

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-trois, vingt-huit septembre à quatorze heures trente, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire de Mont de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Etaient présents : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Henri LECLERE, M. Christophe MOUTAUD, M. Ludovic PINGAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Philippe PAYOL, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD.

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Mireille FAYARD à M. Guy ROUCHON, M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. BAILLIET à M. Christophe MOUTAUD, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Erwan GARGADENNEC à M. Henri LECLERE, M. Benoit LASCOUX à M. Eric BODEAU, Mme Claire MORY à M. Eric CORREIA, Mme Françoise OTT à M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne COMMERNAT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Jean-Luc MARTIAL.

Etaient excusés : M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique VADIC, Mme Célia BOIRON, M. Michel SAUVAGE.

Nombre de membres en exercice : 54

Nombre de membres présents : 35

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 14

Nombre de membres excusés : 5

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres votants : 49

Secrétaire de séance : M. Eric BODEAU

ZONE D'ACTIVITES « ZA GRANDERAIE » SUR LA COMMUNE DE GUERET : VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A LA SOCIETE CENTRE LAB

Rapporteur : M. François BARNAUD

3. Domaine et Patrimoine 3.2 Aliénations

Lors de la commission du 30 mai 2023, il a été proposé d'autoriser la vente des parcelles AK 436, AK 433 et AI 643, sur la zone d'activités « GRANDERAIE » sur la commune de Guéret d'une superficie totale de 5 495 m², au prix de 14 € hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 76 930 €HT soit 92 316 € TTC. Le 1^{er} juin 2023, Centre Lab nous a fait part de son intention d'achat des dites parcelles au prix de 14 € HT le m².

Le service France domaine a estimé le 07 avril 2023 la valeur vénale de la parcelle à 14€ HT/m² (cf. pièce jointe).

Le prix de vente a ainsi été fixé à 14 euros HT/m², et ce, pour les raisons suivantes :

- Parcelle attenante donnant la possibilité d'agrandir le bâtiment existant ;
- Développement de l'entreprise dans le secteur de l'économie productive ;
- Phase de négociation avec l'entreprise réalisée par le Président et le Vice-Président en charge du développement économique, qui tient notamment compte des futures créations d'emploi.

La déclaration préalable a été réceptionnée en mairie de Guéret le 19 septembre 2023.

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code ges- tionnaire	Objet	Montant
ZA	Fonctionnement	70	7015	907/0706		76 930€ HT

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

- D'autoriser la vente des parcelles cadastrées AK 436, AK 433 et AI n°643, sur la zone d'activités « Granderaie » sur la commune de Guéret, d'une superficie de 5 495 m², à la Société « Centre Lab » au prix de 14 € hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 76 930€ HT soit 92 316 € TTC.

ET

- D'autoriser M. François BARNAUD, Vice-Président en charge du Développement Economique à signer la 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

Eric BODEAU

VENTE DE TERRAIN A BATIR EN VUE DE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Descriptif

Suivant les dispositions
de l'article 14 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 et
des articles L 115-4 et L 115-5 du code de l'urbanisme

Etabli par M. MOREL Matthieu,
Géomètre Expert
24 chemin des granges
23000 GUERET

Rappel du texte : Article L 115-4 du code de l'urbanisme :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

Rappel du texte : Article L 115-5 du code de l'urbanisme :

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

DESCRIPTIF DU BIEN VENDU

Commune de GUERET
Sections AK et AI n° 433,436 et 643
Surface totale : 5495 m²
Lieudit : « La Granderaie »

BORNAGE

Le lot est délimité par 3 bornes nouvelles, 4 bornes existantes. (Voir plan de bornage joint).

Dressé le 29 mai 2023 par Matthieu MOREL Géomètre Expert à GUERET

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230928-240_23-DE
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Lionel CHAIGNEAU
 Michel DELRIEU

Géomètres Experts DplG Associés
Experts Judiciaires près la Cour d'Appel de Limoges
geometre23@orange.fr

Matthieu MOREL



SARL CADexperts
Ordre des GEOMETRES EXPERTS N°
2009B200009

Département de la CREUSE
Commune de : GUERET

Lieu-dit : " La Granderaie"

PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND GUERET

PLAN DE BORNAGE

CADASTRE :

Section : AK

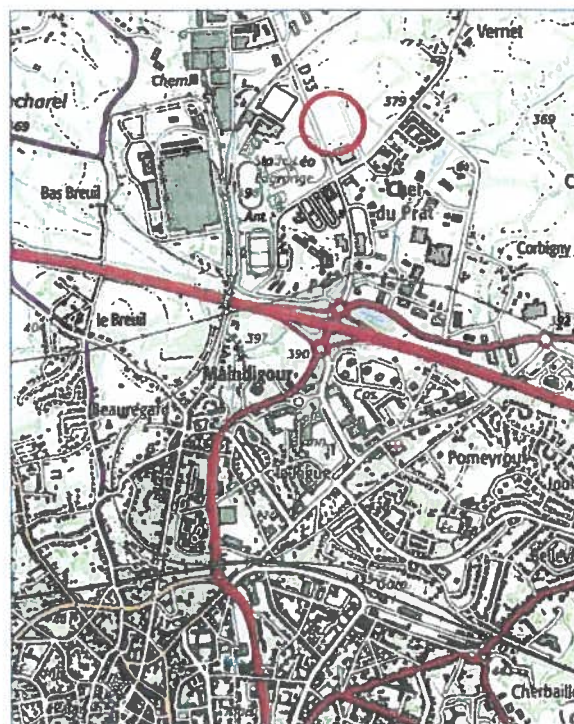
Numéros : 426 / 428

RESPONSABLE : CF

DATE : 26 avril 2023

DOSSIER : 2023G562

ECHELLE : 1/500



24, chemin des Granges
23000 GUERET
Tél : 05 55 52 21 73 / 05 55 52 42 92

44 rue Jean JAURES
23200 AUBUSSON
Tél : 05 55 86 32 31 Fax : 05 55 86 16 21

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230928-240_23-DE
Date de réception préfecture : 05/10/2023
4 Avenue de la Liberté
23300 LA SOUTERRAINE
Tél : 05 55 63 05 27 Fax : 05 55 83 04 84

Les coordonnées sont rattachées au système Lambert 93 9 zones CC46

Echelle : 1/ 500

2023G562

SARL CADexperts

geometre23@orange.fr

Le Géomètre-Expert

LA GRANDERAIE

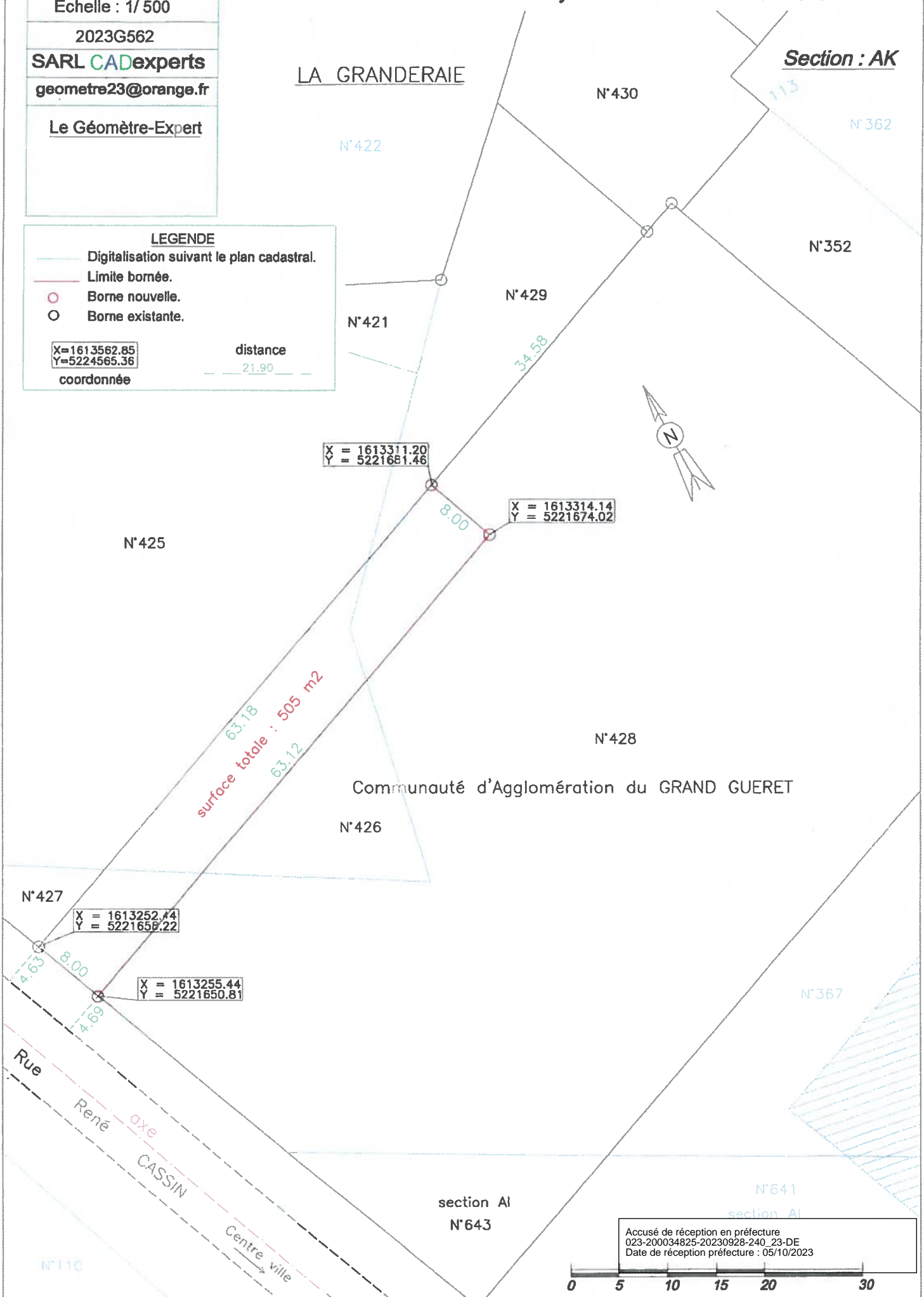
Section : AK

LEGENDE

- Digitalisation suivant le plan cadastral.
- Limite bornée.
- Borne nouvelle.
- Borne existante.


X=1613562.85
Y=5224565.36
coordonnée

distance
21.90



Commune :
GUERET (096)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2439 X

Document vérifié et numéroté le 11/05/2023
ASDIF GUERET
Par Claude Chauvin
Géomètre Principal
Signé 

SDIF GUERET
3, Avenue de Laure
BP 102

23002 GUERET cedex
Téléphone : 05 55 51 63 23
Fax : 05 55 52 81 82

sdif.gueret@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

A _____, le _____

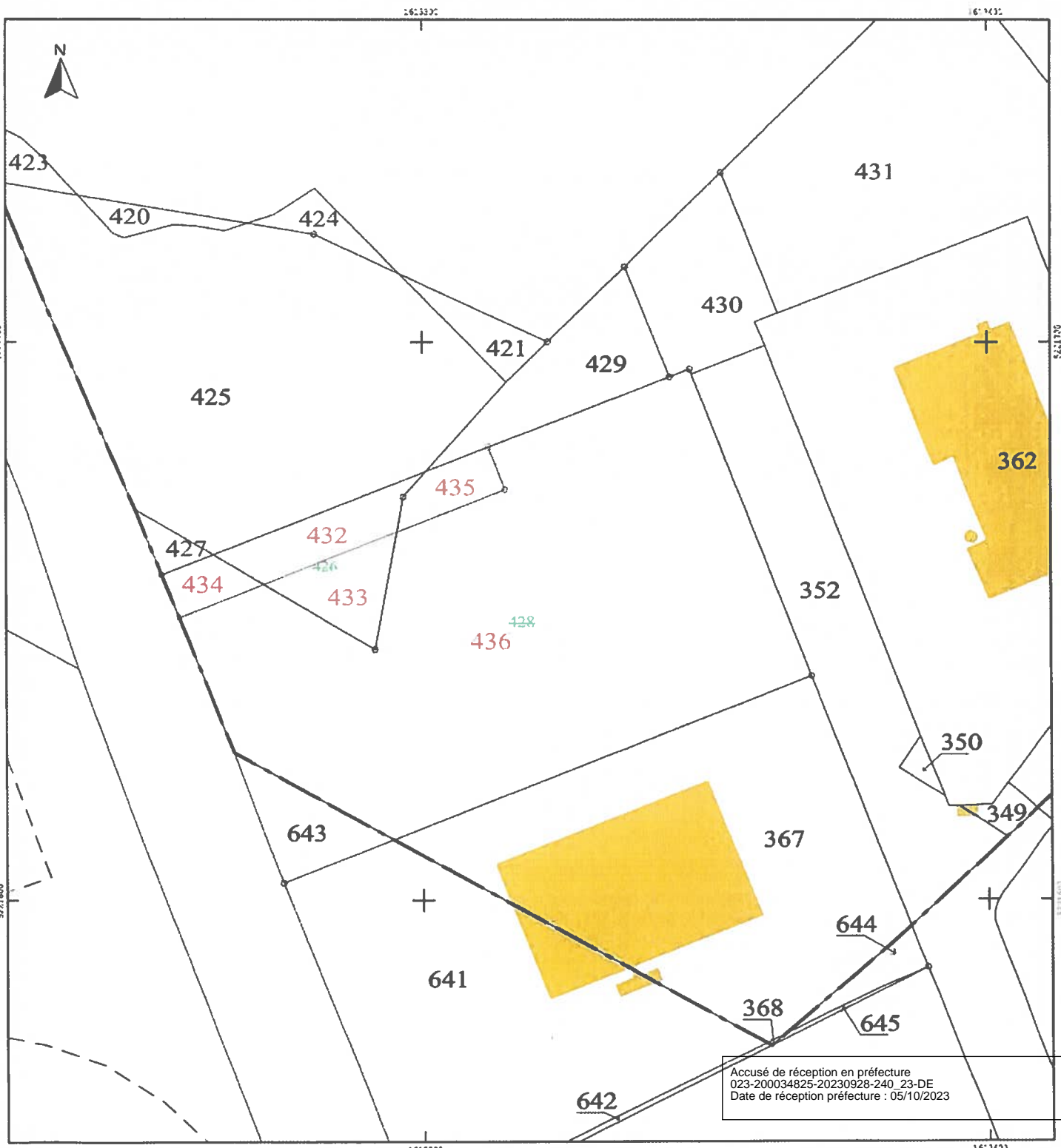
Section :
Feuille(s) :
Qualité du plan :

Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 11/05/2023
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
par CAD EXPERTS
Lionel CHAIGNEAU (2)
Michel DELRIEU
Mathieu MOREL
géomètres experts assoc.
24 Chemin des Granges
23000 GUERET

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une enclosure (rien énoncé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité émettrice, etc...).

Modification demandée par procès-verbal du cadastre



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 07/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddvip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2023-23096-26498

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 : Terrains
Adresse du bien : Rue de la Granderaie
Commune : GUERET
Département : CREUSE
Valeur : **84 000 euros**

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

une cession à un prix plus élevé ou une
 Abuse de réception en préfecture
 023-200034825-20230928-240_23-DE
 Date de réception préfecture : 05/10/2023

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 : 04/04/2023

de réception : 04/04/2023

de visite : /

de dossier en état : 07/04/2023

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'une partie des parcelles AK 426 et 428 et AI 643, terrains à vocation économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

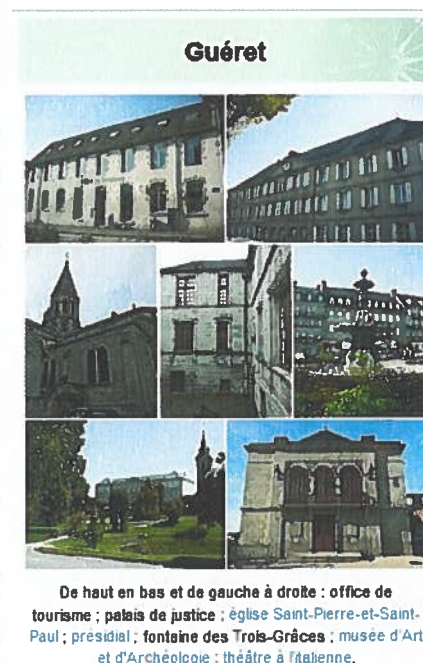
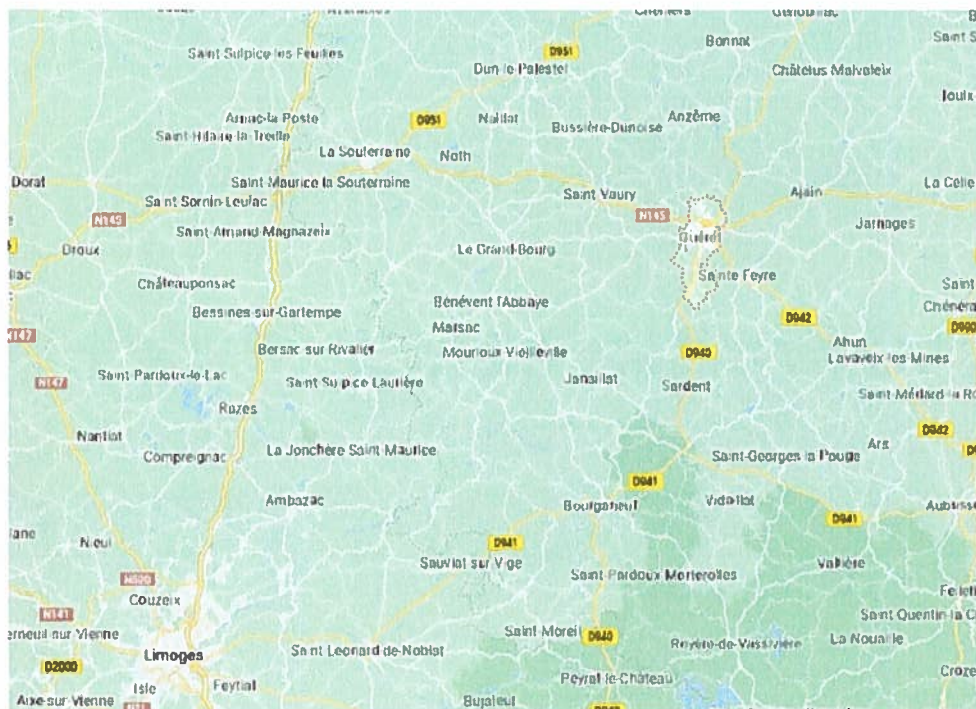
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la commune de GUERET.

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)

Les terrains se situent en zone économique.

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	AK 426	Rue de la Granderaie. Cher du Prat	501 m ²	Terrains à bâtir
	AK 428		5 230 m ²	
	AI 643		269 m ²	
TOTAL			6 000 m ²	

4.4. Descriptif

Cadastre des trois parcelles



Cette parcelle est desservie par les réseaux. Les raccordements en électricité, téléphone, eau potable, eaux pluviales et assainissement sont présents.

Contexte

L'entreprise Centre Lab, laboratoire pharmaceutique français, spécialisée dans la fabrication de produits de santé de petites séries, est actuellement locataire d'un bâtiment appartenant à la Communauté d'Agglomération. Ce bâtiment est situé sur la parcelle AK 367. Dans le cadre de son développement et dans l'intérêt économique de ses activités, les gérants souhaitent acquérir la parcelle attenante

Vue aérienne



Terrains de relief relativement plat, se situent au-dessus de la route

Photos



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 2022P07572 : changement de consistance, division de parcelles

Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Mère
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 143
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 425
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 424
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 423
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 426

Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Mère
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 369
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 431
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 427
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 428
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 430
Parcelle		23	CREUSE	096	GUERET		Fille
	Préfixe de section					Section cadastrale AK	Numéro de plan 429

Terme 2016P00716 : division de parcelles

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230928-240_23-DE
Date de réception préfecture : 05/10/2023

AK 363	1.31.40	AK 367	0.30.52
		LA GRANDERAITÉ	
		AK 368	0.00.01
		LA GRANDERAITÉ	
AI 625	0.32.01	AK 369	1.00.62
		LA GRANDERAITÉ	
		AI 641	0.28.45
		CHER DU PRAT	
		AI 642	0.00.50
		CHER DU PRAT	
AI 634	0.01.21	AI 643	0.02.69
		CHER DU PRAT	
		AI 644	0.01.03
		CHER DU PRAT	
		AI 645	0.00.14
		CHER DU PRAT	

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UJ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur UJa comportant des prescriptions particulières en liaison avec la zone d'activités voisine implantée sur la commune de St Fiel.

Les secteurs délimités au plan de zonage sont affectés par le bruit de la RN145 et de la RD 940.

La zone est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY.

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

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrains industriels sur la zone économique

Fourchette de prix de cessions de terrains et d'évaluations sur Guéret et communes voisines , proches de la route nationale N 145 comprise entre 7,74 et 17 €/m².

Des négociations sont en cours au prix de 14 €/m². Cette valeur n'appelle pas d'observation.

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 **84 000 euros** (6000 m² x 14 €/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.

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