*Délibération n°59/25 du 13/03/25*
*3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations*

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND GUÉRET**
**Extrait**
**du registre des délibérations**

Publié le 25/03/25
Mis en ligne le 25/03/25

L'an deux mille vingt-cinq, le treize mars, 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 :*** 07 mars 2025

***Étaient présents :*** *M. Eric CORREIA, M. Eric BODEAU, M. François BARNAUD, M. Pierre AUGER, Mme Annie ZAPATA, M. Patrick ROUGEOT, 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, M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, M. Thierry BAILLIET, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Mary-Line GEOFFRE, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Claire MORY, Mme Corinne TONDUF, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Jean-Luc MÉCHIN, M. Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, M. Patrick GUÉRIDE, M. Philippe BAYOL, M. Xavier BIDAN, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI*

***Étaient excusés et avaient donné pouvoir de vote :*** *M. Jacques VELGHE à M. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT à M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Gilles BRUNATI à M. François VALLES, M. Jean-Baptiste CONTARIN à Mme Corinne TONDUF, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Henri LECLERE, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, Mme Françoise OTT à Mme Christine MARRACHELLI, M. Ludovic PINGAUD à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Corinne COMMERGNAT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Eric BODEAU, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL,*

***Étaient excusés :*** *Mme Armelle MARTIN, Mme Mireille FAYARD, M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, Mme Sylvie BOURDIER, M. Benoit LASCOUX, Mme Véronique VADIC, Mme Ludivine CHATENET, Mme Célia BOIRON,*

***Nombre de membres en exercice*** *: 55*
***Nombre de membres présents*** *: 35*
***Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote*** *: 11*
***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. Bernard LEFEVRE*

## VALIDATION DE L'OFFRE ET DE LA CANDIDATURE PRÉALABLE Á LA VENTE DE L'ENSEMBLE DE LOGEMENTS SUR LE SITE DE LA GARE DE GUÉRET

Rapporteur : M. Alain CLÉDIERE

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est propriétaire de logements non-occupés situés place de la Gare à Guéret. Ces logements avaient été acquis dans le cadre du projet de pôle multimodal en 2016 dans l'objectif d'une démolition. L'ensemble immobilier est cadastré AS n°370 et a une superficie totale de 3 603 m².

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

*Délibération n°59/25 du 13/03/25*
*3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations*

Par délibération n°162/24 du 27/06/2024, le Conseil Communautaire a constaté la désaffectation de l'ensemble immobilier et a approuvé son déclassement du domaine public au domaine privé.

Pour rappel, cet ensemble immobilier est constitué de 7 logements décrits ci-dessous :

1/ *1, place de la Gare* : une maison d'habitation avec au sous-sol, un garage et deux caves et au rez-de-chaussée, quatre chambres, séjour, salle de bain, WC, cuisine ;

2/ *2, place de la Gare* : une maison d'habitation avec au sous-sol, un garage et deux caves et au rez-de-chaussée, quatre chambres, séjour, salle de bain, WC, cuisine ;

3/ *3, place de la Gare* : une maison d'habitation de plain-pied composée de trois chambres, séjour, salle de bains, WC, cuisine ;

4/ *4, place de la Gare* : une maison d'habitation de plain-pied composée de trois chambres, séjour, salle de bains, WC, cuisine ;

5/ *5, place de la Gare* : une maison d'habitation avec au rez-de-chaussée, cuisine, salle à manger, salle de bain, WC et à l'étage deux chambres ;

6 / *34, rue Franklin Roosevelt* : une maison d'habitation avec au sous-sol chaufferie et cave ; au rez-de-chaussée, salon, cuisine, salle de bain et à l'étage, quatre chambres, couloir, salle d'eau, WC ;

7/ *32, rue Franklin Roosevelt* : une maison d'habitation avec au sous-sol, deux garages avec caves et au rez-de-chaussée, salle à manger, trois chambres, salle de bain, WC.

Il est constaté une forte dégradation de l'état des bâtiments qui peuvent être aujourd'hui considérés comme insalubres et inhabitables. Ils nécessitent donc la réalisation de travaux importants, qui ne peuvent être actuellement réalisés par la Communauté d'Agglomération.

La vente de cet ensemble à un porteur de projet privé dans un objectif de réhabilitation des sept logements est judicieuse. En cédant ce patrimoine, la collectivité entend donner un nouveau souffle au site.

Ainsi, une procédure de commercialisation a été mise en place avec *Agora Store*, une plateforme de mise en concurrence par courtage d'enchères citoyennes.

Une seule offre a été formulée par la "SCI KARTAL" avec un financement en fonds propres pour un montant de cinquante-sept mille deux cents euros Net Vendeur (57 200 € Net Vendeur soit 68 000 €uros, frais d'agence inclus)

En date du 26 janvier 2024, une estimation du Service France Domaines a été réalisée et a fait apparaitre un montant du bien de l'ordre de 165 000 €uros.

L'offre présentée est donc inférieure à l'estimation du service France Domaine mais elle est cohérente car :

- Le montant des travaux à réaliser est très important pour remettre les biens sur le marché immobilier ;
- Le bien immobilier est difficile à valoriser pour un investisseur du fait de son emplacement.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Est joint en annexe de la présente délibération :

- l'avis de France domaine,

Vu les articles L 2241-1 et L 5211-37 du CGCT,
Vu la délibération n°162/24 du 27/06/2024,
Vu l'avis favorable de la Commission « Habitat -Logement » en date du 18 février 2025,

Considérant que la proposition d'acquisition de l'ensemble immobilier pour la somme de 57 200 euros net Vendeur, semble acceptable et justifiée, et ce, pour les motifs d'intérêts généraux et contreparties à la cession suivants :

1er motif : le diagnostic du Programme Local d'Habitat 2024/2030 a montré un besoin important de logements locatifs de qualité sur la commune de Guéret. Il convient donc de rechercher des investisseurs qui sont intéressés pour engager des travaux permettant de remettre sur le marché ces biens ;

2ème motif : arrivée sur la commune de familles qui ne trouvent pas toujours aujourd'hui de biens locatifs de qualité ;

3ème motif : projet immobilier correspondant à l'action 7 du PLH 2024/2030, de lutte contre les logements vacants ;

4ème motif : transfert des coûts d'aménagement vers des investisseurs privés en lieu et place de l'établissement public.

Les contreparties à la cession sont le fait que l'investisseur a prévu de réaliser des travaux sur le site pour un montant estimé de 35 000 € par logement, soit un total de 245 000 €.

Également, la remise sur le marché de 7 logements participera à redorer l'attractivité du site de la gare.

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

- De valider l'offre et la candidature de la "SCI KARTAL" pour l'acquisition des biens "logements de la Gare", décrits dans la présente délibération, sis sur la parcelle cadastrée section AS n° 370 sur Guéret, pour un prix de 57 200 € net vendeur, soit 68.000 € frais d'agence inclus,

- D'autoriser M. le Président à poursuivre la procédure de vente et à signer l'acte de vente relatif à cette affaire.

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND GUÉRET

Le Secrétaire de séance

M. Bernard LEFEVRE

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Courrier Arrivé le
29 JAN. 2024
28D

7300-1-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne**

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

*POUR NOUS JOINDRE*

Le 26/01/2024

La Directrice départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

à

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

**Réf OSE : 2024-23096-01336**

# 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 :* | Ensemble immobilier |
| *Adresse du bien :* | Place de la Gare |
| *Commune :* | GUERET |
| *Département :* | CREUSE |
| *Valeur :* | **165 000 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 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.**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

## 1 - SERVICE CONSULTANT

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

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation :09/01/2024

de réception : 09/01/2024

de visite : photos envoyées par le consultant le 25/01/2024

de dossier en état:26/01/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☒ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>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

Une cession est envisagée à un acquéreur qui s'est manifesté.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

### 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.

De haut en bas et de gauche à droite : office de tourisme ; palais de justice ; église Saint-Pierre-et-Saint-Paul, préside ; fontaine des Trois-Grâces ; musée d'art et d'A ; théâtre à l'italienne

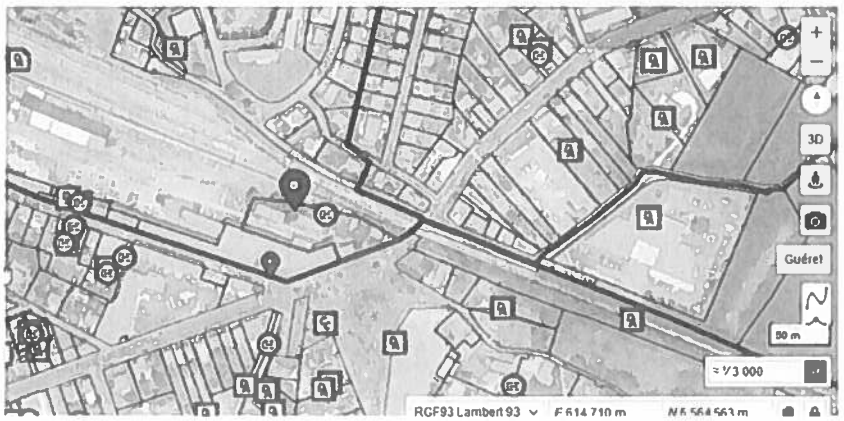
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

L'ensemble immobilier se situe au niveau de la gare.

### 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 | AS 370 | 9001 Place de la Gare | 3 603 m² | Sols |
| | | TOTAL | 3 603 m² | |




Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

## 4.4. Descriptif

**Contexte :** Ce bien n'a fait l'objet d'aucun programme de rénovation, il a été squatté, il est fermé par des plaques. Il n'est pas visitable, il n'a pas pour l'instant fait l'objet de diagnostic ;

Les seules descriptions sont celles de l'acte et de l'évaluation de 2015.

### Description dans l'acte

**Désignation**

A GUERET (CREUSE) 23000 9001 Place de la Gare, Un ensemble immobilier comprenant les logements suivants

**1)1 Place de la Gare**
Une maison d'habitation avec :
. au sous-sol : un garage et deux caves
. au rez-de-chaussée : quatre chambres, séjour, salle de bains, w c, cuisine

**2)2 Place de la Gare :**
Une maison d'habitation avec :
. au sous-sol : un garage et deux caves
. au rez-de-chaussée : quatre chambres, séjour, salle de bains, w c, cuisine

**3)3 Place de la Gare :**
Une maison d'habitation de plain-pied composée de : trois chambres, séjour, salle de bains, w.c, cuisine

**4)4 Place de la Gare :**
Une maison d'habitation de plain-pied composée de : trois chambres, séjour, salle de bains, w.c, cuisine

**5)5 Place de la Gare :**
Une maison d'habitation avec :
. au rez-de-chaussée : cuisine, salle à manger, salle de bains, w.c
. à l'étage : deux chambres

**6)34 rue Franklin Roosevelt :**
Une maison d'habitation avec :
. au sous-sol : chaufferie et caves
. au rez-de-chaussée : salon, cuisine, salle de bains
. à l'étage : quatre chambres, couloir, salle d'eau, w.c

**7)32 rue Franklin Roosevelt :**
Une maison d'habitation avec :
. au sous-sol : deux garages avec caves
. au rez-de-chaussée : salle à manger, trois chambres, salle de bains, w.c

Ledit ensemble cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| AS | 370 | 9001 Place de la Gare | 00 ha 36 a 03 ca |

### Description dans la demande d'évaluation de 2015

Il s'agit d'un ensemble de logements, situé sur la parcelle cadastrée AS 370, à proximité de la gare SNCF de la commune de Guéret.

A) Le 1er ensemble est une construction en parpaings de type « Phénix » bâtie dans les années 1960, couverte en tuiles mécaniques avec un soubassement en pierres.

La structure de l'édifice est en acier. Le chauffage est au gaz. L'électricité n'est pas aux normes. La construction est mal isolée.

Le bâtiment comporte un sous-sol composé de garages et de caves. Il comprend 2 logements distincts, formant chacun un T5 de 80 m² et ayant la même configuration, 4 chambres, un salon, une salle de bains, un wc indépendant et une cuisine.

Les logements vacants depuis plusieurs années sont en mauvais état d'entretien (sols et plafonds abîmés, papiers peints défraîchis, radiateurs défectueux).

B) Le 2ème ensemble est également construit en parpaings de type « Phénix » dans les années 1960 et est couvert en tuiles mécaniques. L'édifice a une structure en acier et un chauffage au gaz. L'électricité n'est pas aux normes et le bâtiment est mal isolé.

Il comprend 2 logements distincts, formant chacun un T4 de 70 m² et ayant la même configuration,
3 chambres, un salon, une salle de bains, un WC indépendant et une cuisine.

Les 2 logements, dont les intérieurs sont en mauvais état et les revêtements à rafraîchir, sont actuellement occupés.

C) Le 3ème bâtiment est une maison indépendante construite en pierre et couverte en tuiles mécaniques. Le gros œuvre est en bon état. Les fenêtres sont en simple vitrage. Le chauffage est au gaz.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

Composée de 2 niveaux, elle comprend un salon, une cuisine et une salle de bains au rez-de-chaussée. L'accès à l'étage se réalise par un escalier en bois, étroit et très pentu, donnant sur 2 chambres au sol parqueté. L'état d'entretien est passable.

La maison située en bordure de la voie de chemin de fer comprend un petit jardin. Le logement est actuellement occupé.

D) Le 4ème bâtiment est une maison construite en parpaings sur sous-sol dont l'intérieur n'a pu être visité. Elle est composée de 3 chambres, d'un salon, d'une salle de bains et de sanitaires. L'immeuble est a priori en état d'entretien moyen. Le logement est actuellement occupé.

E) Le 5ème bâtiment est une maison indépendante construite sur sous-sol dans les années 1960 en parpaings sous une couverture en tuiles mécaniques. Elle est actuellement vacante.

D'une surface habitable de 110 m², elle a été édifiée sur 2 niveaux. Le rez-de-chaussée est composé d'une cuisine, d'un salon / salle à manger. L'étage comprend 4 chambres, une salle de bains et des wc indépendants. Elle possède un accès indépendant sur la rue et son état d'entretien intérieur est correct.

**Actualités**

L'état des biens ést nettement dégradé. L'ensemble n'est plus occupé car condamné après de nombreux squats.

Biens actuellement en état d'abandon non habitables et voués à démolition.

La collectivité souhaite activement vendre son bien, un acquéreur potentiel attend l'avis pour se positionner.

**Déclaration des locaux dans les applications DGDIP :** 13 locaux sont déclarés

Six maisons de 1955 sont déclarées : quatre avec une superficie de 75 m² et deux de 72 m².

Un atelier d'une superficie de 12 m².

Six dépendances de maisons : quatre sont typés garage, deux de 18 m² et deux de 20 m², deux typés caves de 20 m² (probablement des garages).

**Quelques photos de l'ensemble immobilier.**

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

La superficie totale des logements est de 550 m² dans le dossier d'évaluation, 444 m² avec un atelier de 12 m² quatre garages , deux caves dans les applications cadastrales DGFIP.

Lors de la prochaine cession, un mesurage et un typage plus précis seraient à envisager.

**Dan un souci de cohérence, ce dossier reprendra la superficie du dossier d'évaluation antérieure soit 550 m².**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

**Origine de propriété** : Terme 2016P03719 : bien acquis auprès de la commune de Guéret pour un montant de 320 000 euros.(évaluation de 2015 de 332 500 euros)

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

**Zone UC**

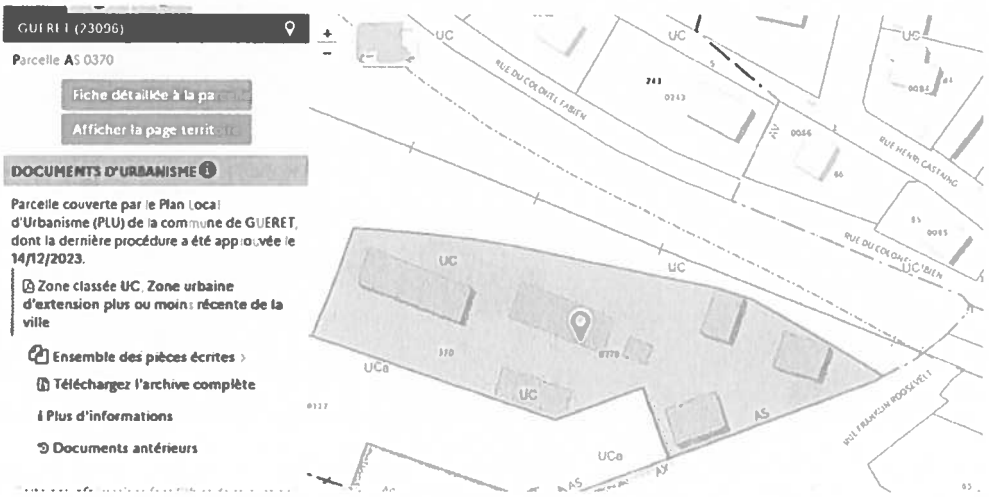
**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine d'extension plus ou moins récente de la ville destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que les fonctions d'accompagnement (équipements publics services et commerces) compatibles avec son caractère résidentiel Elle se compose de petits collectifs et de constructions individuelles groupées ou pavillonnaires

Cette zone comprend des secteurs UCa autorisant la construction à l'alignement des voies

Certains secteurs sont couverts par le périmètre de protection des Monuments Historiques et affectés par la servitude d'alignement du bâti le long de certaines voies

Certains secteurs sont soumis aux contraintes de bruit liées à la RN 145 classée voie bruyante de type 1 par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1980 modifié




### 6.2.Date de référence et règles applicables

/

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

# 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

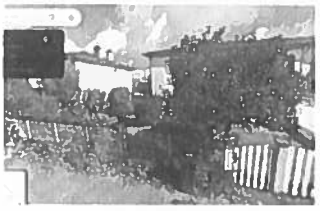
### *8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence*

**Termes de maisons datant de 1940 à 1970 dans un rayon de 10 km de 2020 à 2023 (valeurs basses)**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2304P01 2021P03288 | 06//AH/86 294 | 34 RUE BERNARD TRICLOT | 1961 | 3 | 354 | 53 | 18 000 | 339,62 | 6 | 1 | 2 | 1 | 1 | | 26 | 0 | 0 | rien sur l'état des biens dans acte |
| 2304P01 2022P03480 | 06//AO/16 17 | 3 CHE DES MARGUERITES | 1964 | 3 | 1088 | 60 | 26 800 | 454,24 | 6 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 31 | 48 | 70 | |
| 2304P01 2023P07065 | 06//BS/ 433// | 35 RUE SOUS GRANCHER | 1947 | 3 | 685 | 50 | 22 000 | 440,00 | 6 | 1 | 2 | 1 | | | 12 | 24 | 0 | Maison de plain pied à rénover |
| 2304P01 2019P06605 | 06//BC/ 155// | 2 RUE CHATEAU TROMPETTE | 1957 | 2 | 102 | 72 | 30 000 | 416,67 | SM | 1 | 1 | 1 | 1 | | 21 | 44 | 0 | |
| 2304P01 2020P01440 | 06//AS/48// | 3 RUE DOCTEUR BOLO | 1967 | 4 | 391 | 72 | 34 000 | 472,22 | SM | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 35 | 36 | 0 | rien sur l'état des biens dans acte |
| 2304P01 2018P02894 | 06//BO/19 70 | 43 RUE DE FRESSANGES | 1961 | 4 | 681 | 74 | 36 000 | 488,49 | SM | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 74 | 0 | 0 | |
| 2304P01 2018P02841 | 06//BS/3// | 5 CHE DE GRANCHER | 1962 | 4 | 449 | 64 | 15 000 | 234,38 | 7 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 44 | 20 | 0 | Maison partiellement détruite par un incendie sous-sol à refaire dég à rénover |
| | | | | | | | Moyenne | 406,23 | | | | | | | | | | |

Fourchette de prix de maisons (valeurs basses) datant des années 1940/1970 dans un rayon de 10 km, comprise entre 234 €/m² et 486 €/m². Moyenne 406 €/m².

Terme 2020P1440 situé dans la même section : maison mitoyenne de 1967 de superficie 72 m² au prix de 472 €/m² .Rien sur l'état intérieur mais au vu de la photo Google, maison en bon état extérieur



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

*Autres exemples à 5 km maisons de superficie 50/80 (valeurs basses)*

| Réf. interne Evaluateur | Réf. Cadastrales | Commune | Adresse | Année construct. | Nbre pièces | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | Catégorie cadastrale | Nb salles à manger | Nb chambres | Nb cuisines | Nb salles d'eau | Nb pièces annexes | Surf. garage/ espace annexe | Surf. carrez rdc | Surf. annexes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2304P01 2022P08650 | 96//BI/67// | GUERET | 17 AV BOURZAT | 1907 | 5 | 540 | 70 | 22 000 | 314,29 | 7 | 1 | 4 | 1 | | | 12 | 49 | 35 |
| 2304P01 2022P03219 | 96//ZA/52// | GUERET | 2 RUE EMILE BOUANT | 1900 | 1 | 175 | 50 | 22 000 | 440,00 | 7 | 0 | 1 | 1 | 1 | | 0 | 50 | 50 |
| 2304P01 2021P04879 | 96//BR/28// | GUERET | 58 AV DU LIMOUSIN | 1938 | 4 | 404 | 78 | 25 000 | 320,51 | 5M | 1 | 3 | 1 | | 1 | 0 | 68 | 55 |
| 2304P01 2021P06481 | 96//BS/132// | GUERET | 9 RUE DE VERDUN | 1840 | 3 | 158 | 70 | 21000 | 300,00 | 6 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 30 | 30 |
| 2304P01 2023P03724 | 193//B//206 205 204 | SAINTE-FEYRE | 11 RTE DE MEYRAT | 1850 | 3 | 515 | 75 | 23 000 | 306,67 | 5M | 1 | 2 | 1 | 1 | | 0 | 0 | 0 |
| 2304P01 2021P02631 | 245//BM/167 168 | SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS | 5432 LES COUSSIERES | 1840 | 1 | 568 | 62 | 18000 | 290,32 | 7 | 0 | 1 | 1 | | 1 | 0 | 14 | 0 |
| | | | | | | | | Moyenne | 328,83 | | | | | | | | | |

Fourchette de prix de maisons (valeurs basses, de catégorie 5M à 7) de superficie 50/80 m² dans un rayon de 5 km, comprise entre 290 et 440 €/m²

### *8.1.2.Autres sources*

/

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le bien, un ensemble de maisons a été évalué en 2015 à 332 500 euros pour une superficie de 550 m², il a été acquis par la la communauté d'agglomération au prix de 320 000 euros soit 581 €/m².

Biens actuellement en état d'abandon non habitables et voués à démolition, n'a subi aucuns travaux depuis les dernières .

La demande d'acquisition reçue est une réelle opportunité, à saisir rapidement pour la collectivité.

Eléments pour l'évaluation :

Fourchette de prix de maisons (valeurs basses) datant des années 1940/1970 dans un rayon de 10 km, comprise entre 234 €/m² et 486 €/m². **Moyenne à 406 €/m²**

Fourchette de prix de maisons (valeurs basses, de catégorie 5M à 7 ) de superficie 50/80 m² dans un rayon de 5 km, comprise entre 290 et 440 €/m². **Moyenne à 328 €/m².**

Un terme en section AS au prix de 472 €/m en bon état extérieur, supposée habitable au regard de la photo Google.

Conclusion, l'ensemble immobilier composé de diverses maisons est vacant, abandonné, nécessitant de lourds travaux de rénovation et d'une grande superficie totale. Il me semble opportun de retenir une valeur moyenne de **370 €/m²** (moyenne des deux fourchettes ci-dessus 406+328/2) à laquelle un abattement de 20 % sera appliqué pour vente en bloc.)

# 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 **165 000 euros** (550 m² x 300 €/m²)

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025

## 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,

Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20250313-59_2025-DE
Date de réception préfecture : 25/03/2025