COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n°2023-077

L'an deux mille vingt trois, le 3 juillet à 18 h

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de SAINT-YRIEIX, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Daniel BOISSERIE.

Date de convocation du Conseil Communautaire : 27 juin 2023

Nombre de délégués :

☐ en exercice : 29

☐ présents : 22

☐ votants : 25

PRESENTS: M. Pierre VERGNOLLE M. Patrick DARY, M. Philippe SUDRAT, M. Pierre MILLET-LACOMBE, M. Pierre ROUX, M. François BOISSERIE, Mme Annick HUCHET, M. Francis DELORT, Mme Christiane BARRY, Mme Marie Madeleine LORIN, Mme Céline BOYARD, M. Ludovic TURPIN, Mme Monique PLAZZI, M. Laurent GORYL, Mme Catherine L'OFFICIAL, Mme Annie ARNAUD, M. Jean-Claude DUPUY, Mme Sandrine FUSADE, M. Francis CUBERTAFON, M. Alain BLONDY et Mme Stéphanie TOESCA.

ABSENTS Excusés: M. Jean-Claude FRACHET, M. Roland POURCHET, M. Jacques BLONDY, M. Patrice DELAGE, Mme Delphine PERRIER-GAY, Mme Valérie Isabelle BONIN et Mme Pascale BRACHET.

Jean Vol

Jean-Claude FRACHET donne pouvoir à Pierre ROUX Valérie Isabelle BONIN donne pouvoir à Laurent GORYL Pascale BRACHET donne pouvoir à Daniel BOISSERIE

SECRETAIRE: Stéphanie TOESCA

OBJET:

Cession d'un ensemble immobilier à la SCI RPGP IMMO

Rapporteur: F. DELORT

Considérant que la SCI RPGP Immo sollicite l'acquisition d'une partie de l'ensemble immobilier situé aux Palloux à Saint-Yrieix ; que cette cession porterait sur les parcelles cadastrées en section WM n° 264, 267, ainsi que sur une partie de la n°41 (cf. plan de découpage en annexe) ;

Vu l'avis des domaines n°2023-87187-45723 du 29 juin 2023 joint à la présente délibération ;

Considérant que les parcelles s'étendent sur environ 7 076 m² et comprennent un vaste bâtiment technique ;

Considérant que le prix de cession à été fixé à 340 000 €;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- autorise la cession des parcelles cadastrées en section WM n° 264, 267 et d'une partie de la n°41 d'une superficie estimée à 7 076 m² à la SCI RPGP Immo, domiciliée au 10, chemin des Manses à Solignac (87110), au prix de 340 000 €;
- désigne Maître Fabien GUILHEM notaire à Saint-Yrieix pour la rédaction de l'acte notarié, étant précisé que les frais notariés sont à la charge de l'acquéreur ;
- désigne le bureau BV Mesure pour réaliser les opérations de modification du parcellaire cadastral de la parcelle WM n°41, les frais de géomètre étant supportés par la Communauté de Communes ;

Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture 087-248700189-20230703-DC2023310210-DE Date de téléfransmission : 06/07/2023 Date de réception préfecture : 06/07/2023 - autorise Monsieur le Président à signer l'acte authentique et tout document relatif au présent dossier.

La secrétaire

S. TOESCA

Au registre sont les signatures Pour extrait certifiée conforme,

Le Président

D. BOISSERIE

Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

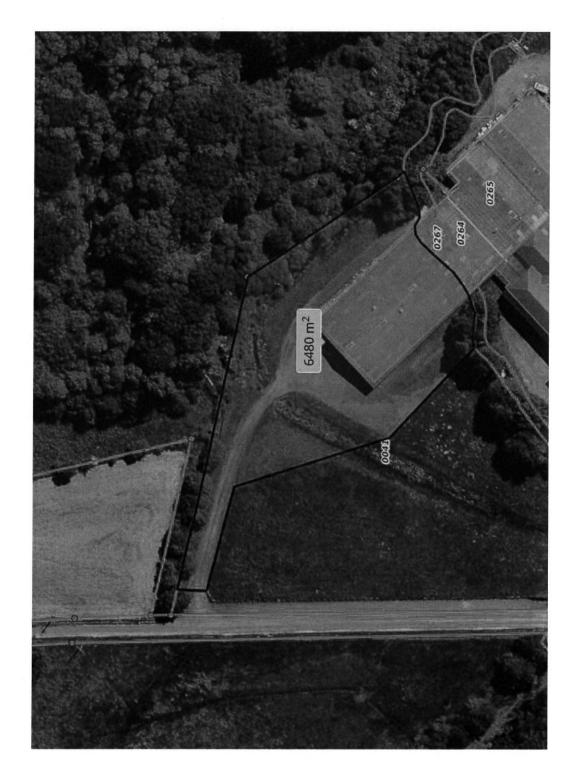
Vente d'une partie d'un ensemble immobilier sis Les Palloux à Saint-Yrieix Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix

Superficie estimée avant modification du parcellaire WM $\,n^{\circ}41\,p:\,6\,480\,\,m^{2}$

 426 m^2 170 m^2

WM n°264 : WM n°267 :

7 076 m² TOTAL:





Liberté Égalité Fraternité



Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/06/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu 87050 LIMOGES CEDEX 2

Courriel: ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier TINARD

Courriel: didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr

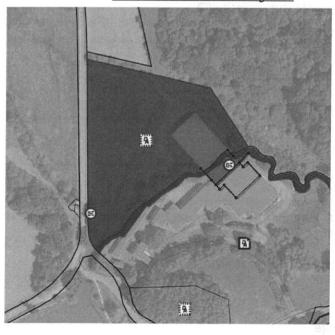
Téléphone : 06 20 77 25 33

Réf OSE: 2023-87187-45723

M.le Président de la Communauté de Communes du Pays de Saint Yrieix

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



Nature du bien :

Entrepôt

Adresse du bien :

4 route de la Peyronnie - 87500 SAINT YRIEIX LA PERCHE

Valeur vénale :

321 130 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTA	NT			
Comunauté de C	Communes Pays de Saint Yrieix			
affaire suivie par	: Mme Maryline GRANGER			
m-granger@com	munaute-saint-yrieix.fr			
2 - DATES	an onto all antique en la faction de la contraction de la contract			
de consultation		08/06/2023		
le cas échéant, d	du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/		
le cas échéant, c	de visite de l'immeuble :	23/06/2023		
du dossier comp	23/06/2023			
Cession :	amiable			
Acquisition :	par voie de préemption 🗌			
D: \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	par voie d'expropriation			
Prise à bail :				
Autre opération				
3.2. Nature de la	a saisine			
Réglementaire :	×			
	répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de 3 décembre 2016 ¹ :			
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local)				

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à 340 000 €

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Saint Yrieix La Perche, près de 6 800 habitants, située au sud du département de la Haute-Vienne, à une quarantaine de kilomètres de LIMOGES, proche de la limite avec les départements de la Corrèze et la Dordogne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Entrepôt situé dans le « village de la porcelaine », au Chevrier, avant le bourg de Saint Yrieix La Perche (en provenance de LIMOGES), à proximité du lac d'Arfeuille.

L'accès par la D 704 est aisée : large voie communale et accès au bâtiment par large portail.

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT YRIEIX LA PERCHE	WM 41 (pour partie	4 route de la Peyronnie	6 480 m ² (sur 15 360 m ²)	sols
SAINT YRIEIX LA PERCHE	WM 264	Le Chevrier	426 m²	sols
SAINT YRIEIX LA PERCHE	WM 267	Le Chevrier	170 m²	sols



Périmètre de la parcelle WM 41 inclus dans la cession

4.4. Descriptif

L'objet de l'évaluation consiste en :

- une partie du terrain de la parcelle WM 41 correspondant au chemin reliant l'entrepôt/atelier à la voie communale 105 ainsi qu'une partie du terrain de chaque côté du même entrepôt/atelier jusqu'à la rivière La Loue.(parties en vert sur image précédente)

A l'entrée, large portail en structure fer et lames de bois en état moyen.

Chemin goudronné en état correct menant sur le devant du bâtiment, également goudronné sur une large surface ainsi que sur les côtés du bâtiment.





- un entrepôt/atelier assis sur une partie de la parcelle WM 41 et la totalité des parcelles WM 264 et WM 267 pour une superficie totale de bâti de 1 889 m^2 (29,70 X 63,60)

Bâtiment de forme rectangulaire, construction en béton et parpaings crépi (état moyen), toiture (isolée) en structure métallique galvanisée couverte en matériau fibrociment ondulé disposant de puits de lumière.







Sol bétonné sur la totalité de l'espace intérieur, accès en façade par 2 portes métalliques roulantes. Celui-ci se développe en un vaste entrepôt avec séparations amovibles, disposant d'un tout petit espace sanitaires. Présence d'un système de chauffage mais à priori obsolète selon le consultant.









Sur l'arrière du bâtiment, de chaque côté, une porte (type entrée garage) en fer avec large partie vitrée. Le long, de chaque côté, ouvertures vitrées apportant de la lumière naturelle.





Mitoyen par le fond avec autres bâtiments mais séparations claires et distinctes.

L'ensemble est sécurisé par grillage tout autour.

Le tout constitue un ensemble, certes brut d'aménagements mais permettant ainsi de multiples utilisations sur une base de bâtiment en bon état d'entretien et disposant d'un accès aisé pour des gros porteurs et espace devant le bâtiment permettant des manoeuvres.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes du Pays de Saint Yrieix

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zones UI pour les bâtiments et N pour la partie terrain

A noter que l'ensemble se situe en zone rouge du PPRI de La Loue-Saint Yrieix La Perche

6.2. Date de référence et règles applicables

1

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

* La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien », DVF et BNDP pour des cessions de bâtiments professionnels de grande surface autour de SAINT YRIEIX LA PERCHE sur la période 2019-2022

тс	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie utile	Prix total	Prix/m²	typologie
1	2021P17230	YW 192	ST YRIEIX LA PERCHE	6 RUE GEORGES LAGORCE	16/11/202 1	486	165 000	339,51	Entrepôt
2	2020P10933	AH 191 AH 223 AH 192	ST YRIEIX LA PERCHE	1 BD MARCEL ROUX	15/09/202 0	1710	374 000	218,71	Entrepôt/bureaux
3	2020P07686	XI 57	ST YRIEIX LA PERCHE	9002 AV DE PERIGUEUX	01/07/202 0	1 193	295 902	248,03	Centre commercial
4	2022P03714	YL 264 ZS 178	LA ROCHE L ABEILLE	5114 LA TRAVERSE	15/03/202 2	750	80 000	106,67	Entrepôt
5	2019P08980	YB 56	ST YRIEIX LA PERCHE	99 route de Pierre Buffiere	20/07/201 9	1 000	120 000	120	Entrepôt/Atelier
6	2020P01155	WX 166	ST YRIEIX LA PERCHE	4 rue des Abeilles	21/01/202 0	4 300	350 000	81	Entrepôt ouvert
7	2020P11035	AK 66 AK 67	ST YRIEIX LA PERCHE	42 route de Quinsac	16/09/202 0	1 042	77 000	74	Entrepôt/bureaux

Le prix moyen se situe à 169,70 €/m².

Prix de vente par m² en euros HT (prix hors frais et selon équipement)

	Limoges ville Communes périphériques			
e ez antre e talpa o olea lass se a	Moyenne basse	Moyenne haute		
Bureaux				
- neufs	1 950	2 180		
- anciens rénovés	878ृ	1 413		
- anciens non rénovés	415	700		
Entrepôts et locaux industriels				
- neufs	950	1 200		
- anciens rénovés	485	758		
- anciens non rénovés	223	381		

^{*} tableau issu de l'observatoire de l'immobilier par la CCI de la Haute_Vienne

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Vaste entrepôt, brut d'aménagements intérieurs mais lumineux, toiture isolée, large espace extérieur goudronné et accès aisé vers la route Limoges-Saint Yrieix La Perche.

Situé à proximité de zones d'activités dynamiques mais toutefois éloigné de l'accès à l'A 20 donc ne pouvant pas trouver une utilité de logistique rapide.

Espace très grand (près de 2 000 m²) donc marché restreint à la commercialisation.

Les éléments issus de l'observatoire de l'immobilier de la CCI concernent LIMOGES et périphérie ; il faut donc largement imputer sur les valeurs données.

Le TC 1 est proche dans la conception même si beaucoup plus petit.

Etant proche de la moyenne de l'étude, c'est donc celle-ci qui sera retenue arrondie à 170 €/m².

NB :La valeur sera déterminée terrain inclus, la superficie de celui-ci ne permettant pas une valorisation distincte.

La valeur vénale de l'ensemble s'élèvera donc à 321 130 € (1 889 m² x 170 €/m²)

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

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 321 130 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

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.

