

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND GUERET**

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-trois, vingt-neuf juin 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 : Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Josiane GUERRIER suppléante de Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, M. Thierry DUBOSCLARD, M. Michel PASTY, Mme Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Marie-Françoise FOURNIER, M. Henri LECLERE, Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD, Mme Françoise OTT, Mme Véronique VADIC, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, Mme Célia BOIRON, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Michel SAUVAGE, M. Patrick ROUGEOT, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Marie-France DALOT à M. Guy ROUCHON, Mme Olivia BOULANGER à Mme Marie-Françoise FOURNIER, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, M. Benoit LASCOUX à M. Eric CORREIA, M. Ludovic PINGAUD à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne TONDUF à M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN à Mme Véronique VADIC, Mme Corinne COMMERGAT à M. François BARNAUD, Mme Michèle ELIE à Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Philippe BAYOL à M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER

Etait excusé : /

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 44

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 11

Nombre de membres excusés : /

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres votants : 55

**ZONE D'ACTIVITES DE VERNET SUR LA COMMUNE DE GUERET : VENTE D'UN TERRAIN A
L'ENTREPRISE EHTP**

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors de la commission économique du 30 mai 2023, les élus ont émis un avis favorable à la vente du terrain situé sur la commune de Guéret, sis rue Henri Roll Tanguy.

Ce terrain est une parcelle cadastrée n° AI 575, d'une superficie de 2 568 m².

L'entreprise EHTP, dont le siège social d'activité est domicilié : Parc d'activités de Laurade-13103 SAINT-ETIENNE-DU-GRES sous le SIREN 439 987 405 RCS TARASCON, déclare son intention d'acquérir le terrain viabilisé ci-dessus, au prix de 15€ HT le m², soit 38 520 € HT.

Accusé de réception en préfecture
02320034475-20230629-206_23-DE
Date de télétransmission : 06/07/2023
Date de réception préfecture : 06/07/2023

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

Le service des domaines a estimé la valeur vénale de ce bien à 34 700 euros, en date du 25 mai 2023 (cf. pièce jointe).

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
Immo	Fonctionnement	70	7015	907/0706		38 520€

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

- D'autoriser la vente de ce terrain cadastré n° AI 575 d'une superficie de 2 568 m² sur la commune de Guéret, sis Rue Henri Roll Tanguy au prix de 38 520 € (trente-huit mille cinq cent vingt euros) à l'entreprise EHTP.
- D'autoriser M. François BARNAUD, Vice-Président en charge du développement économique à signer la vente définitive.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Pour absence et Empêchement

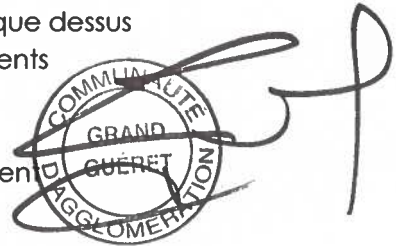
Le 1^{er} Vice-Président

Eric BODEAU

Le secrétaire de séance

Alex AUCOUTURIER

Le secrétaire de séance



Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 25/05/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone :

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

Réf OSE : 2023-23096-34664

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 : Terrain économique
Adresse du bien : 6 rue Henri Roll Tanguy
Commune : GUERET
Département : CREUSE
Valeur : 34 700 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 en séance publique, déroger à 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
023-200034825-20230629-206_23-DE
Date de réception en préfecture : 06/07/2023
Date de réception préfecture : 06/07/2023

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 : 09/05/2023

de réception : 10/05/2023

de visite : /

de dossier en état : 25/05/2023

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

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.



De haut en bas et de gauche à droite : office de tourisme ; palais de justice ; église Saint-Pierre-et-Saint Paul ; presbiterial ; fontaine des Trois-Grâces ; musée d'Art et d'Archéologie ; théâtre à l'italienne.

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

Le terrain se situe dans la zone économique du Vernet.

La zone d'activités « Vernet » est localisée sur Guéret, à proximité immédiate de la Route Centre Europe Atlantique (RN 145) et de l'échangeur de Guéret Centre (200 m). Elle est accessible par la Rue Roger Magnard et par la rue Jean-Baptiste Colbert.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230629-206_23-DE
Date de télétransmission : 06/07/2023
Date de réception préfecture : 06/07/2023

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
Guéret	AI 575	Vernet	2 568 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			2 568 m²	

4.4. Descriptif



Parcelle identifiée

Guéret (23)
23096 AI 575
 Parcelle arpentée : Oui
 Contenance cadastrale : 25 a 68 ca

Dossiers → Cadastre →

Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC (1) →

PROPRIÉTAIRES

- Parcelle AI 575 d'une superficie totale de 2 568 m² viabilisée, terrassée et desservie par les raccordements en électricité, téléphone, eau potable, eaux pluviales et assainissement.



La parcelle est de relief relativement plat située dans la zone économique du Vernet

Dans le cadre d'une volonté d'extension de son activité, l'entreprise souhaite acquérir la parcelle qu'elle louait précédemment.

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

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Louée par l'entreprise jusqu'au 31/05/2023

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ui

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature.

Cette zone comprend :

- un secteur U1a, à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG),
- un secteur U1b réservé aux activités d'abatage, de transformation de viandes ou toute autre industrie nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.

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

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 recherche – Termes de référence

Cessions et évaluations en cours sur les zones industrielles.

Commune	Référence	Parcelle	adresse	évaluation	date	px/m²	superficie	Prix	Prix/m²	zone	Observations	
QUERET												

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain économique d'une superficie de 2568 m² dans la zone du Vernet disposant de tous les réseaux.

Deux ventes récentes en section AI au prix de 12 €/m² pour une superficie de 3 411m² et 15 €/m² pour une superficie de 1846 m².

Fourchette de prix de cessions de terrains et d'évaluations sur Guéret comprise entre 7,74 et 15 €/m².

Au regard des données, la valeur retenue sera la moyenne des deux dernières ventes au prix de 13,50 €/m² (15+12/2)

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 34 700 euros (2568 m² x 13,50 €/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,

Murielle RICHEFORT

Inspectrice des Finances Publiques