

Délibération n°164/24 du 27/06/24  
3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept juin 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 :** 21 juin 2024

**Etaient présents :** Mme Mireille FAYARD, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, M. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT, M. Thierry BAILLIET, Mme Sylvie BOURDIER, M. Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Marie-Line GEOFFRE, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Françoise OTT, M. Ludovic PINGAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Philippe BAYOL, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

**Etaient excusés :** M. Michel PASTY, Mme Ludivine CHATENET, Mme Célia BOIRON,

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir de vote :** M. Guy ROUCHON à Mme Mireille FAYARD, Mme Olivia BOULANGER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, M. Jean-Baptiste CONTARIN à M. François VALLES, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Ludovic PINGAUD, M. Erwan GARGADENNEC à M. Thierry BAILLIET, M. Benoit LASCoux à M. Eric CORREIA, Mme Claire MORY à Mme Marie-Line GEOFFRE, Mme Corinne TONDUF à Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. Patrick ROUGEOT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Eric BODEAU, Mme Armelle MARTIN à M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZIN à M. Pierre AUGER, Mme Corinne COMMERGNAT à Mme Annie ZAPATA

**Nombre de membres en exercice :** 55

**Nombre de membres présents :** 36

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote :** 16

**Nombre de membres excusés :** 3

**Nombre de membres absents :** /

**Nombre de membres ne participant pas au vote :** /

**Nombre de membres votants :** 52

**Quorum :** 28 (atteint)

**Secrétaire de séance :** M. Bernard LEFEVRE

**PARC INDUSTRIEL LES GARGUETTES II : COMPROMIS DE VENTE DES PARCELLES DE TERRAIN AVEC LA SOCIÉTÉ « BIOSYL LIMOUSIN SAS »**

**Rapporteur :** M. François BARNAUD

Depuis deux ans, l'Agglomération du Grand Guéret, appuyée par la Région Nouvelle-Aquitaine, accompagne le projet d'implantation de l'entreprise Biosyl sur le parc industriel. Créée en 2010, Biosyl est un acteur industriel de l'économie circulaire qui valorise en circuit court les bois d'éclaircies, les sous-produits des coupes de régénération et les déchets de scierie par la production de granulés de bois à destination des poêles domestiques et des

*Délibération n°164/24 du 27/06/24*  
*3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations*

chaudières à granulés de bois. Le siège se situe 1, avenue du docteur Butaud 23400 Bourgneuf.

Une présentation détaillée de l'entreprise et du projet sur le Parc Industriel a été réalisée, notamment lors d'un Conseil Communautaire en date du 16 novembre dernier. Cette implantation requiert 25 millions d'euros d'investissement, soutenue par l'ADEME, la Région Nouvelle Aquitaine et l'Europe, et devrait créer 35 emplois directs, ainsi qu'une centaine d'emplois indirects.

La Commission économie du 09 avril dernier s'est donc prononcée favorablement sur l'intérêt économique de cette implantation, impliquant la vente de plusieurs terrains situés dans la zone Industrielle dite « les Garguettes II ».

L'emprise foncière sollicitée pour cette implantation est répartie sur deux communes :

- Commune de Guéret : AD n° 158 (partie), AE n°176 (partie), AD n° 200 (partie), AD n°217 (partie), AE n° 6 (partie), AE n°7 (partie), AE n° 5 (partie) AE n° 8 (partie), AD n° 203 pour une surface totale de 156 892 m<sup>2</sup>,
- Commune de Saint-Fiel : AV n° 240, AV n°234, AV n°237 pour une surface totale de 6 428 m<sup>2</sup>.

La superficie globale du projet représente 163 320 m<sup>2</sup>. Un plan de délimitation du géomètre est joint en annexe.

Le service France domaine a estimé le 07 mai 2024 et le 20 juin 2024, la valeur vénale de la parcelle à 4.90€ HT le m<sup>2</sup>, pour les parcelles situées sur la commune de Guéret et à 0.35€ HT le m<sup>2</sup>, pour les parcelles situées sur la commune de Saint Fiel. Ces avis sont joints en annexe.

Il est proposé au Conseil Communautaire de fixer le prix de vente à 6.00 € HT/m<sup>2</sup>, pour les raisons suivantes :

- Le positionnement stratégique de ces parcelles en bordure de départementale.
- Les aménagements nécessaires à la viabilisation du terrain.
- La nécessité de ne pas exploiter un certain nombre de surfaces pour assurer la continuité écologique de la biodiversité.

La vente sera effectuée sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- Obtention du prêt bancaire nécessaire à l'acquisition ;
- Division parcellaire des parcelles cadastrées à la charge de la Communauté d'Agglomération ;
- Viabilisation en limite de propriété du terrain à la charge de la Communauté d'Agglomération ;
- Obtention de l'aide dans le cadre de l'AAP Pellets de l'ADEME,
- Obtention du permis de construire purgé de tout recours ;
- Autorisation ICPE purgée de tout recours ;
- Paiement intégral du montant de la vente au notaire en charge de la vente.

**Délibération n°164/24 du 27/06/24**  
**3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations**

Cette vente sera budgétairement à imputer sur les crédits de recettes suivants :

CREDITS BUDGETAIRES A AFFECTER A L'OPERATION							
Budget	Section	Objet	Chapitre	Compte	Service	Code gestionnaire	Montant
ZA	Fonctionnement Recettes		70	7015		907/0706	979 920€

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire à la majorité absolue des voix,

52 votants

**POUR : 29**

**CONTRE : 18**

**ABSTENTIONS : 5**

Décident :

- D'autoriser la passation d'un compromis de vente pour la cession des parcelles, situées dans la zone Industrielle les Garguettes II cadastrées section : AD n° 158 (partie), AE n°176 (partie), AD n° 200 (partie), AD n°217 (partie), AE 6 (partie), AE 7 (partie), AE 5 (partie) AE 8 (partie), AD 203 situées sur la commune de Guéret totalisant une surface totale de 156 892 m<sup>2</sup>, ainsi que les parcelles cadastrées section : AV n° 240, AV n°234, AV n°237 situées sur la commune de Saint Fiel, pour une surface totale de 6 428 m<sup>2</sup>, à la Société BIOSYL LIMOUSIN SAS au prix de 6.00€ hors taxes le m<sup>2</sup>, soit un montant total hors taxes de 979 920 euros pour 163 320 m<sup>2</sup>,

Délibération n°164/24 du 27/06/24  
3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations

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



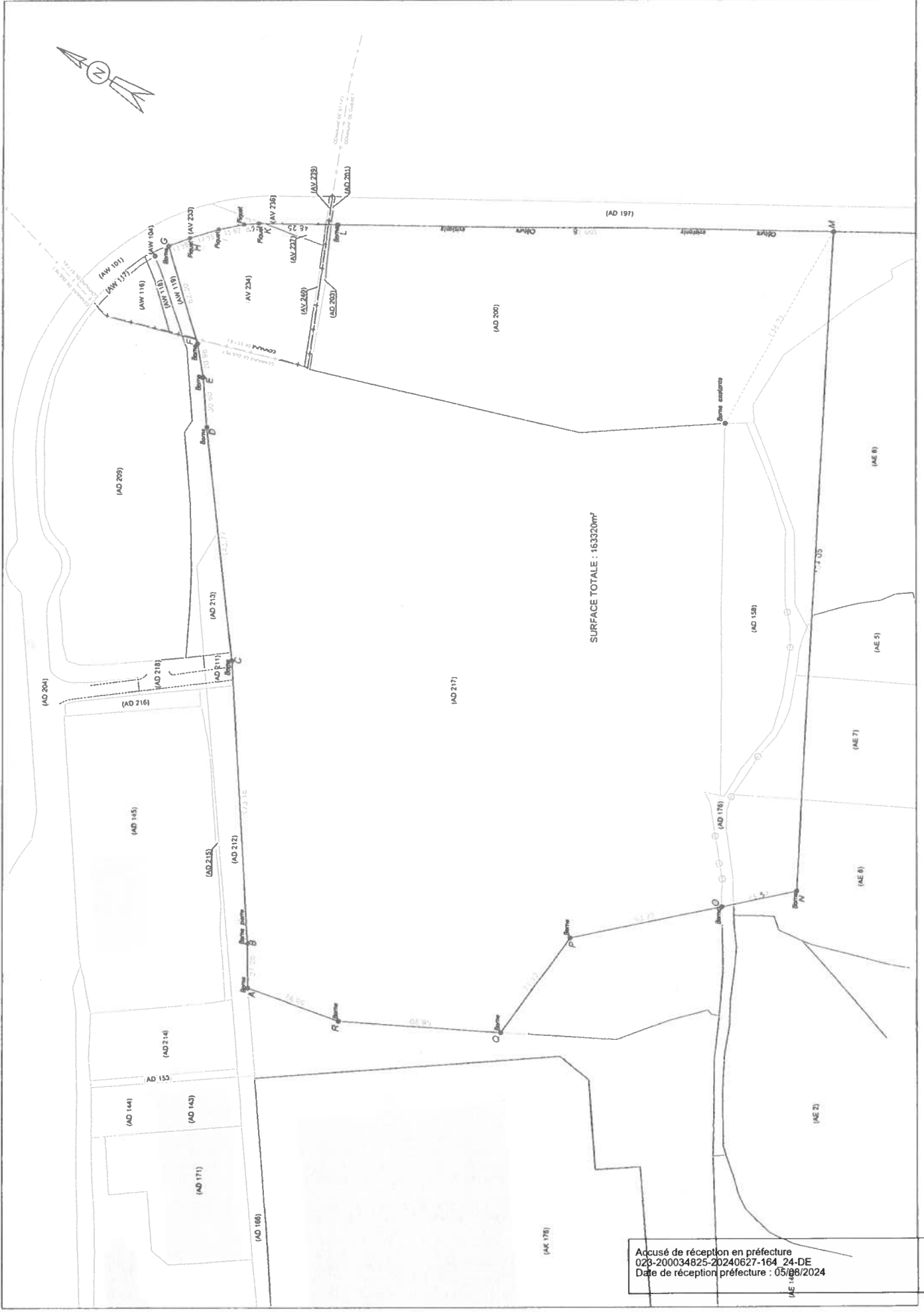
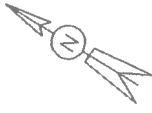
Le Secrétaire de séance

Bernard LEFEVRE





Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de réception préfecture : 05/08/2024



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de réception préfecture : 05/08/2024

Direction départementale des Finances publiques de Haute-  
Vienne

Le 07/05/2024

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](mailto: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](mailto:murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2024-23096-17686

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Désignation du bien :** Terrains économiques

**Adresse du bien :** Parc industriel Les Garguettes

**Commune :** GUERET

**Département :** CREUSE

**Valeur :** **653 000 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  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de dépôt en préfecture : 05/08/2024

## 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 : 07/05/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de parcelles sur GUERET et SAINT-FIEL pour l'implantation d'une usine de fabrication de granulés.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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.

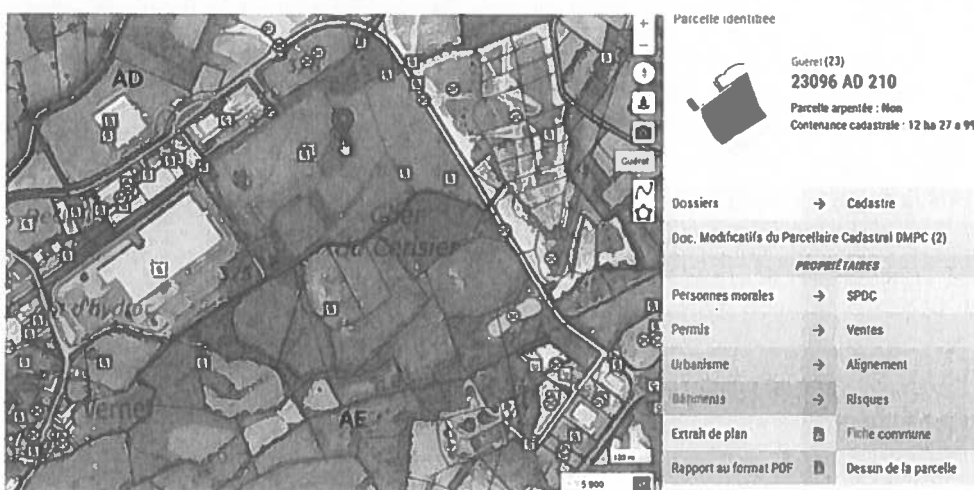
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Les terrains se situent dans le parc industriel « Les 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
GUERET	AD 158	Cher du Cerisier	7 353 m <sup>2</sup>	Pré
	AD 200		35 853 m <sup>2</sup>	Terre
	AD 203		181 m <sup>2</sup>	Terre
	AD 210	Les Brégaires	122 799 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup> Taillis simples et 102 799 m <sup>2</sup> Pré
	AE 176	La Grande Terre	2 810 m <sup>2</sup>	Terre
TOTAL			168 996 m <sup>2</sup>	

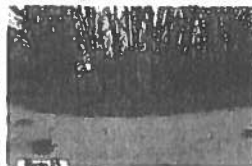
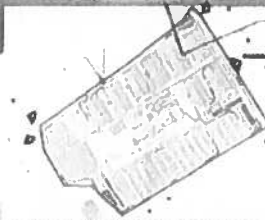
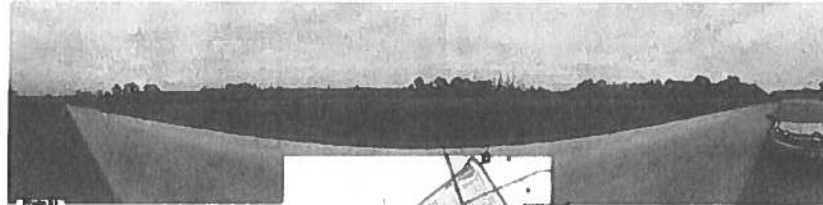


#### 4.4. Descriptif

Le projet concerne une partie des parcelles ci-dessus sa superficie totale sera de 139 598 m<sup>2</sup> soit 133 170 m<sup>2</sup> sur Guéret et 6 428 m<sup>2</sup> sur Saint-Fiel.

Les parcelles n'ont aucune servitude et ne sont pas desservies par les réseaux.

#### Photos du projet



**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**CONSTRUCTION D'UNE USINE DE**  
**FABRICATION DE PELLETS**

Le projet doit générer 35 emplois directs, nécessite un grand espace notamment pour permettre le stockage du bois.

La proximité directe des parcelles à route nationale N 145 à 4 voies reliant Bellac à Montluçon et Lyon permettra un accès facilité aux poids lourds.

Ce dossier est complémentaire à celui sur SAINT-FIEL 2024-23195-34648.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de réception préfecture : 05/08/2024

#### 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

/

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

#### Zone Uia

Parcelle AD 0210

[Fiche détaillée à la parcelle](#)
[Afficher la page territoire](#)

#### DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GUÉRET, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/12/2023.

**Zone classée Uia, Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités industrielles ou de stockage (Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret)**

[Ensemble des pièces écrites >](#)

[Téléchargez l'archive complète](#)

[Plus d'informations](#)

[Documents antérieurs](#)

Certaines informations font l'objet de restrictions de visibilité et peuvent ne pas être affichées. [Voir FAQ](#)



### 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 sur Guéret, Sainte-Feyre et Saint-Fiel

Terrains industriels sur Guéret et alentours Conjointement avec le communauté de Communes											
Commune	Référence	Parcelle	adresse	évaluation	date	px/m <sup>2</sup>	superficie	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	zone	Observations
GUERET	2023P03807	AI 619	Cher du Prat	27600	16/03/2022	15	1846	27690,00	15,00	UI	Belle visibilité. plat. sans irrégularités équipé
	2021P03553 et 2022P02922 acte rectificatif	AK 388 AI 653	Cher du Prat	27300	16/09/2020	8	3411	41000,00	12,02	UI	pas de visibilité. erreur dans le calcul de la TVA
	2023P08746	AK 43	Les Boueges	178000	09/04/2021	12	14875	221040,00	14,86	Uia	vente entre communauté et SCI .prix ttc: 265 248 euros soit 17,83 €/m <sup>2</sup> .
	2021P07826	AI 582	ZA Du Vernet	40000	###	10	4013	61511,26	15,33	UJ	COM à SCI
	2022P00326	AK 387 AI 651	Cher du Prat	20000	11/05/2020	8	2584	20000,00	7,74	UI	Présence d'une canalisation de gaz Pas une bonne visibilité
	2022P07134	AK 340 342	rue de Vernet	8600	01/12/2020	8	1073	8584,00	8,00	UJ	COM à Sci Vernet
	2020P01325	ZB 148	Bellevue				16430	150000,00	9,13	AUM	Grevé de servitudes.usage commercial.
	2017P02367	AI 646	rue Roger Magniard				1541	10000,00	6,49	UJ	Terrain non viabilisé
Sainte-Feyre	2021P07808	ZA 311	ZA Champs Blancs	155000	09/04/2021	12	12946	175061,48	13,50	UI	COM à sci. Lotissement Les Champs blancs
	2022P05641	ZA 312	ZA Champs Blancs	90000	12/04/2021	13	7010	105150,00	15,00	UI	COM à sci. Lotissement Les Champs blancs
	2021P07809	ZA 319	ZA Champs Blancs	208500	07/06/2019	12	17373	235031,94	13,53	UI	Terrain très bien situé au bord de la N145.à la sortie de Sainte Feyre.info fin dec 2021 retraction de l'acquéreur.un nvl acquereur serait là.
Saint Fiel	2023P04193	AT 233	Cher de Haut				12432	174048,00	14,00	Uiab	Parcelle à l'angle des deux voies.Prix TTC 208857,60 prix TTC 16 €/m <sup>2</sup> . Prix élevée au regard de la superficie.Vente entre communauté et SCI.
	2021P8888 division	AT 227 (ex AT197 divisée)	Cher du Cersier	45000	19/11/2021	15	3000	45000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée Signature compromis de vente 08/12/2022
	2022P07476	AT 226 (ex AT 197 divisée)	Cher du cersier	75000	04/06/2021	15	5000	75000,00	15,00	Uiab	Grande visibilité - parcelle viabilisée et terrassée
	2016P00087	AT 191	Cher de Haut				4500	67500,00	15,00		terrain professionnel
	2017P00830	AT 203	Cher de Haut				6220	89205,00	14,34		terrain professionnel
	2013P04299	AT 196	Cher de Haut				6078	103326,00	17,00		terrain professionnel

**Terrains industriels dans le département****vers Aubusson**

Commune	Référence	Parcelles	adresse	Superficie	Prix	Px/m <sup>2</sup>	Zone	Observations
Aubusson	2019P00081	ZA 323 324 325	Le Mont Les Chirailles	6961	74998,62	10,77	Aui	Com à Coopérative forestière
	Eval 2019	ZA 27 37 39 212 214 220	Pré Cantrez	17651		3,00	Aui	Terrains non aménagés.Terrains nus
	Eval 2018	ZA 273 133	Pré Cantrez	8974			Aui et A	ZA 273( 5334 m <sup>2</sup> ) et ZA 133 .ZA 273 évaluée au prix de 3 €/m <sup>2</sup> et ZA à 0,14 m <sup>2</sup>
	Eval 2018	ZA 147 148 149	La Feuillie	3055	2,00		Aui	Eval avec une maison en même temps
	2018P00822	ZA 318 320		2396	25852,39	10,79	Aui	Terrains aménagés avec tous les réseaux
	2018P00095	ZA 309	ZA Les Chirailles	8914	101910,44	11,43		
	2017P00961	ZA 300 304		2007	20070,00	10,00		
2017P00577	ZA 313 298 308		5330	61742,27	11,58			
Eval 2019	AI 4 et 5	La Feuillie	7584		3,00		Terrains nus non aménagés	
St Amand	2016P02014	AI 186	La Feuillie	1703	14500,00	8,51	Aui	Vente à SCI DEZO Terrain aménagé ?
	2015P01880	AI 220	La Feuillie	318	744,12	2,34		Vente entre Com et particulier.terrain en Aui ??

**Termes anciens de terrains industriels viabilisés****ZA LES CHIRAILLES AUBUSSON**

Référence	Parcelles	Superficie	Prix	Px/m <sup>2</sup>
2018P00822	ZA 318 320	2396	25852,39	10,79
2018P00095	ZA309	8914	101910,44	11,43
2017P00961	ZA 300 304	2007	20070	10,00
2017P00577	ZA 313 298 308	5330	61742,27	11,58
			Moyenne	10,95

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
2304P01 2018P00740	176/ CVI/276 267 271 274	LA SOUTERRAINE	LE PETIT CHATEAU	9500	80 750	8,5	Terrain à bâtir.lot 13 de la zone ind

**Termes sur le département de la Haute-Vienne****sur Le Palais sur Vienne (zone Les Landes entre lotissement La Grande Pièce et Beaubreuil)**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
2022P14608	AA 84 6	Les Landes	19000	161500,00	8,50	Part Du BOYS à CALM.Évaluation à 8,50 €/m <sup>2</sup> pour la partie en UE pour 19000 m <sup>2</sup> +0,32 €/m <sup>2</sup> pour la partie de 32500 m <sup>2</sup> sur AA 84 et 15884 m <sup>2</sup> pour la parcelle AA 6
2022P09458	AA 3 2 88	Les Landes	72108	576864,00	8,00	ste GBC à CALM évaluation à 432 000 soit 6 €/m <sup>2</sup> .Vendue à 8 €/m <sup>2</sup> . Valeur retenue pour les expros 2013 liaison nord
2015P00293	BA 3 à 6, 8	Avenue de Limoges	52337	300000	5,73	Euro Invest à Soc Lepalet -friches (6,86 € TTC)

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de réception préfecture : 05/08/2024

**Sur Couzeix: près de l'autoroute A20 et N 620 reliant Limoges à Angoulême**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
8704P01 2022P04651	50/CR/73 5 4	COUZEIX	97 RTE DE POITIERS	24282	194 256	8	Pré

Zone  
U1**Sur St Just le Martel**

Référence	Parcelles	Adresse	Terrain	Prix	Px/m <sup>2</sup> TTC	Px/m <sup>2</sup> HT	Observations
2021P06710	BK 41 42	Petit Bonnefont zone d'activités	5502	56100	10,20	8,50	TAB une partie de 4002 m <sup>2</sup> sur le devant et 1500 m <sup>2</sup> sur l'arrière
2020P02765	BK 43 49		2200	22440	10,20	8,50	Terrain à bâtir
2018P10596	BK 24		3284	27 690	8,43	7,02	Terrain à bâtir
2018P11328	BK 23		3002	30 600	10,19	8,50	Terrain à bâtir
2019P10258	BK 40		3000	30600	10,20	8,50	Terrain à bâtir vente à Sci Gauchet

**Sur Bellac**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	prix HT	Prix HT /m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature1)
2022P11397	AT 21	3 RUE HENRI COLOMBEAU	10285	104 907	87422,50	8,50	10,20	Terre, cession entre 2 SCI

Zone  
UX**Sur Verneuil sur Vienne**

REFERENCE	PARCELLES	ZONE	ADRESSE	LIBELLE	MONTANT	SUPERFICIE	PX/M <sup>2</sup>	
2021P00248	ZO 58 353	1 Aux	La Croix du Breuil	terrains à bâtir	182836	45709	4,00	
2020P01325	ZT 497 498	N	Fromentaux	Parcelles dont une partie constructible non viabilisée	49000	5675	8,63	
2019P08158	ZO 219	N ?	La croix du Breuil	parcelle à usage rural	20000	5886	3,40	
2018P01643	ZP 238	UX	Maison Neuve	belle parcelle rectangulaire proche D 941	70000	11782	5,94	
2017P08237	ZO 512	UX	69 rue de limoges	terrain entre particuliers, terrain nu sans équipements ni réseau 11 69 HT 134 000 HT lva 26800 servitude de passage	134 000	11462	11,89	
2016P04242	ZY 572 578	UB3	Les Bachauds	zone pavillonnaire ZY 571 petite bande tl en longueur	113 000	10729	10,53	
2015P05820	ZP 252	UX 1	Le Verdoyer	parcelle bois/bilis situé derrière société de distribution poids lourds	40 930	4213	9,72	
2014P00114	ZS 420	UB3	les places	terrain à lotir cession part à sarl investim	150 000	15938	9,41	
2014P04203	ZP 267 268	UX 1	Le Verdoyer	2 lots pour c° 1 bât professionnel	150 000	18889	8,88	
						Moyenne	8,02	

**8.1.2. Autres sources****Pour information: Données issues de la Cote Callon**

TERRAINS INDUSTRIELS (vente en € / m <sup>2</sup> HT, viabilisés)
Les terrains adaptés aux activités auxquelles ils peuvent être destinés (situation, zone, communications, éventuellement circulation) orientent le marché vers une progression très nette. Les prix indiqués correspondent à ce type de terrains, pour des surfaces au plus égales à 5.000 m <sup>2</sup>
- terrains de 5.000 à 10.000 m <sup>2</sup> : moins-value de 10%.
- terrains de surface supérieure: moins-value de 20 à 30%.
Les terrains ne présentant pas, ou qu'en partie, les qualités énumérées ci-dessus subissent une moins-value de 10 à 30 %. En périphérie des grandes métropoles, le terrain est rare et cher. La part de la surface non construite par rapport à la surface du bâtiment se réduit au strict nécessaire.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de réception préfecture : 05/08/2024

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'ensemble des parcelles à évaluer a une très grande superficie de 133 170 m<sup>2</sup>.

Pas de termes relevés de cessions de terrains économiques de très grande superficie en Creuse comme en Haute-Vienne ou en Corrèze.

Certaines évaluations ont été effectuées pour Limoges Métropole qui n'ont pas encore de suite favorable.

Fourchette de prix de terrains économiques viabilisés ou non comprise entre **2,54 €/m<sup>2</sup> et 11,58 €/m<sup>2</sup>** sur de nombreuses communes en Creuse et en Haute-Vienne.

Termes de terrains économiques de grande superficie sur le Palais sur Vienne/La Grande Pièce: Moyenne **7,4 €/m<sup>2</sup>**. Les deux termes les plus récents ont été fortement négociés, suite à d'anciennes expropriations, de la situation des terrains, du fort impact économique des projets.

Leur superficie reste néanmoins deux fois moins importante que celle à évaluer.

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 économiques comprise entre **7,74 et 15 €/m<sup>2</sup> HT**. Les plus anciennes sur St Fiel sont au prix TTC. Les superficies de ces termes sont très nettement inférieures à celles à évaluer.

Au regard de l'ensemble des données, des caractéristiques des terrains (très grande superficie, zonage, situation), il me semble opportun de retenir la valeur arrondie des terrains sur Le Palais à **7 €/m<sup>2</sup>**.

Pendant, un abattement de 30% (cf données de la Cote Callon sur les terrains industriels) sera appliqué pour tenir compte du marché ainsi que de la très grande superficie à évaluer, soit une valeur de **4,9 €/m<sup>2</sup>**.

## 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 **653 000 euros** (133 170 m<sup>2</sup> x 4,9 €/m<sup>2</sup> = 652 533 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 des finances publiques  
et par délégation

L'inspecteur divisionnaire  
des Finances Publiques

Jacques PECH

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20240627-164\_24-DE  
Date de réception préfecture : 05/08/2024