

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Publié le 06/06/24
Mis en ligne le 06/06/24

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-quatre, le trente mai, 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 : 24 mai 2024

Etaient présents : M. Guy ROUCHON, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Thierry DUBOSCLARD, M. Michel PASTY, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Claire MORY, Mme Françoise OTT, Mme Corinne TONDUF, M. François VALLES, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Michel SAUVAGE, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, Mme Patricia GODARD, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. Thierry BAILLIET à Mme Françoise OTT, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, M. Jean-Baptiste CONTARIN à Mme Corinne TONDUF, M. Erwan GARGADENNEC à Mme Christine MARRACHELLI, M. Benoit LASCOUX à M. Eric CORREIA, M. Henri LECLERE à M. François VALLES, M. Ludovic PINGAUD à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne COMMERNAT à M. François BARNAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à Mme Armelle MARTIN, M. Philippe BAYOL à M. Guy ROUCHON, M. Jean-Luc MARTIAL à Mme Patricia GODARD, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Pierre AUGER, Mme Marie-Line GEOFFRE à M. Eric BODEAU, M. Guillaume VIENNOIS à M. Jean-Pierre LECRIVAIN,

Etaient excusés : Mme Mireille FAYARD, Mme Viviane DUPEUX, Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique VADIC, Mme Ludivine CHATENET, Mme Célia BOIRON, Mme Marie-Françoise FOURNIER

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 33

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 15

Nombre de membres excusés : 7

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres ne participant pas au vote : /

Nombre de membres votants : 48

Quorum : 28 (atteint)

Secrétaire de séance : M. Bernard LEFEVRE

ZONE D'ACTIVITES « CHER DU CERISIER » SUR LA COMMUNE DE SAINT FIEL : COMPROMIS DE VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN CADASTREE SECTION AT 227 A LA SOCIETE « PROXI FROID »

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors de la commission économie du 09 avril 2024, les élus ont émis un avis favorable à la cession de la parcelle AT 227, sise sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » de Saint Fiel, d'une superficie de 3 000 m², à l'entreprise PROXI FROID au prix de 16 € hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 48 000 €, et ce, conformément à la lettre d'intention des futurs acquéreurs reçue le 04 janvier 2024.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240530-82_24-DE
Date de réception préfecture : 06/06/2024

Le service France domaine a estimé le 08 mars 2024, la valeur vénale de la parcelle à 16€ HT/m² (cf pièce jointe).

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 227 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 des conditions suivantes :

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

Le plan cadastral de la parcelle AT n° 227 est joint en annexe.

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	Compromis de vente	48 000 € HT

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

- D'autoriser la passation du compromis de vente pour 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 société PROXI FROID au prix de 16€ hors taxes le m², soit un montant total hors taxes de 48 000 €, dans les conditions évoquées ci-dessus,

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 in black ink, appearing to be "BL", written below the name Bernard Lefevre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240530-82_24-DE
Date de réception préfecture : 06/06/2024

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 08/03/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

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

Réf OSE : 2024-23195-17563

**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 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
023-200034825-20240530-82_24-DE
Date de réception préfecture : 06/06/2024

1 - SERVICE CONSULTANT

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

affaire suivie par : Mme Katy BOURLAUD

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 :	<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.

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.

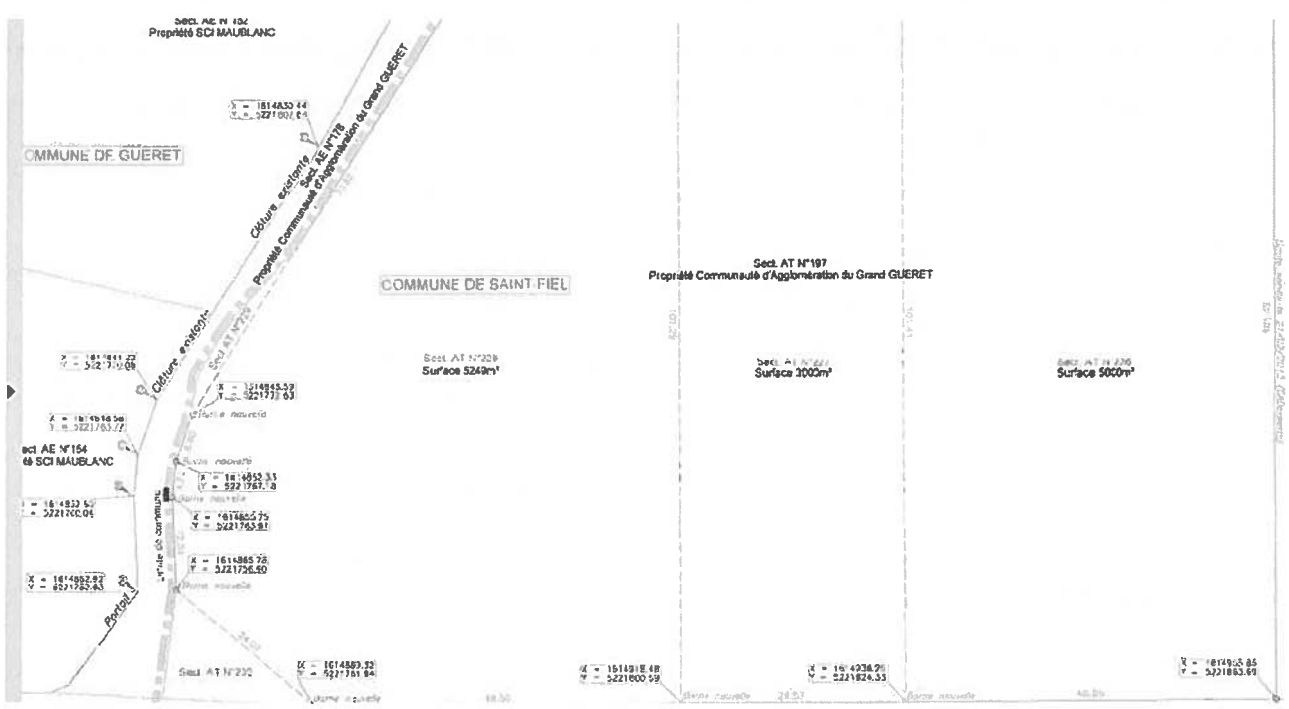
Contexte

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

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 227	0.30.00 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		
				AT 196	0.60.78 CHER DE HAUT
				AT 197	1.35.02 CHER DE HAUT

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240530-82_24-DE
Date de réception préfecture : 06/06/2024

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Uiab

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 la communauté de Communes

Commun

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.

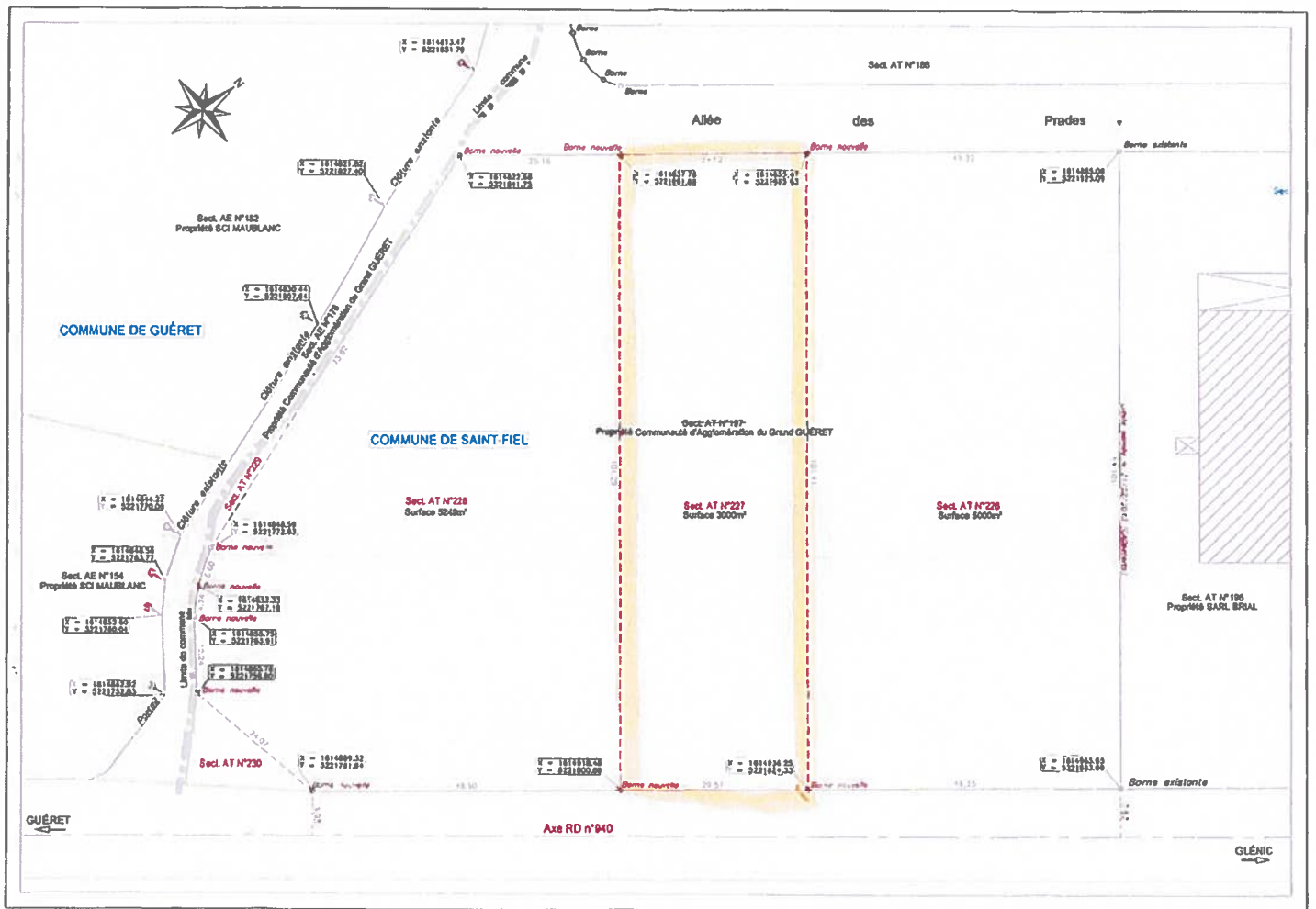
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Mirella RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques



Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20240530-82_24-DE
 Date de réception préfecture : 06/06/2024