ens immo plate forme logistique avec entrepôts quais bureaux espaces verts reseau incendie armé
2019P02031	ML 78 81 90	18532	9 allée des Grinjolles	3750	950000	253,33	UE 1	Bat à usage commercial et industriel terrain
2018P00605	ML 230	2431	12 rue Bertie Albrecht	395	230000	582,28	UE 1	Bat à usage d'entrepôt stockage bureau pk terrain
2018P13145	MH 21	7000	rue Barthélémy Thimonnier	1099	533286	485,25	UE 1	Ens immo avec bureaux locaux d'activités +27 emplets pk
2018P00899	MO 141	8692	17 rue Frédéric Bastiat	2543	1000000	393,24	UE 2	Ens immo à usage d'entrepôts bureaux et services annexes lot zone indus
					Moyenne	341,01		

Pour information : termes de terrains économiques vendues dont l'acte a été publié

Terrains industriels sur Guéret et alentours Conjointement avec le communauté de Communes											
Commune	Référence	Parcelle	adresse	évaluation	date	px/m ²	superficie	Prix	Prix/m ²	zone	Observations
GUERET	2023P03807	AI 619	Cher du Prat	27600	16/3/22	15	1846	27690,00	15,00	UI	Belle visibilité. plat. sans irrégularités. équipé
	2021P03553	AK 388 AI 653	Cher du Prat	27300	16/9/20	8	3411	41000,00	12,02	UI	
	2021P07826	AI 582	ZA Du Vernet	40000	9/3/20	10	4013	61511,26	15,33	UJ	
	2022P00326	AK 387 AI 651	Cher du Prat	20000	11/5/20	8	2584	20000,00	7,74	UI	Présence d'une canalisation de gaz. Pas une bonne visibilité.
	2022P07134	AK 340 342	rue de Vernet	8600	1/12/20	8	1073	8584,00	8,00	UJ	com à sci vernet
	2020P01325	ZB 148	Bellevue				16430	150000,00	9,13	AUM	Grevé de servitudes.usage commercial.
	2017P02367	AI 646	rue Roger Magnard				1541	10000,00	6,49	UJ	Terrain non viabilisé
Sainte-Feyre	2021P07808	ZA 311	ZA Champs Blancs	155000	9/4/21	12	12946	175061,48	13,50	UI	COM à sci. Lotissement Les Champs blancs
	2022P05641	ZA 312	ZA Champs Blancs	90000	12/4/21	13	7010	105150,00	15,00	UI	COM à sci. Lotissement Les Champs blancs
	2021P07809	ZA 319	ZA Champs Blancs	208500	7/6/19	12	17373	235031,94	13,53	UI	Terrain très bien situé au bord de la N145.à la sortie de Sainte Feyre.info fin dec 2021 retraction de l'acquéreur.un nvl acquererur serat là.
Saint Fiel	2023P04193	AT 233	Cher de Haut				12432	174048,00	14,00		Parcelle à l'angle des deux voies.Prix TTC 208857,60 prix TTC 16 €/m²
	2022P07476	AT 226 (ex AT 197 divisée)	Cher du cerisier	75000	4/6/21	15	5000	75000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée
	2016P00087	AT 191	Cher de Haut				4500	67500,00	15,00		terrain professionnel
	2017P00830	AT 203	Cher de Haut				6220	89205,00	14,34		terrain professionnel
	2013P04299	AT 196	Cher de Haut				6078	103326,00	17,00		terrain professionnel

8.1.2. Autres sources

Données de l'observatoire de l'immobilier 2023 en Haute-Vienne

Prix de vente par m² en euros HT (prix hors frais et selon équipement)

	Limoges ville Communes périphériques	
	Moyenne basse	Moyenne haute
Bureaux		
- neufs	1 950	2 180
- anciens rénovés	878	1 413
- anciens non rénovés	415	700
Entrepôts et locaux industriels		
- neufs	950	1 200
- anciens rénovés	485	758
- anciens non rénovés	223	381

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250206-42_25-DE
Date de télétransmission : 14/02/2025
Date de réception préfecture : 14/02/2025

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Bâtiment industriel de 1992 évalué le 16/05/2018 pour un montant de 138 000 euros soit 800 €/m² pour une superficie de 172,53 m². (cohérent avec les termes de l'époque).

Superficie retenue par le consultant: 144,53 m².

En 2018, le montant aurait dû être de 115 000 euros pour une superficie de 144,53m².

En 2018, des travaux d'un montant de 50 000 euros nous avaient été signifiés mais pas d'informations sur la date des travaux.

Le terrain est plat, constructible et accessible sur l'arrière.

Diagnostic de performance du 25/06/2020 : bâtiment énergiquement favorable.

Le marché de l'immobilier n'est pas très actif au regard des bureaux.

Fourchette de prix de bâtiments industriels dans le département, comprise entre 165 et 450 €/m²(Guéret) .

Fourchette de prix de bâtiments industriels en Haute-Vienne comprise entre 282 €/m² et 590 €/m² (Feytiat).

Fourchette de prix de locaux industriels récents proches de Limoges ou en zone industrielle nord comprise entre 149 et 584 €/m². Certes, les locaux ont de grandes superficies .

Une évaluation a été effectuée récemment sur un bâtiment économique de construction 2021 d'une superficie de 239 m² sur la Creuse, à AHUN négocié entre les parties à 590 €/m², sur un terrain de 1175 m². La vente sera signée le 01/04/2024.

Guéret étant une commune plus active économiquement, cette valeur pourrait être relevée.

Données de l'observatoire de l'immobilier 2023 en Haute-Vienne :

Fourchette des bureaux anciens non rénovés comprise entre 415 et 700 €/m².

Au regard de l'ensemble des données, la valeur retenue pour le bâtiment sera de 600 €/m² (la plus élevée) et une valeur de 16 €/m² (petite superficie de 700 m², en retrait de la route mais accessible).

Valeuvénale totale = 600 €/m² x 144,53 m² + 700 m² x 16 €/m² = 86 718 + 11 200 = 97 918 euros.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Rappel : l'avis-rapport est un document administratif non communicable tant que l'acquisition/ vente n'est pas réalisée.

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 100 000 euros.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

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

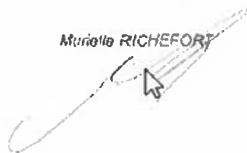
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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