

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre novembre à quatorze 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.

Étaient présents : Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, MM. Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Olivia BOULANGER, MM. Eric CORREIA, Erwan GARGADENNEC, Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Henri LECLERE, Mmes Claire MORY, Françoise OTT, Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Mme Joëlle BIARD suppléante de M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, MM. Jacques VELGHE, Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Philippe BAYOL, Xavier BIDAN, Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à Mme Françoise OTT, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Benoit LASCOUX à Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD à Mme Sabine ADRIEN, M. Ludovic PINGAUD à M. Erwan GARGADENNEC, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI à M. Philippe PONSARD, M. François BARNAUD à M. Patrick ROUGEOT, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL

Étaient excusés : Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mmes Célia BOIRON, Corinne COMMERGNAT, M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Armelle MARTIN

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 38

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

Nombre de membres excusés : 6

Nombre de membres absents : 0

Nombre de membres votants : 49

Secrétaire de séance : M. Alain CLEDIERE

ZONE D'ACTIVITES « CHER DU CERISIER » : PASSATION D'UN COMPROMIS DE VENTE AVEC LA SOCIETE « HTC INVEST » POUR LA CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN

Rapporteur : M. Eric BODEAU

Lors de la commission économique du 12 juillet 2022, les élus ont proposé de vendre une partie de la parcelle AT 218 (12 400m²) d'une surface totale de 14 802 m² située dans la zone d'activités « CHER DU CERISIER » sur la commune de Saint Fiel, à la société HTC Invest, représentée par son Président M. HOURY David, pour un montant de 14 € HT du m², soit 173 600 euros HT.

Délibération n°280/22 du 24/11/22
3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations

L'activité future sur ce site sera portée par la société Alliance Automotive (réparation et pièces détachées pour poids lourds notamment).

Le service des domaines a estimé la valeur vénale de cette parcelle à 148 000 € (cf. pièce jointe).

Calcul de la TVA sur marge incluse :

Prix de revient : 13.52€ x 12 400 m² = 167 648€ HT

Prix de vente : 14.00 € x 12 400 m² = 173 600€ HT

Soit une plus- value de 5 952€ HT

TVA sur marge : 5 925 x 20% = 1 190.40€ HT

En plus du prix de cession, HTC Invest prendra à sa charge les frais de notaire, et frais et droits liés au compromis.

Le prix de la cession est proposé à 14 € HT et ce, pour les raisons suivantes :

- Le positionnement stratégique de cette parcelle en bordure de route départementale.
- L'intérêt porté par les entreprises à cette parcelle.
- Les aménagements nécessaires à la viabilisation du terrain.

La vente sera effectuée, sous réserve de la réalisation des éléments suivants :

- Obtention du prêt bancaire nécessaire à l'acquisition ;
- Division parcellaire de la parcelle cadastrée à la charge de la Communauté d'Agglomération,
- Obtention du permis de construire ;
- Viabilisation de la parcelle à la charge de la Communauté d'Agglomération ;
- Dévoisement du réseau AEP, préalable à l'acquisition à la charge de la Communauté d'Agglomération ;
- Signature du bail en l'état de futur achèvement, avec le futur client de HTC Invest : Alliance Automotive.

La société acquéreuse sera la société « HTC INVEST », avec possibilité de substitution par la SCI nouvellement créée.

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		173 600 € HT

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

- d'autoriser la passation d'un compromis de vente avec la Société « HTC Invest » (avec possibilité de substitution par la SCI nouvellement créée) pour la cession d'une partie de la parcelle AT 218, d'une superficie de 12 400 m² située dans la zone d'activités « CHER DU CERISIER » sur la commune de Saint-Fiel, au prix de 14 € HT/m², soit un prix total de 173 600€ HT pour la surface retenue,
- de fixer le montant de la TVA sur marge à 1 190,40 € H.T,
- d'autoriser la Société « HTC Invest » à accéder à la parcelle de terrain indiquée ci-dessus pour réaliser les études préalables à son projet, dont les études géotechniques,

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 que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président



Eric CORREIA

Le secrétaire de séance

M. Alain CLEDIERE



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/03/2022

**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 : 2022-23195-20315

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Cher de Haut ST FIEL

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

148 000 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

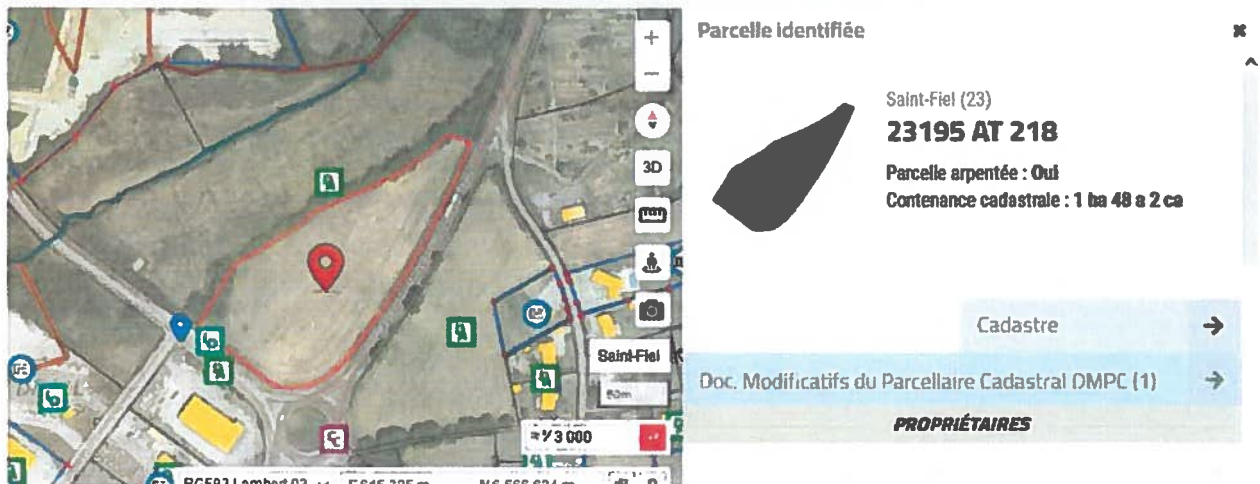
de visite:/

de dossier en état :17/03/2022

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

Cession d'un terrain à vocation économique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN



La parcelle est issue de la parcelle AT 184 estimée en 2018 .

Depuis cette parcelle est semi-viabilisée, elle a une canalisation située au centre de la parcelle empêchant une constructabilité maximale.

Elle est de relief plat à l'angle de deux rues.

Grande façade sur la route départementale.Pas de visibilité sur la N145.

La communauté de communes va réaliser des travaux pour déplacer cette canalisation et permettre une cession dans les meilleures conditions.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Origine de propriété : Terme 2020P06411 procès verbal de division

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERRET 200034825			
AT 184	4.37.06	AT 218	1.48.02
	CHER DE HAUT		CHER DE HAUT
		AT 219	2.89.25
			CHER DE HAUT

Terme 2007P06108: Procès verbal de division

AT 179	9.59.34	AT 180	0.50.00	LOT 1
			CHER DE HAUT	
		AT 181	0.00.09	
			CHER DE HAUT	
		AT 182	2.40.83	
			CHER DE HAUT	
		AT 183	1.46.17	
			CHER DE HAUT	
		AT 184	4.37.06	
			CHER DE HAUT	
		AT 185	0.73.54	
			CHER DE HAUT	

Situation locative:

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 **148 000 euros soit 10 €/m² pour une superficie de 14 800 m².**

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.

