

**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'ACTIVITES « DE CHER DU PRAT » SUR LA COMMUNE DE GUERET : CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SCI CAMA 23 »**

Rapporteur : M. François BARNAUD

Lors du Conseil Communautaire du 24 juin 2022, il a été décidé d'autoriser la cession de la parcelle AI n° 619, sur la zone d'activité « DE CHER DU PRAT », sur la commune de Guéret d'une superficie de 1 846 m<sup>2</sup>, au prix de 15 € hors taxes le m<sup>2</sup>, soit un montant total hors taxes de 27 690€ HT.

Le compromis de vente a été signé le 28 juillet 2022.

Le service France domaine a estimé le 16 mars 2022, la valeur vénale de la parcelle à 15€ HT/m<sup>2</sup> (cf pièce jointe).

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20220915-217\_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 AI 619 par rapport à l'activité proposée par l'acquéreur ;
- Sa viabilisation qui sera achevée au moment de la cession ;
- La phase de négociation avec l'entreprise réalisée par le Vice-Président en charge du développement économique, qui tient notamment compte des futures créations d'emploi.

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 :  $13.52 \text{ €} \times 1\,846 \text{ m}^2 = 24\,957,92 \text{ € HT}$

Prix de vente :  $15 \text{ €} \times 1\,846 \text{ m}^2 = 27\,690 \text{ € HT}$

Soit une plus-value de 2 732,08 € HT

TVA sur marge:  $2\,732.08 \text{ €} \times 20\% = 546,41 \text{ €}$ .

La cession sera réalisée sous réserve de l'obtention du permis de construire déposé par la SCI, La SCI a obtenu son prêt bancaire le 17 juillet 2022.

Conformément au compromis de vente, l'acte de vente doit être signé au plus tard le 28 novembre 2022.

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code gestionnaire	Objet	Montant
ZA	Fonctionnement	70	7015	907/0706		27 690 € HT

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

- d'autoriser la cession à la « SCI CAMA 23 », de la parcelle cadastrée AI n°619, sur la zone d'activités « CHER DU PRAT » sise sur la commune de Guéret, d'une superficie de 1 846 m<sup>2</sup>, au prix de 15 € hors taxes le m<sup>2</sup>, soit un montant total hors taxes de 27 690 €, soit un prix TVA sur la marge inclus de 28 236,41 € TTC,

3. Domaine et patrimoine 3.2. Aliénations

- de fixer le montant de la TVA sur marge à 546,41€,

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

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 16/03/2022

**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.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf OSE : 2022-23096-20066**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain

Adresse du bien :

ZA Cher du Prat GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

27 600 euros

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Léo Lagrange 23000 GUERET

**affaire suivie par** :Mme Christine DROUILLARD

**Mail** :christine.drouillard@agglo-grandgueret.fr

## 2 - DATE

de consultation :15/03/2022

de réception :15/03/2022

de visite: /

de dossier en état :16/03/2022

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

Cession d'un terrain à vocation économique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN



Parcelle AI 619 d'une superficie totale de 1 840 m<sup>2</sup>. Parcelle viabilisée desservie par les raccordements en électricité, téléphone, eau potable, eaux pluviales et assainissement.

Belle parcelle de relief plat avec une bonne visibilité, grande façade sur l'axe principal, en angle à l'entrée de la zone.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

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

**Origine de propriété :**

AI 585 1.61.48

AI 615 0.54.10  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 616 0.45.52  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 617 0.18.53  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 618 0.24.27  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 619 0.18.46  
RTE DE CHER DU PRAT

Terme 2008P01998: Procès verbal de transfert

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE GUÉRET, SAINT VAURY  
242309607

AI 152 0.35.20  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 272 1.13.15  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 274 0.00.26  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 444 0.00.47  
LE PES DU CROS

AI 570 0.05.80  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 571 0.06.60  
RTE DE CHER DU PRAT

AI 585 1.61.48  
RTE DE CHER DU PRAT

**Situation locative: /**

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

### 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 UIa, 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 UIb réservé aux activités d'abattage, 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.

## 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 **27 600 euros soit 15 €/m<sup>2</sup> pour une superficie de 1840 m<sup>2</sup>.**

**La proposition d'achat n'appelle aucune observation**

## 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.*



