

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND GUÉRET**

**Extrait
du registre des délibérations**

Publié le 12/02/2025
Mis en ligne le 17/02/2025

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 AUCOUTURIER, 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 MARRACHELLI, 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 Ludvine 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'UNE PARCELLE DE TERRAIN CADASTREE SECTION AT 227 A LA SAS JPH EN ZONE D'ACTIVITES « CHER DU CERISIER » SUR LA COMMUNE DE SAINT FIEL

Rapporteur : M. François BARNAUD

Le Conseil Communautaire du 30 mai 2024, a validé la signature d'un compromis de vente pour la parcelle AT 227 auprès de la société PROXI FROID, après avis favorable de la commission économie du 09 avril 2024. Cette parcelle est située sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » commune de Saint Fiel et a une superficie totale de 3 000 m². Le prix de vente a été fixé à 16 € HT le m², soit un montant total hors taxes de 48 000€, et ce, en accord avec la lettre d'intention des futurs acquéreurs, reçue le 04 janvier 2024.

À la suite de la signature du compromis, la SAS JPH, immatriculée sous le Siret 931180087 en date du 18 juillet 2024, a été créée par les porteurs de projet, Mme PATRON Jennifer et M. HERNANDEZ Jérôme.

Dans le cadre de cette vente, ce terrain sera acheté par la SAS JPH et l'entreprise Proxi froid sera locataire de ce bâtiment pour exercer son activité de : location, installation, dépannage des équipements de Climatisation - Pompe à chaleur (Géothermie, climatisation réversible).

Le service des domaines a estimé le 08 mars 2024, la valeur vénale de la parcelle à 16€ HT le m². Le prix de vente a donc été fixé à 16 euros HT le m², compte-tenu de la localisation du terrain et sa viabilisation achevée.

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

Conditions de l'acquisition :

Le permis de construire ayant été validé le 10 décembre 2024 par la mairie de SAINT FIEL, la SAS étant créée et le financement pour l'acquisition du terrain ayant été obtenu auprès de l'établissement bancaire du porteur, les conditions suspensives sont levées et la vente peut se réaliser.

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

CREDITS BUDGETAIRES A AFFECTER A L'OPERATION					
	Budget	Année	Programme	Opération	
	ZA	2025			
Section	Chapitre	Compte	Code gestionnaire	Code service	Montant
Fonctionnement	70	7015	0735	9075	48 000 € HT

Sont joints en annexe de la délibération :

- Avis des Domaines
- Un 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 qualifiée.

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

- D'autoriser la vente de la parcelle cadastrée AT n°227, sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » à Saint Fiel, d'une superficie de 3 000 m², à la SAS JPH au prix de 16€ hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 48 000 €, soit un prix de 57 600 € TTC,

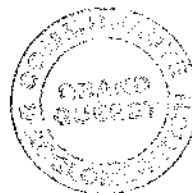
ET

- 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 tel que dessus
Et ont signé les membres présents
Pour Extraît Conforme

Par délégation du Président,

M. Éric BODEAU



Le Secrétaire de séance

M. Bernard LEFFEVRE



Cette délibération modificative annule et remplace celle prise à la même date, pour erreur matérielle.

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
 Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
 BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone :
 mél. :

Le 08/03/2024

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :

téléphone :

courriel :

Réf OSE : 2024-23195-17563

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

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 : Zone d'activités Cher du Cerisier
Commune : SAINT-FIEL
Département : CREUSE
Valeur : 48 000 euros + marge d'appréciation de 10 %.

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

Accusé de réception en préfecture
 023-209034825-20250206-43125-DE
 Date de télétransmission : 14/02/2025
 Date de réception préfecture : 14/02/2025

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

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 :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain économique.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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.

Cette parcelle fait partie du Lotissement industriel des Garguettes »

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 227	Cher de Haut	3 000 m ²	Terre
TOTAL			3 000 m ²	

4.4. Descriptif

Projet

L'entreprise Proxi froid souhaite acquérir la parcelle pour devenir propriétaire et faire la construction d'un bâtiment qu'il leur permettra de développer la structure et créer une zone de stockage qu'il leur fait défaut.

Proxi froid est une entreprise d'installation, dépannage climatisation, pompe à chaleur en lien avec le particulier, les professionnels et les collectivités.

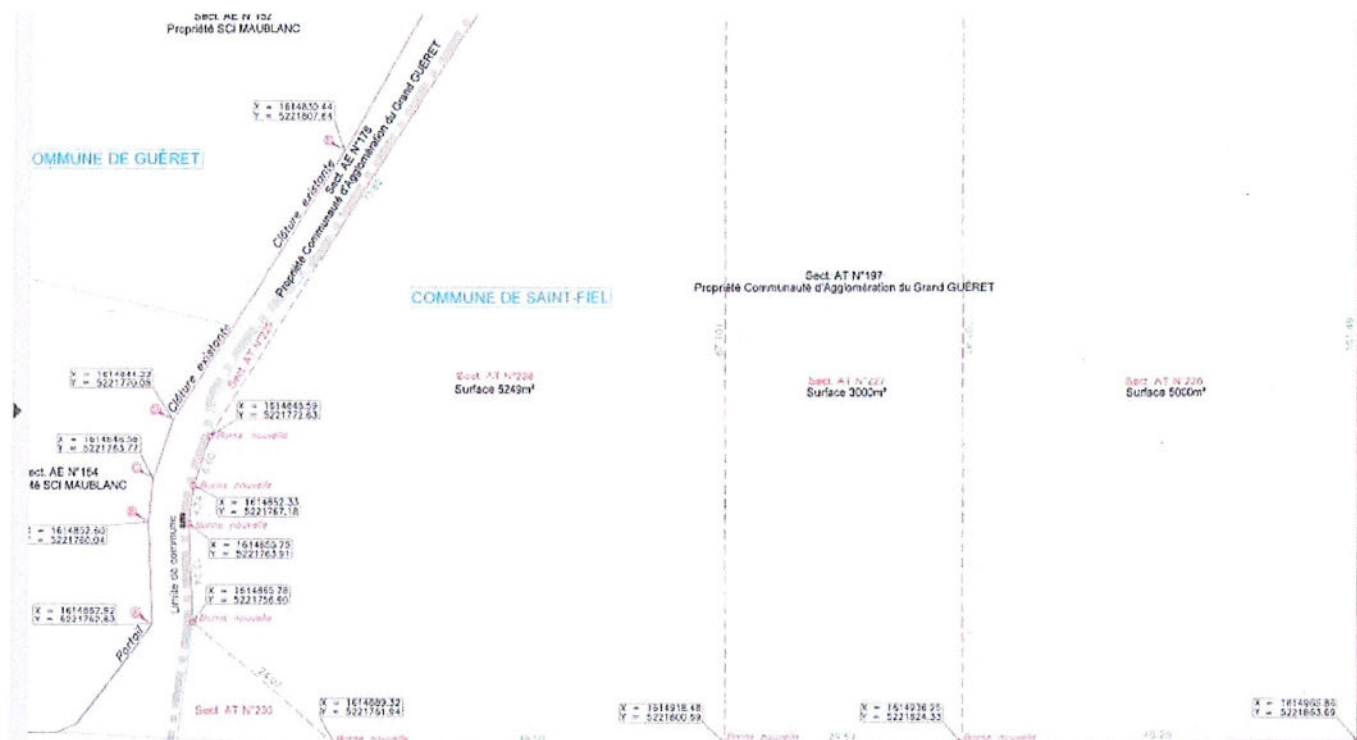
Contexte

La parcelle AT 227 issue de la parcelle AT 197 est située en ZA Cher du Cerisier.

Dans cette zone, se situent la déchetterie Évolis (qui drainent énormément de public), Promocash, La Quincaillerie Anderson et Aqualoisirs 23.

La RD 940 longeant la zone, la parcelle bénéficie d'une grande visibilité.





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	AT 226	0.50.00	AT 192	1.95.83	AT 196	0.60.78
CHER DE HAUT		CHER DE HAUT				CHER DE HAUT	
		AT 227	0.30.00			AT 197	1.35.02
		CHER DE HAUT				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

/

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250206-43 25-DE
Date de télétransmission : 14/02/2025
Date de réception préfecture : 14/02/2025

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ulab

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

Terrains économiques vendus sur ST FIEL, Sainte-Feyre et Guéret 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/m²	superficie	Prix	Prix/m²	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 acquereur serait 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

Fourchette de prix de terrains comprise entre 7,74 et 15 €/m² HT .Les plus anciennes sur St Fiel sont au prix TTC

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le terrain est équipé de tous les réseaux, possède une grande visibilité commerciale.

La parcelle a déjà été évaluée le 19/11/2021 pour un montant de 75 000 euros soit une valeur de 15 €/m².

De nombreuses évaluations ont été demandées ces dernières années à la fois sur Saint-Fiel, mais aussi Guéret et Sainte-Feyre. Peu de ventes.

Fourchette de prix de terrains comprise entre 7,74 et 15 €/m² HT .Les plus anciennes sur St Fiel sont au prix TTC.

Un accord en cours au prix de 16 €/m² HT.

La parcelle AT 226 , mitoyenne pour une superficie de 5000 m² a été vendue au prix de 15 €/m².

L'accord en cours au prix de 16 €/m² n'appelle pas d'observation.

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 48 000 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