

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept juin 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 : 21 juin 2024

Etaient présents : Mme Mireille FAYARD, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, M. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT, M. Thierry BAILLIET, Mme Sylvie BOURDIER, M. Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Marie-Line GEOFFRE, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Françoise OTT, M. Ludovic PINGAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Philippe BAYOL, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Etaient excusés : M. Michel PASTY, Mme Ludivine CHATENET, Mme Célia BOIRON,

Etaient excusés et avaient donné pouvoir de vote : M. Guy ROUCHON à Mme Mireille FAYARD, Mme Olivia BOULANGER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, M. Jean-Baptiste CONTARIN à M. François VALLES, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Ludovic PINGAUD, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, M. Benoît LASCOUX à M. Eric CORREIA, Mme Claire MORY à Mme Marie-Line GEOFFRE, Mme Corinne TONDUF à Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Patrick ROUGEOT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Eric BODEAU, Mme Armelle MARTIN à M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZIN à M. Pierre AUGER, Mme Corinne COMMERNAT à Mme Annie ZAPATA

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 36

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

Nombre de membres excusés : 3

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres ne participant pas au vote : /

Nombre de membres votants : 52

Quorum : 28 (atteint)

Secrétaire de séance : M. Bernard LEFEVRE

ZONE D'ACTIVITES « CHER DU CERISIER » SUR LA COMMUNE DE SAINT-FIEL :
COMPROMIS DE VENTE EN VUE DE LA CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN AT 228

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors de la commission « Développement économique » du 04 juin 2024, il a été proposé par un avis favorable, d'autoriser la passation d'un compromis de vente pour la parcelle AT n°228, sise sur la zone d'activités « CHER DU CERISIER » sur la commune de Saint Fiel d'une superficie

totale de 5 249m², au prix de 16 € hors taxes le m², soit un montant total de 83 984€ € HT, soit 100 780.80€ TTC.

Le service France domaine a estimé le 26 mai 2023, la valeur vénale de la parcelle à 14 €HT/m² (cf. pièce jointe).

Le 2 mai 2024, Monsieur FERREIRA DA SILVA Ivo et Madame DAUDON Mathilde nous ont fait part de leur intention d'achat de la parcelle cadastrée section AT n°228 sise « Cher du Cerisier » sur la commune de Saint-Fiel au prix de 16 € HT le m².

La cession permettra à l'entreprise de déplacer son activité de revêtement de sols en béton décoratif dans la zone industrielle, elle pourra également se développer.

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

- La localisation attractive de la parcelle cadastrée section AT n° 228 par rapport à l'activité proposée par l'acquéreur ;
- La viabilisation achevée de la parcelle ;
- Le positionnement stratégique de cette parcelle en bordure de départementale D914.

La cession sera réalisée sous réserve :

- De la création de la SCI ;
- De l'obtention du permis de construire déposé par les acquéreurs ;
- De l'obtention du financement.

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

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code gestionnaire	Objet	Montant
ZA	Fonctionnement	70	7015	907/0706		83 984 € HT

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

- D'autoriser la signature du compromis de vente pour la parcelle cadastrée AT n°228, sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » à Saint Fiel, d'une superficie de 5 249 m², à la SCI en cours d'immatriculation au prix de 16€ hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 83 984.00 €,

ET

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

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

Et ont signé les membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

Bernard LEFEVRE

A handwritten signature, likely of Bernard Lefevre, is written below the name.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240627-163_24-DE
Date de réception préfecture : 08/08/2024

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 26/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2023-23195-35808

**RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



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

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240627-163_24-DE
Date de réception préfecture : 08/08/2024

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 : Mme Christine DROUILLARD

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 12/05/2023

de réception : 12/05/2023

de visite : /

de dossier en état : 26/05/2023

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

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

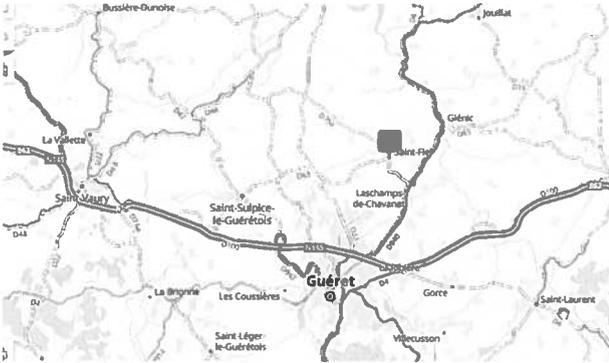
Cession d'un terrain économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

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



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

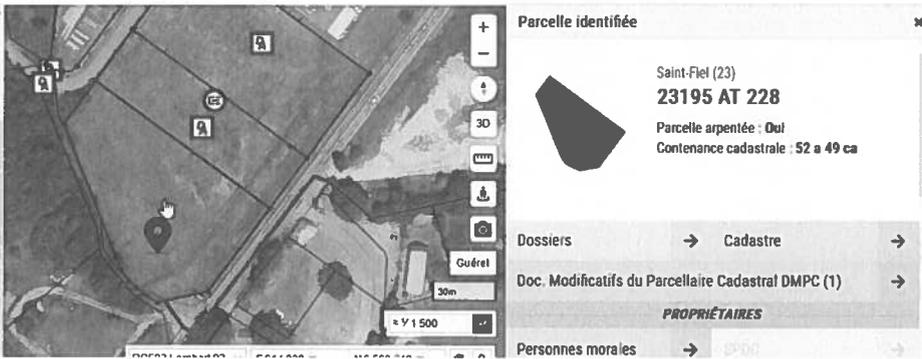
La zone économique se situe à proximité de la route nationale N 145 reliant Bellac à Montluçon supportant un important trafic routier.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint-Fiel	AT 228	Cher de Haut	5 249 m ²	Terre
TOTAL			5 249 m²	

4.4. Descriptif



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

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

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

Origine de propriété : terme 2021P0888 terme 2013P01038

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

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone U1a

Caractère et vocation de la zone 

Zone réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires. Un secteur U1ab exclut l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Historique des ventes sur Saint-Fiel

Commune	Référence	Parcelle	adresse	évaluation	date	px/m²	superficie	Prix	Prix/m²	zone	Observations
Saint Fiel		AT 218	Cher de Haut du Cerisier	148000	17/03/2022	10	14802			Uiab	Pas de visibilité sur la N145. Grande façade sur la départementale, parcelle semi-viabilisée. La canalisation qui traverse la parcelle sera déplacée pour la cession Signature compromis de vente 26/01/23
		AT 184	Cher du Cerisier	30000	10/10/2018	2	15086			Uiab	Terrain à loir, non terrassé (à la charge de l'entre. procès verbal de division en 2020 en AT 218 et 219, retraction acquéreur.
		AT 187	Cher du Cerisier	12000	02/12/2019	4	2980			Uiab	Terrain à l'entrée de zone. Non vendu au 02/02/2022, retraction du potentiel acq initial
		AT 228 (ex AT197 divisée)	Cher du Cerisier	78735	17/11/2021	15	5249	78735,00	15,00	Uiab	Vente annulée
	acte non publié	AT 227 (ex AT197 divisée)	Cher du Cerisier	45000	19/11/2021	15	3000	45000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée Signature compromis de vente 08/12/2022
	2022P07476	AT 226 (ex AT 197 divisée)	Cher du cerisier	75000	04/06/2021	15	5000	75000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée Acte de vente signé le 29/09/2022

8.1.2. Autres sources

Pour information: Données issues de la Cote Callon

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240627-163_24-DE
Date de réception préfecture : 08/08/2024

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

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

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

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

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

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

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **73 500 euros** (5 249 m²x 14 €/m²)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

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

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Mireille RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240627-163_24-DE
Date de réception préfecture : 08/08/2024