

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DU PAYS DE
SAINT-YRIEIX

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n°2024-063

L'an deux mille vingt quatre, le 11 avril 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 Patrick DARY.

Date de convocation du Conseil Communautaire : 29 mars 2024

Nombre de délégués :

- en exercice : 29
 présents : 21
 votants : 25

OBJET :

Lotissement artisanal Pôle
AREDIA 2
Promesse de vente d'une
partie de l'ilot n°2R

PRESENTS : M. Pierre VERGNOLLE, M. Daniel BOISSERIE, Mme Annick HUCHET, M. François BOISSERIE, M. Philippe SUDRAT, M. Pierre MILLET-LACOMBE, Mme Céline BOYARD, M. Roland POURCHET, M. Jean-Claude FRACHET, M. Laurent GORYL, M. Pierre ROUX, M. Francis DELORT, Mme Christiane BARRY, Mme Evelyne MACHANE, Mme Marie Madeleine LORIN, Mme Monique PLAZZI, Mme Annie ARNAUD, Mme Valérie Isabelle BONIN, M. Jean-Claude DUPUY et Mme Stéphanie TOESCA.

ABSENTS Excusés : M. Jacques BLONDY, Mme Delphine PERRIER-GAY, M. Ludovic TURPIN, Mme Catherine L'OFFICIAL, Mme Sandrine FUSADE, Francis CUBERTAFON, Mme Pascale BRACHET, M. Alain BLONDY.

Catherine L'OFFICIAL donne pouvoir à Laurent GORYL
Sandrine FUSADE donne pouvoir à Valérie Isabelle BONIN
Francis CUBERTAFON donne pouvoir à Daniel BOISSERIE
Alain BLONDY donne pouvoir à Annie ARNAUD

SECRETAIRE : Roland POURCHET

Rapporteur : D. BOISSERIE

Considérant que par courrier en date du 15 mars 2024, la SCI LTM (pour la société Massy Voyages) a sollicité la Communauté de Communes pour l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée en section ZL n°30 située dans le lotissement artisanal de Gâte-Bourdela d'une contenance de 12 980 m² conformément au plan joint aux présentes ;

Considérant que la superficie exacte et, par voie de conséquence, le prix seront déterminés selon le document d'arpentage ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale n°2023-87187-50313 du 7 août 2023 ;

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

- **autorise** la promesse de vente d'une partie de la parcelle cadastrée en section ZL n°30 à la SCI LTM domiciliée 36, avenue des Bénédictins à Limoges (87000) au prix de 10 € H.T. par mètre carré, conformément au plan de commercialisation joint aux présentes ;

- **inclut** à la promesse de vente deux conditions suspensives tenant d'une part, à la délivrance des autorisations d'urbanisme et, d'autre part, à l'obtention des fonds nécessaires au projet ;

- **précise** que les frais de raccordement aux différents réseaux (eau, électricité, assainissement, fibre...) sont mis à la charge de l'acquéreur ;

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.

- **désigne** Maître Fabien GUILHEM, notaire à Saint-Yrieix (87500) pour la rédaction de l'acte, étant précisé que les frais découlant des formalités (notaire, géomètre) sont à la charge de l'acquéreur ;
- **autorise** Monsieur le Président à signer l'acte authentique et tout document relatif au présent dossier.

Le secrétaire

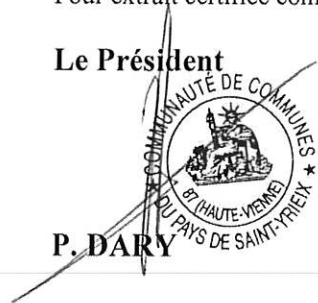


R. POURCHET

Au registre sont les signatures
Pour extrait certifiée conforme,

Le Président

P. DARY



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.

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 07/08/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87100 LIMOGES

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

M le Maire de la commune de Saint-Yrieix-la-
Perche

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

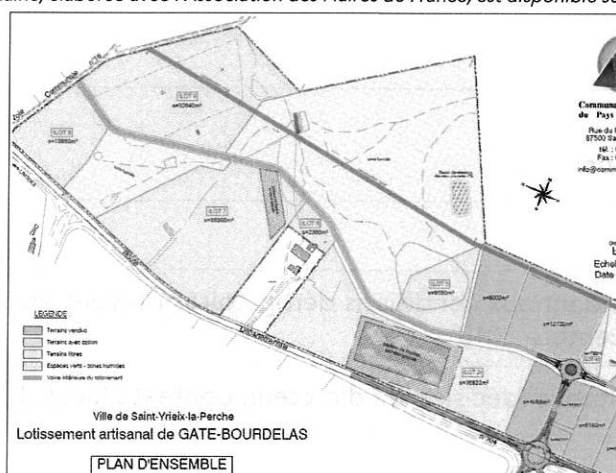
téléphone : 05 55 45 69 88

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2023-87187-50313

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



Désignation du bien : Terrains artisanaux

Adresse du bien : ZA Gate-Bourdela

Commune : 87500 Saint-Yrieix-la-Perche

Département : Haute-Vienne (87)

Valeur : 1 184 975 € assortie d'une 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.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes Pays de Saint-Yrieix

affaire suivie par : Mme Maryline GRANGER, m-granger@communaute-saint-yrieix.fr

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 26/06/2023

de réception : 26/06/2023

de visite : Non visité

de dossier en état : 26/06/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de lots au sein d'un lotissement artisanal.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

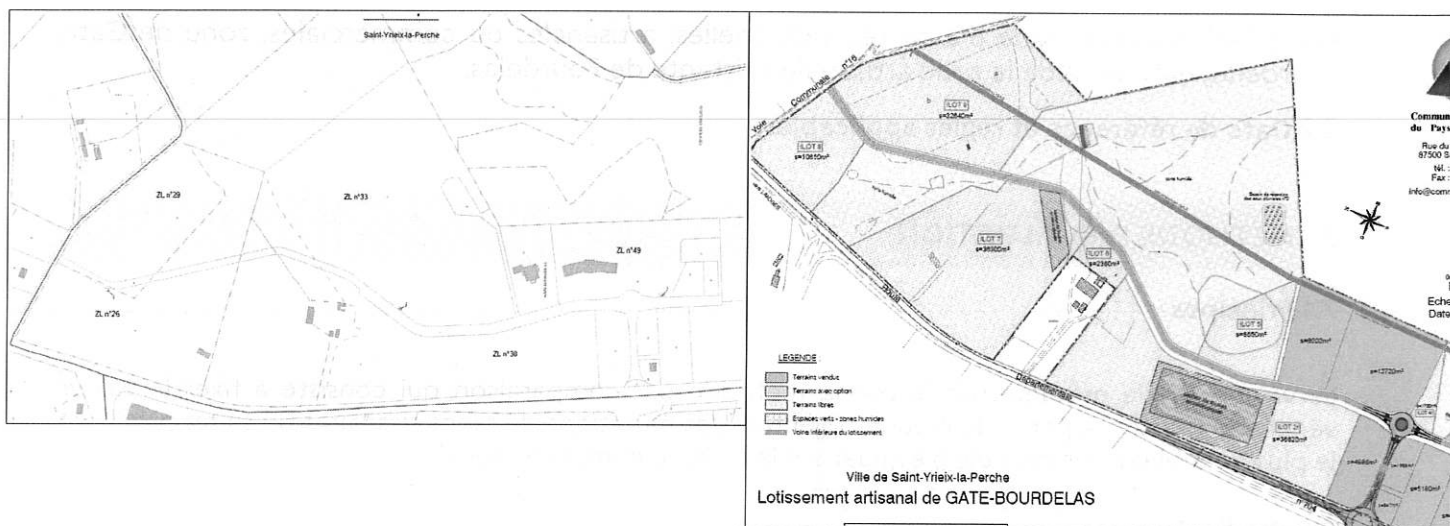
4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Saint-Yrieix-la-Perche, située au sud du département de la Haute-Vienne, à 40 km de Limoges, proche de la limite entre les départements de la Corrèze et de la Dordogne.

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

Zone d'activité de Bourdelas, à l'extérieur de la ville (Nord), sur la D704 en direction de Limoges. Réseaux présents.

4.3. Références Cadastrales



Îlots 2, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 sur les parcelles ZL 26, 29, 30, 33 et 49.

	Superficie (m ²)
Îlot 2	36 820
Îlot 4	1 700
Îlot 5	8 550
Îlot 6	2 360
Îlot 7	36 300
Îlot 8	10 850
Îlot 9	32 640
Total	129 220

4.4. Descriptif

Au sein du lotissement artisanal de Gate-Bourdelas, 7 îlots viabilisés de tailles variables en fonction des besoins des demandeurs.

Certains îlots bénéficient d'une bonne visibilité en bordure de route départementale (îlots 2, 6, 7 et 8) et d'autres se situent en retrait avec façades sur la voirie interne du lotissement (4, 5 et 9).

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Yrieix-la-Perche

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUI du PLU : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, zone de Gate Bourdelas, extension de la zone artisanale existante de Bourdelas.

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

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains en section ZL, Bourdelas et Gate Bourdelas, Saint-Yrieix-la-Perche, 2018-2022

Année	Vente	Commune	Parcelle(s)	Adresse	Sup	VV (€)	Px/m²
2018	2018P07587	St-Yrieix	ZL 21	GATE BOURDELAS	4988	31250	6,27
2018	2018P11098	St-Yrieix	ZL 22	GATE BOURDELAS	947	5919	6,25
2019	2019P00924	St-Yrieix	ZL 25	GATE BOURDELAS	8000	48000	6,00
2020	2020P01721	St-Yrieix	ZL 40	GATE BOURDELAS	1945	12156	6,25
2020	2020P01157	St-Yrieix	ZL 39	GATE BOURDELAS	5177	32356	6,25
2021	2021P11819	St-Yrieix	ZL 44/20	GATE BOURDELAS	12996	129960	10,00
2021	2021P01634	St-Yrieix	ZL 42	GATE BOURDELAS	1000	5000	5,00
2022	2022P07240	St-Yrieix	ZL 50	GATE BOURDELAS	1773	10638	6,00

8.1.2. Autres sources

Évaluation précédente 2021-87187-50497 concernant les îlots 1, 2, 4, 5, 6, 7 et 9. Prix retenus : 10 € HT/m² pour les îlots situés en bordure de RD 704 et 7,5 € HT/m² pour les îlots situés en retrait.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'étude de marché indique une fourchette allant de 5 à 10 € HT/m².

Lors de l'étude précédente, réalisée en 2021, le consultant indiquait que les coûts d'acquisition et d'aménagement des îlots s'élevaient à 10,3 € HT/m².

Des terrains ont été cédés à 5 et 6 € HT/m² afin de participer au développement de la zone, commercialisation qui se poursuit actuellement.

Dans ce cadre, la collectivité souhaite maintenir un prix de 10 € HT/m² pour les îlots bénéficiant d'une bonne visibilité en bordure de route départementale (îlots 2, 6, 7 et 8) et de 7,5 € HT/m² pour ceux en retrait (4, 5 et 9).

Cette proposition n'appelle pas d'observation, elle s'inscrit dans la fourchette des prix relevés au sein de l'étude de marché.

	Superficie (m ²)	VV/m ²	VV
Îlot 2	36 820	10	368 200
Îlot 4	1 700	7,5	12 750
Îlot 5	8 550	7,5	64 125
Îlot 6	2 360	10	23 600
Îlot 7	36 300	10	363 000
Îlot 8	10 850	10	108 500
Îlot 9	32 640	7,5	244 800
Total	129 220		1 184 975

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 estimée à 1 184 975 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

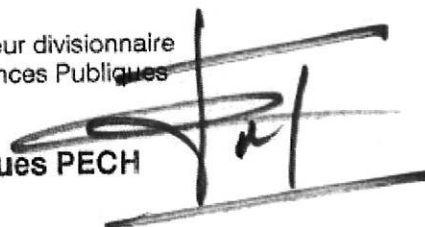
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

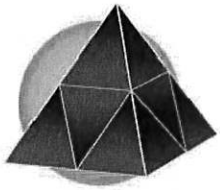
Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques,

Par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH



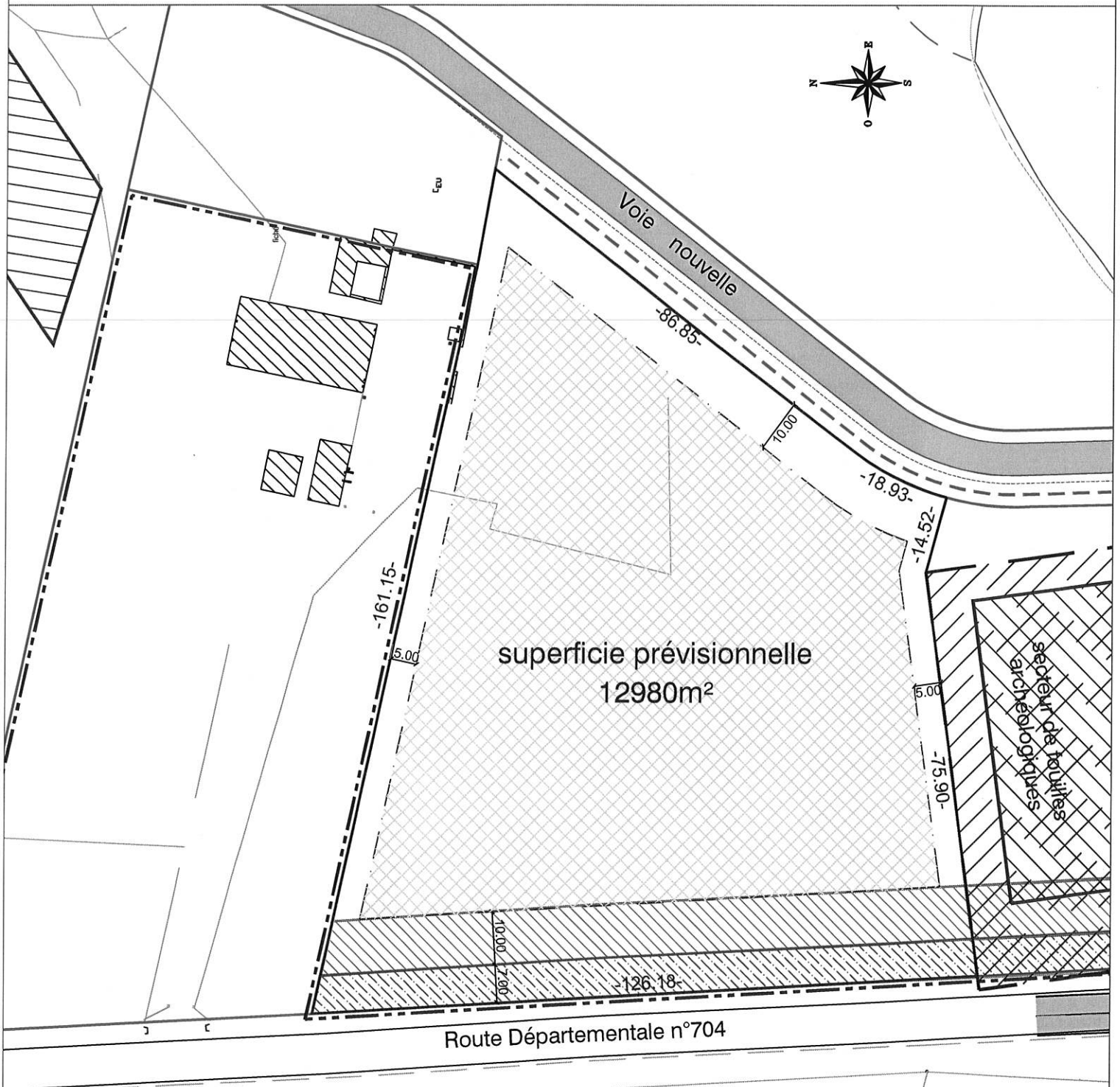


Communauté de Communes
du Pays de Saint-Yrieix





Saint-Yrieix-la-Perche Lotissement artisanal de GATE-BOURDELAS

PLAN DE COMMERCIALISATION

N° 2024-003 - Date d'édition : 05/04/2024



LÉGENDE

-  zone d'implantation des constructions
-  parking ou zone libre devant bâtiment
-  bande verte obligatoire
-  noue de rétention des eaux pluviales

Echelle 1/1000 - Format A4