

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION  
DU GRAND GUÉRET**

Extrait

publié le 6/07/23  
mis en ligne le 6/07/23

**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

**VENTE D'UN TERRAIN NU HORS ZONE D'ACTIVITE, SITUE AU PETIT BENEFICE SUR LA COMMUNE DE GUERET**

**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 nu hors zone d'activité, situé sur la commune de Guéret au Petit Bénéfice. Ce terrain est cadastré ZB 2 d'une surface de 2 011 m<sup>2</sup>.

La Société Civile Immobilière 940 représentée par M. NAILLAT André, dont le siège social d'activité est domicilié : 34 rue Duranton - 75015 PARIS 15 - sous le SIREN 449 040 849, déclare son intention d'acquérir le terrain nu ci-dessus, au prix de 11€ le m<sup>2</sup>, soit 22 121€.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230629-207\_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 800 €uros en date du 20 juin 2022 (cf. pièce jointe).

Le prix de vente est fixé en tenant compte :

- De la localisation très favorable à proximité immédiate des zones commerciales.
- De la localisation très bien desservie par le réseau routier et à proximité immédiate de la RN145
- Des caractéristiques de la parcelle
- De la phase de négociation avec l'entreprise réalisée par le Vice-Président en charge du développement économique.

S'agissant d'une opération patrimoniale, cette cession n'est pas soumise à la TVA. En effet, l'opération résulte du seul exercice du droit de propriété et le terrain cédé n'a pas été spécifiquement acquis pour être revendu.

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
40000		77	775			22 121€

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

- D'autoriser la vente de ce terrain cadastré ZB 2 d'une superficie de 2 011 m<sup>2</sup> sur la commune de Guéret, le petit Bénédice au prix de 22 121 € (vingt-deux mille cent vingt et un €uros) à la SCI940,
- 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

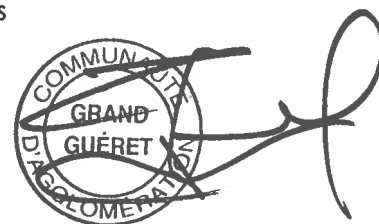
Pour absence et Empêchement

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président

Eric BODEAU

Le secrétaire de séance

Alex AUCOUTURIER





**GRAND  
GUÉRET**

Communauté  
d'Agglomération

Service Ingénierie  
Bureau d'études - SIG  
Tél : 05.55.41.04.48

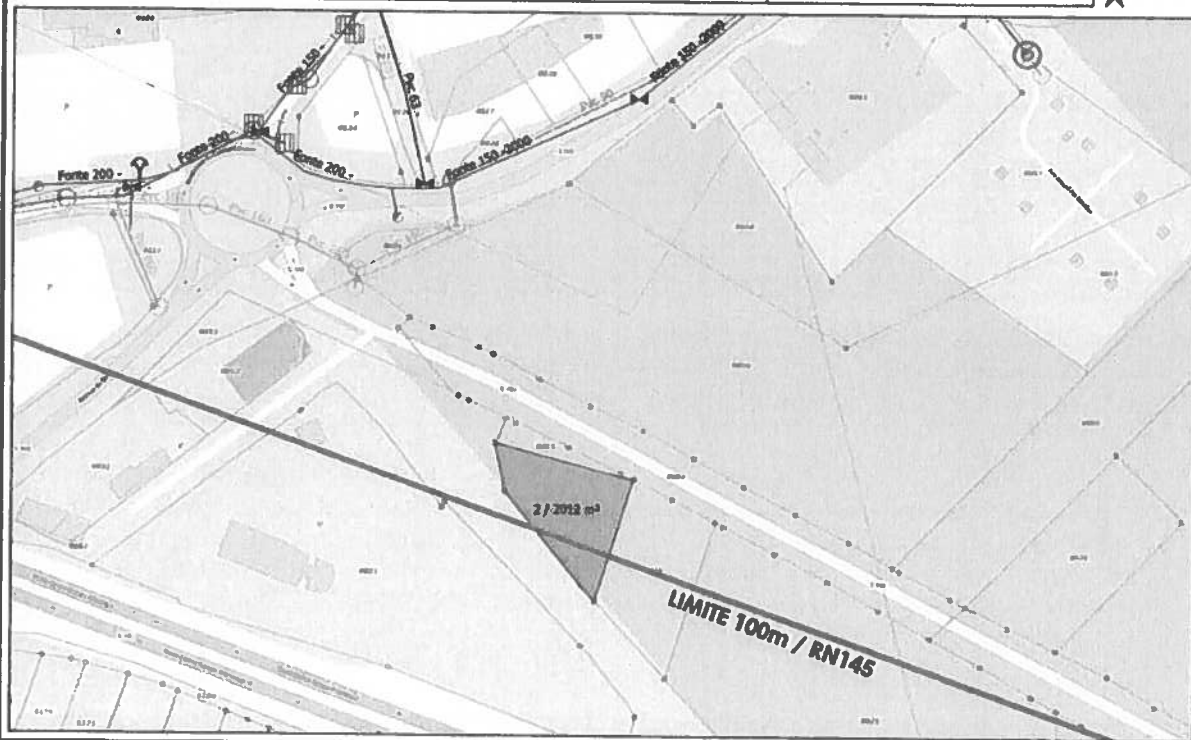
**GUERET - PARCELLE ZB 002**  
**PLAN RESEAUX ENVIRONNANTS**

Date : 06/07/2021

OBSERVATIONS :

Echelle : 1:1 500

Indice :



**LEGENDE :**

- AEZ
- AEZ\_SAB-DSP\_L13
- GUERET\_Conduites
  - Distribution
- GUERET\_Equipements
  - Compteur étanche
  - ▶ Vanne de sectionnement / b.a.c
  - ⊕ Vanne normalement fermée
  - ⊖ Ventouse
  - GUERET-Conduites HS
- DSP\_Hydrants
  - Poteau d'incendie en tôle
- ASSAINISSEMENT
- EU\_SABR\_DSP\_L13
- ASS\_Conduites
  - Eau usées
  - ASS\_Infoulement
- EU\_EQP
  - Boîte de raccordement à passage direct
  - ⊕ Poste de relevage
  - Rond visitable
- Ouvrages
  - ⊕ Poste de refoulement
- Canalisations
  - Réseau Pluviel
- Appareillage EP
  - ▣ Grille
  - Regard Rond
  - ▣ LENTRE RN145
- Infos AGGLO
- AGGLO-Parcelles Disponibles
  - ▣ NON VIABILISEE

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230629-207\_23-DE  
Date de télétransmission : 06/07/2023  
Date de réception préfecture : 06/07/2023

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 20/06/2022

**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/

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

**Réf OSE : 2022-23096-47864**

*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)*

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

Désignation du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Le Petit Bénéfice GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

800 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 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.**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Charles De Gaulle 23 000 GUERET

**affaire suivie par** : Mme Christine DROUILLARD

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

## 2 - DATE

de consultation : 16/06/2022

de réception : 16/06/2022

de visite : /

de dossier en état : 20/06/2022

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

Cession d'une parcelle en zone naturelle.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GUERET	ZB 2	Le Petit Bénédicte	2 011 m <sup>2</sup>	Terres et Landes
TOTAL			2 011 m <sup>2</sup>	

**Parcelle identifiée**

Guéret (23)  
**23096 ZB 2**  
Parcelle arpentée : Non  
Contenance cadastrale : 20 a 11 ca

Dossiers → Cadastre →  
Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastre DMPC →

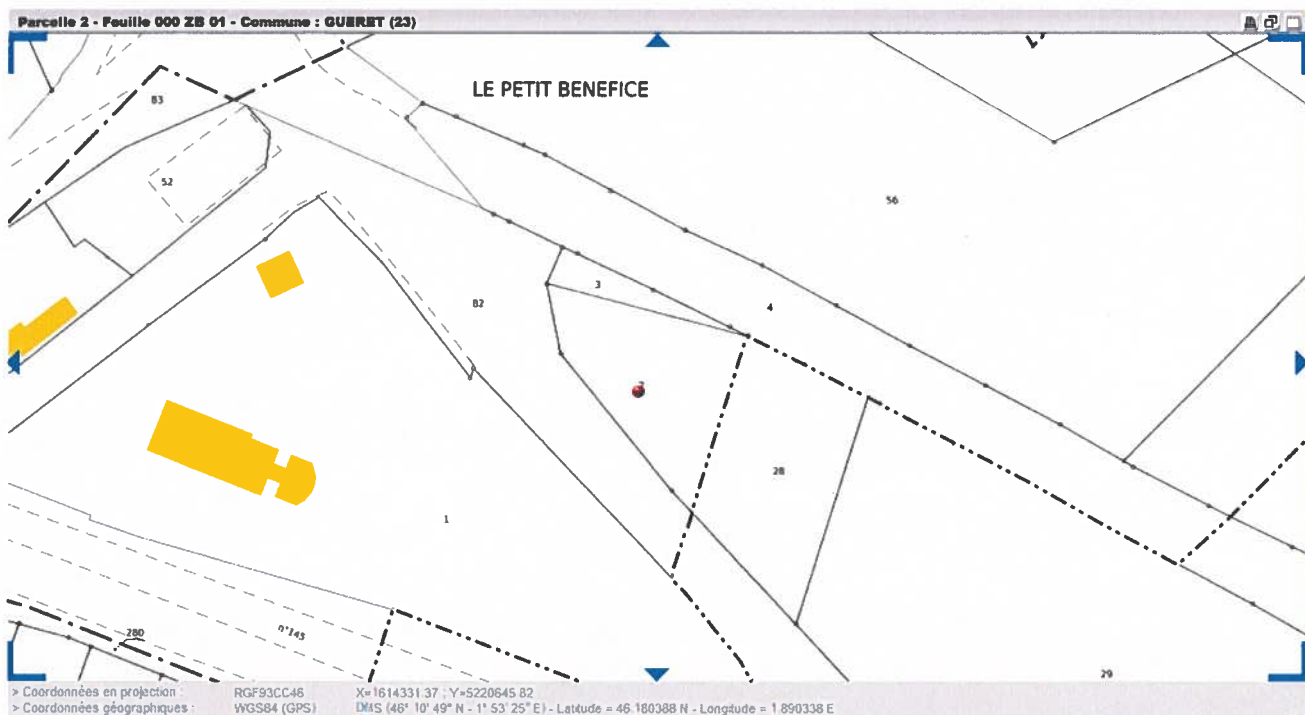
**PROPRIÉTAIRES**

Personnes morales → SPDC →

RGF93 Lambert 93 E 614 271 m N 6 585 195 m



## Cadastre



Le terrain est de forme triangulaire, de nature bois/taillis, non viabilisé, en zone naturelle, en bordure de la route départementale, à proximité d'un rond point rejoignant la RN 145 et une zone d'activités.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

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

**Origine de propriété :**

Terme 2004P02599 montant d'acquisition de 6 860,21 euros soit 3,41 €/m<sup>2</sup>.

Arrêté du 14/02/2013 changement de nom de la communauté de communes

**Article 3 :** La communauté de communes de Guéret/Saint-Vaury est transformée en communauté d'agglomération dénommée « Communauté d'Agglomération du Grand Guéret », à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2013.

**Situation locative:**/

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

### La zone N

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel.

Dans cette zone, toute urbanisation doit être exclue.

Elle comprend :

- un secteur Nj réservé aux jardins familiaux,
- un secteur Nt réservé aux activités touristiques, de sports et de loisirs.

## 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 **800 euros soit 0,40 €/m<sup>2</sup> pour une superficie de 2 011 m<sup>2</sup>.**

## 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.*



