

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-deux, le quinze septembre à dix-sept heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire des Monts 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, MM. Christophe LAVAUD, Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, M. Thierry BAILLIET, Mme Mary-Line COINDAT, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Henri LECLERE, Mme Claire MORY, MM. Christophe MOUTAUD, Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, MM. Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, François BARNAUD, Mme Corinne COMMERGNAT, MM. Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Philippe BAYOL, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, Mme Patricia GODARD, M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Marie-France DALOT à Mme Armelle MARTIN, Mme Sabine ADRIEN à M. Christophe MOUTAUD, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Erwan GARGADENNEC à M. Ludovic PINGAUD, Mme Françoise OTT à M. Henri LECLERE, Mme Véronique VADIC à Mme Corinne TONDUF, M. François VALLES à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Célia BOIRON à M. Alex AUCOUTURIER, M. Patrick ROUGEOT à M. François BARNAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à M. Philippe BAYOL, M. Pierre AUGER à Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Philippe PONSARD à Mme Annie ZAPATA

Etaient excusés: Mme Sylvie BOURDIER, MM. Gilles BRUNATI, Benoît LASCOUX, Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 38

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 12

Nombre de membres excusés : 5

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres votants : 50

Secrétaire de séance : Mme Annie ZAPATA

**ZONE D'ACTIVITÉS « CHER DU CERISIER » SUR LA COMMUNE DE SAINT FIEL : CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SCI DES CERISIERS »**

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors du Conseil Communautaire du 29 juin 2021, il a été décidé d'autoriser la cession de la parcelle AT 197, sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » de Saint Fiel, d'une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, à la « SCI DES CERISIERS » au prix de 15 € hors taxes le m<sup>2</sup>, soit un montant total hors taxes de 75 000 €.

Le compromis de vente a été signé le 05 avril 2022. La signature de l'acte de vente doit intervenir au plus tard, le 30 septembre 2022.

Le service France domaine a estimé le 04 juin 2021, la valeur vénale de la parcelle à 15€ HT/m<sup>2</sup> (cf pièce jointe).

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022

3. Domaine et patrimoine 3.2. Aliénations

Le prix de vente a été fixé à 15 euros HT/m<sup>2</sup>, pour les raisons suivantes :

- La localisation attractive de la parcelle cadastrée section AT 197, par rapport à l'activité proposée par l'acquéreur.
- Sa viabilisation qui sera achevée avant la vente.
- Le trafic de la RD 940.

Compte-tenu du prix de revient des terrains des ZA, estimés à 13,52 euros HT, la TVA sur marge sera calculée sur la base suivante :

Prix de revient : 13.52 € X 5 000 m<sup>2</sup> = 67 600 €

Prix de vente : 15 € X 5 000 m<sup>2</sup> = 75 000 €

Soit une plus-value de 7 400 €

TVA sur marge: 7 400 € X 20% = 1 480 €

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code gestionnaire	Objet	Montant
ZA	Fonctionnement	70	7015	907/0706		75 000 € HT

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

- d'autoriser la cession à la SCI « Des Cerisiers » de la parcelle cadastrée AT n°197, sur la zone d'activités « Cher du Cerisier » à Saint Fiel, d'une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, au prix de 15€ hors taxes le m<sup>2</sup>, soit un montant total hors taxes de 75 000 €, soit un prix TVA sur marge incluse de 76 480 € TTC (sous réserve de l'obtention par la société, de son permis de construire au plus tard, à la date du 30 septembre 2022),
- de fixer le montant de la TVA sur marge à 1 480€.

ET

- d'autoriser M. François BARNAUD, Vice-Président en charge du Développement Economique 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



La secrétaire de séance

Annie ZAPATA

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 04/06/2021

**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**

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

**Réf OSE : 2021-23195-43132**

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<b>Désignation du bien :</b>	<b>Terrain</b>
<b>Adresse du bien :</b>	<b>ZA Cher du Cerisier</b>
<b>Département :</b>	<b>CREUSE</b>
<b>Valeur vénale :</b>	<b>75 000 euros</b>

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent s'écarter de cette valeur.**

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210629-183\_21-DE  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

Affaire suivie par: Mme Sophie MAILLET

Mail : sophie.maillet@agglo-grandgueret.fr

## 2 - DATE

de consultation: 04/06/2021

de réception: 04/06/2021

de visite : /

de dossier en état : 04/06/2021

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

Cession d'un terrain à bâtir à vocation économique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle AT 197 est située en ZA Cher du Cerisier. Dans cette zone, il y a la déchetterie Évolis (qui drainent énormément de public), Promocash, La quincaillerie Anderson et Aqualoisirs 23. La RD 940 étant le long de cette zone, il y a une grande visibilité.

La parcelle AT (13 502 m<sup>2</sup>) est terrassée, viabilisée et desservie par tous les réseaux.



L'évaluation porte sur une partie de cette parcelle pour une superficie de 5000 m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210829-183\_21-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022



**5 – SITUATION JURIDIQUE**

**Propriétaire présumé** : Communauté d'Agglomération du Grand Guéret  
**Origine de propriété** : Terme 2013P01216 procès verbal de division

AT 192	1.95.83	AT 196	0.60.78
			CHER DE HAUT
		AT 197	1.35.02
			CHER DE HAUT

**Situation locative:**

Accusé de réception en préfecture  
 023-200034825-20210829-183\_21-DE  
 Date de télétransmission : 01/07/2021  
 Date de réception préfecture : 01/07/2021

Accusé de réception en préfecture  
 023-200034825-20220915-216\_22-DE  
 Date de télétransmission : 19/09/2022  
 Date de réception préfecture : 19/09/2022



## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

### Zone Uiab :

#### Caractère et vocation de la zone

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

## 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 75 000 euros soit 15 €/m<sup>2</sup> pour une superficie de 5000 m<sup>2</sup>.

L'accord en cours n'appelle donc aucune observation.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210629-183\_21-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022



## 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 de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'accès à l'information, aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20210629-183\_21-DE  
Date de télétransmission : 01/07/2021  
Date de réception préfecture : 01/07/2021

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-216\_22-DE  
Date de télétransmission : 19/09/2022  
Date de réception préfecture : 19/09/2022