

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**  
**DU GRAND GUÉRET**

Publié le 27/02/23  
Mis en ligne le 27/02/23

**Extrait**  
**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois février à neuf heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'auditorium à la Bibliothèque Multimédia, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Étaient présents** : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Michel PASTY, Mme Marie-France DALOT, M. Thierry BAILLIET, Mme Sylvie BOURDIER, M. Eric CORREIA, Mmes Marie-Françoise FOURNIER, Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Henri LECLERE, Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD, Mme Françoise OTT, MM. Ludovic PINGAUD, François VALLES, Jean-Pierre LECRIVAIN, Dominique VALLIERE, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Eric BODEAU, Mmes Fabienne VALENT-GIRAUD, Armelle MARTIN, MM. Xavier BIDAN, Pierre AUGER, Mme Patricia GODARD, MM. Jean-Luc MARTIAL, Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

**Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote** : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. Thierry DUBOSCLARD à M. Alex AUCOUTURIER, Mme Sabine ADRIEN à M. Henri LECLERE, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Ludovic PINGAUD, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, M. Benoît LASCOUX à M. Eric CORREIA, M. Guillaume VIENNOIS à Mme Marie-Françoise FOURNIER, M. François BARNAUD à M. Philippe PONSARD, Mme Corinne COMMERNAT à Mme Patricia GODARD, M. Patrick GUERIDE à Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à Mme Armelle MARTIN, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Pierre AUGER

**Étaient excusés** : Mmes Mireille FAYARD, Olivia BOULANGER, Corinne TONDUF, Véronique VADIC, Ludivine CHATENET, Célia BOIRON, Michèle ELIE, M. Philippe BAYOL

**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 votants** : 47

**Secrétaire de séance** : M. Jean-Paul BRIGNOLI

**VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE LA BRIONNE**

**Rapporteur** : M. Pierre AUGER

Lors du Conseil Communautaire du 24 novembre 2022, les élus ont validé la vente du bien immobilier situé sur la commune de la Brionne, 4 rue de la Gare.

Cet ensemble est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée ZA 94 d'une surface de 606 m<sup>2</sup> ; il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce disposant de 3 niveaux avec jardin attenant.

Le compromis de vente a été signé avec M. Laurent VIGNERON et Madame Mariane MBATSA, le 15 décembre 2022.

Le service des domaines a estimé la valeur vénale de ce bien à 68 500 € en date du 30/09/2022 (cf. pièce jointe).

Le prix de vente a été fixé (hors frais d'acte de vente estimé à 5200 €) à cinquante-quatre mille huit cents euros (54 800 €) soit :

- Un prix de cinquante mille euros (50 000 €) revenant au vendeur (l'Agglomération),
- Un montant de quatre mille huit cents euros (4 800 €) correspondant aux honoraires de l'Agence à la charge de l'Acquéreur.

Il est proposé, en accord avec la Commune, la vente de ce bien à 50 000€ (hors honoraires de l'Agence et d'acquisition), pour les raisons suivantes :

Motifs d'intérêt général : développement d'une activité commerciale sur la commune de La Brionne,

Contreparties (avantages que la vente est susceptible de procurer à la collectivité) que comporte la vente :

- Remise en état d'un bien immobilier ;
- Création d'une activité économique sur la commune ;
- Récupération des taxes économiques, notamment par la Communauté d'Agglomération et réduction globale de sa taxe foncière.

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

L'acquéreur a obtenu le prêt bancaire en date du 10 février 2023.

Conditions de l'acquisition :

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.

L'acte de vente doit être signé au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2023.

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
Immobilier d'entreprises	Fonctionnement	70	7015	907/0706		50 000 € HT

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

- D'autoriser la vente avec M. Laurent VIGNERON et Madame Mariane MBATSA du bien immobilier situé sur la commune de la Brionne, 4 rue de la Gare, cadastré ZA 94 d'une superficie de 606 m<sup>2</sup> au prix de cinquante-quatre mille euros et huit cents euros (54 800 €) soit :
  - Un prix de cinquante mille euros (50 000 €) revenant au vendeur (l'Agglomération).
  - Un montant de quatre mille huit cents euros (4 800 €) correspondant aux honoraires de négociation à la charge de l'offrant.
- 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 que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

Jean-Paul BRIGNOLI

Courrier Arrivé le

30 SEP. 2022

36216



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/09/2022

Direction départementale des Finances Publiques de  
la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

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

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Haute-Vienne

à

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

**POUR NOUS JOINDRE**

**Affaire suivie par :** Murielle RICHEFORT

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

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

Réf OSE : 2022-23033-72395

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

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	4 rue de la Gare LA BRIONNE
Département :	Creuse
Valeur vénale :	68 500 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.

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 :** M Rémy LABROUSSE

**Mail :** remy.labrousse@agglo-grandgueret.fr

## 2 - DATE

de consultation : 28/09/2022

de réception : 28/09/2022

de visite : /

de dossier en état : 30/09/2022

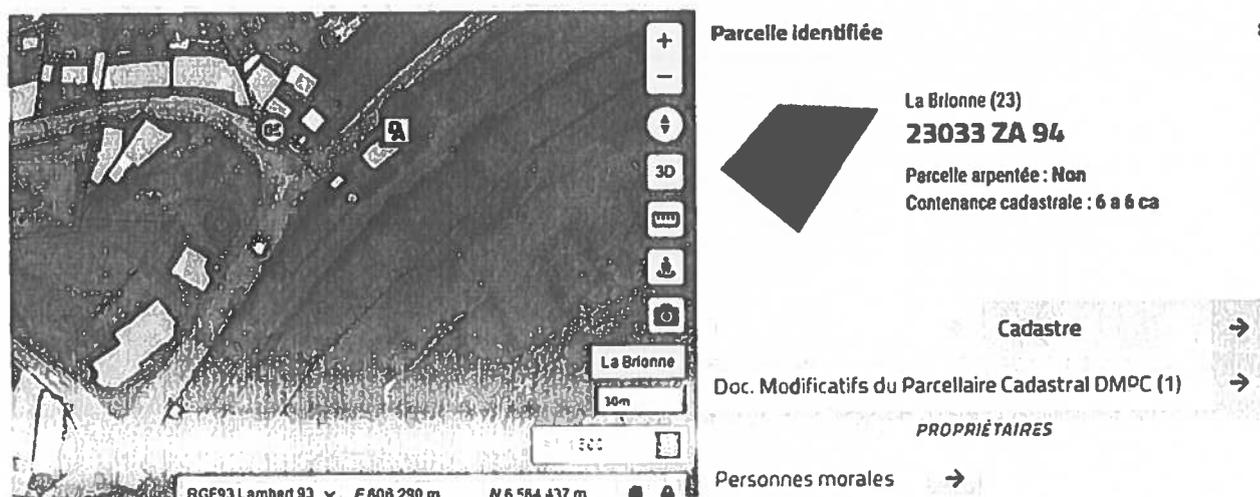
## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un ensemble immobilier.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
La Brionne	ZA 94	4 rue de la Gare	606 m <sup>2</sup>	Sols
TOTAL			606 m <sup>2</sup>	



**Parcelle identifiée**

La Brionne (23)  
**23033 ZA 94**  
Parcelle arpentée : Non  
Contenance cadastrale : 6 a 6 ca

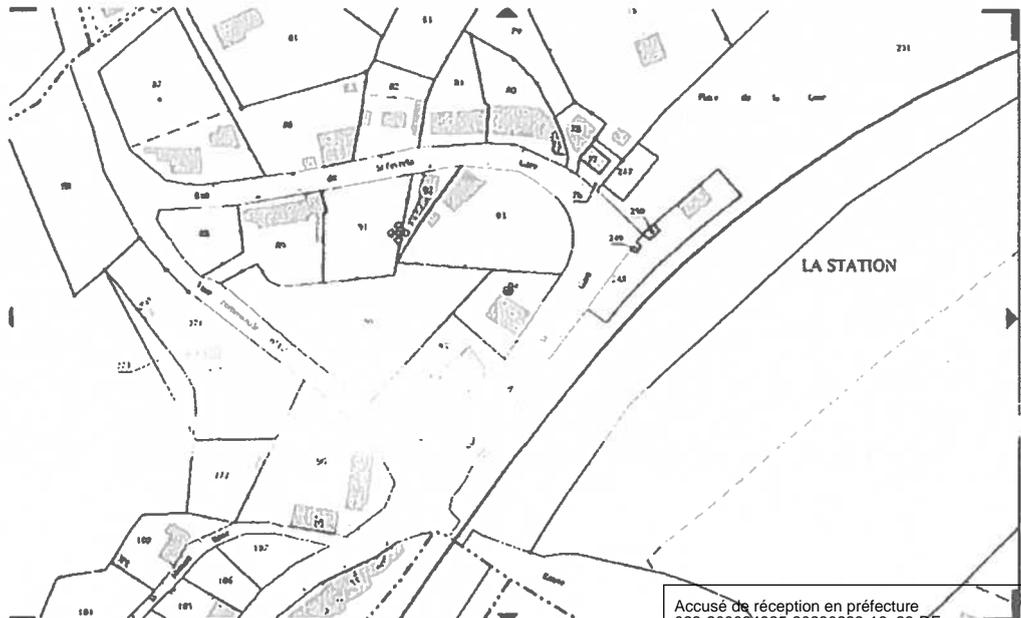
Cadastre →  
Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC (1) →  
PROPRIÉTAIRES  
Personnes morales →

La parcelle se situe à La Brionne, commune proche de Guéret et de la route nationale N145.

## Situation géographique

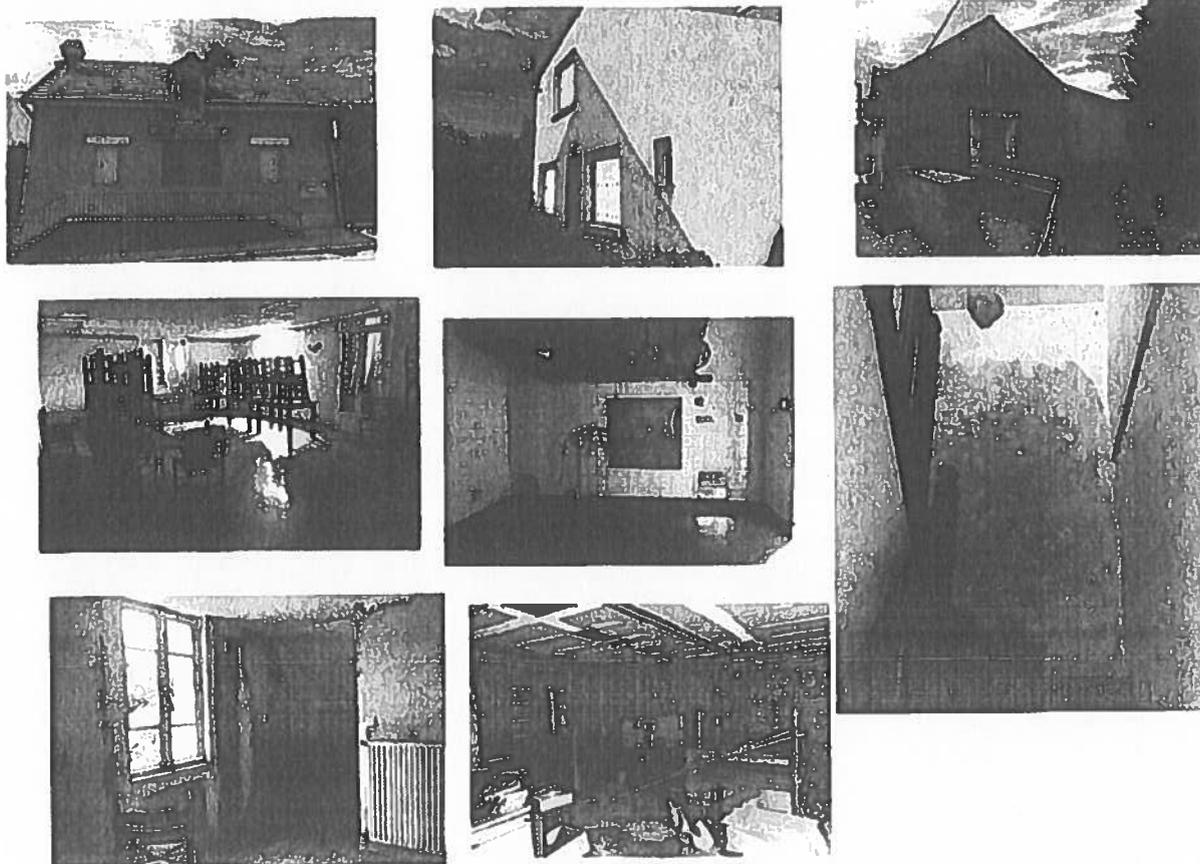


## Cadastre



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230223-16\_23-DE  
Date de télétransmission : 24/02/2023  
Date de réception préfecture : 24/02/2023

**Photos du bien fournies pour les précédentes évaluations de 2016 et 2020**



Description fournie dans les évaluations précédentes: Pas de travaux réalisés, ni de modifications.

Le bien étant vacant, la vétusté due aux problèmes d'humidité, de manque de rénovation et d'entretien s'est certainement accentuée.

Il s'agit d'un ensemble immobilier d'un seul tenant à usage d'hôtel-restaurant édifié en 1936 (plus une extension plus récente à l'arrière) sur la parcelle cadastrée ZA 94 d'une contenance de 6a 06ca.

Le gros œuvre est pour partie réalisé en pierre mais l'extension arrière est érigée en parpaings. La couverture est en tuiles mécaniques sur l'avant et en bac acier sur l'arrière. L'enduit extérieur bicolore est en état correct (enduit ciment plus basique sur l'arrière). Certaines fenêtres sont en pvc à double vitrage tandis que d'autres sont d'origine en bois. Le chauffage est central au gaz.

La partie garage (70 m<sup>2</sup>) comprend une zone de stockage principale (environ 40 m<sup>2</sup>) et des pièces annexes (chaufferie, cave, wc, etc), le tout sur sol béton.

La partie hôtel est composée de 3 chambres indépendantes accessibles depuis l'extérieur côté gauche du bâtiment. Chaque chambre possède une salle de bain avec baignoire ou douche, wc et lavabo. Les sols sont en lino et les murs couverts de papiers peints. Globalement, les chambres sont dans un état acceptable mais mériteraient un rafraichissement.

La partie restaurant est accessible par le côté droit du bâtiment ou par l'intérieur via un escalier en béton depuis le garage. L'accueil (18 m<sup>2</sup>) se compose d'un bar, de deux toilettes (5 m<sup>2</sup>) et d'une petite pièce (7 m<sup>2</sup>). Sur la droite après le bar s'ouvre la salle de restaurant (61 m<sup>2</sup>) sur sol carrelé,

papiers peints et faux plafonds intégrant des spots. La pièce est éclairée par trois fenêtres et une porte-fenêtre. A l'arrière se trouve la partie cuisine/plonge/réserve (30 m<sup>2</sup>) sur sol lino et murs carrelés pour l'essentiel.

A l'étage, accessible par un escalier en bois depuis l'accueil, se trouve la partie logement comprenant trois pièces (17 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>), une salle de bain (lavabo/douche) et un wc. Entièrement sur plancher bois d'origine, l'appartement mérite au minimum une réfection des papiers peints et le changement de deux fenêtres.

Extérieurement l'édifice présente assez bien et le gros œuvre semble en bon état, hormis quelques ouvrants à changer. A l'intérieur des travaux de rafraîchissement sont nécessaires.

### **Superficies indiquées dans les applications cadastrale set fiscales DGFIP :**

L'ensemble immobilier de 1936 est composé de trois locaux

un appartement de 38 m<sup>2</sup> et un cellier de 10 m<sup>2</sup>

un local professionnel de (78 m<sup>2</sup> +108m<sup>2</sup>) soit 186 m<sup>2</sup>

un local divers de 53 m<sup>2</sup>

soit :partie professionnelle restaurant +h^tel : 239 m<sup>2</sup> et partie habitation : appartement et cellier : 48 m<sup>2</sup>

**superficie totale de l'ensemble immobilier : 287 m<sup>2</sup>**

### **Superficies fournies par le consultant :**

La superficie cadastrale est de 606 m2. La superficie au sol du bâtiment est de 305 m2, dont le logement de 59 m2 soit 31 m2 de surface habitable, l'hôtel de 57 m2, le restaurant de 147 m2, le garage de 42 m2.

Selon les trois sources d'informations, les superficies de l'ensemble immobilier sont très hétérogènes.

On retiendra les superficies déclarées au sein de la DGFIP.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

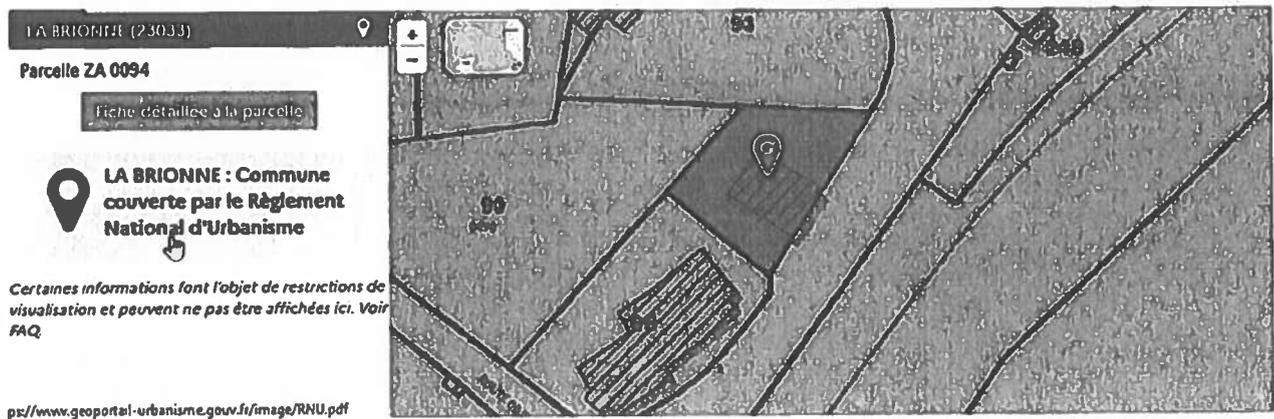
**Propriétaire présumé** :Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

**Origine de propriété** : /

**Situation locative**:vacante

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

**RNU**



## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

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

La valeur vénale est estimée à **68 500 euros**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques  
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

