



DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n°2025-065

L'an deux mille vingt-cinq, le 15 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 : 2 avril 2025

Nombre de délégués :

en exercice : 29

présents : 22

votants : 26

PRESENTS : 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 Marie Madeleine LORIN, M. Ludovic TURPIN, Mme Monique PLAZZI, Mme Catherine L'OFFICIAL, Mme Annie ARNAUD, Mme Valérie Isabelle BONIN, M. Jean-Claude DUPUY, Mme Sandrine FUSADE et Mme Stéphanie TOESCA.

ABSENTS Excusés : M. Pierre VERGNOLLE, M. Jacques BLONDY, Mme Evelyne MACHANE, Madame Delphine PERRIER-GAY, M. Francis CUBERTAFON, Mme Pascale BRACHET et M. Alain BLONDY.

OBJET :

Atelier-relais à usage de
conserverie
Crédit-bail au profit de la
société LAREDY

Delphine PERRIER-GAY donne pouvoir à Patrick DARY
Francis CUBERTAFON donne pouvoir Laurent GORYL
Pascale BRACHET donne pouvoir à Annie ARNAUD
Alain BLONDY donne pouvoir à Monique PLAZZI

SECRETARE : Stéphanie TOESCA

Rapporteur : F. DELORT

Vu le Code monétaire et financier, pris notamment en ses articles L.313-7 et suivants, R.313-3 à R.313-14 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, pris notamment en ses articles L.1511-3 et R.1511-4 ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale n°2025-87187-22292 ;

Considérant que la Communauté de Communes a achevé à Saint-Yrieix-la-Perche la construction d'un atelier-relais à usage de conserverie sur la parcelle cadastrée en section YW n° 235 ;

Considérant que ce bâtiment est susceptible d'être loué à la société LAREDY à travers un crédit-bail répondant aux caractéristiques suivantes :

- Durée du crédit-bail : 15 ans à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- Valeur vénale du bien immobilier : 634 140 € HT ;
- Loyer mensuel révisable chaque année : 3 523 € HT ;
- Levée d'option d'achat possible à partir de l'échéance de la première année, et à chaque date anniversaire du crédit-bail.

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

- **approuve** la conclusion d'un crédit-bail au profit de la société LAREDY, domiciliée à La Seynie à Saint-Yrieix-la-Perche (87500) (SIRET : 38470634700018) aux caractéristiques énoncées ci-dessus ;

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** l'étude de Maître Fabien GUILHEM, notaire à Saint-Yrieix (87500), pour la rédaction de l'acte en la forme authentique ;

- **autorise** Monsieur le Président à signer ledit acte et tout document y afférent.

La secrétaire



Stéphanie TOESCA

Au registre sont les signatures
Pour extrait certifiée conforme,

Le Président



Patrick DARY



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/04/2025

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

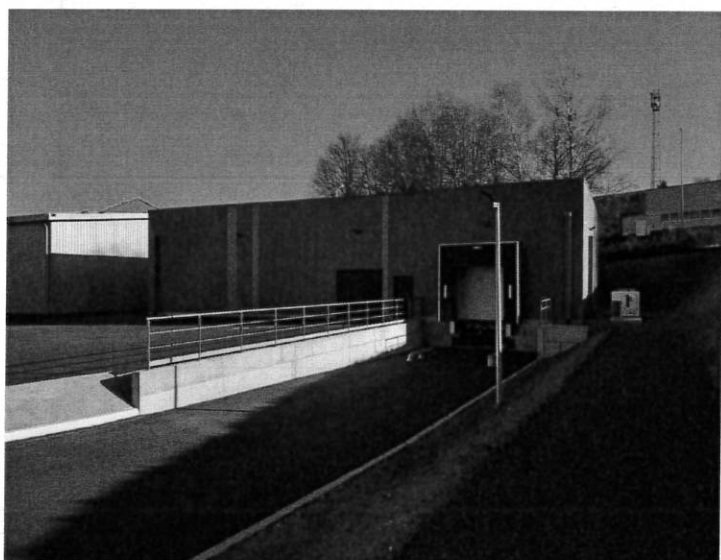
Téléphone : 06 20 77 25 33

M. le Président de la Communauté de Commune
Pays de Saint Yrieix La Perche

Réf OSE : 2025-87187-22292

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 :

Locaux d'activités

Adresse du bien :

40 rue du Stade - 87500 SAINT YRIEIX LA PERCHE

Valeur vénale :

679 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes Pays de SAINT YRIEIX LA PERCHE

affaire suivie par : Mme GRANGER Maryline

m-granger@communaute-saint-yrieix.fr

2 - DATES

de consultation :	21/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/04/2025
du dossier complet :	01/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	Crédit-bail

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

Mise en place d'un crédit-bail sur la base du coût de construction diminué de la subvention soit un montant de 633 990 €

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

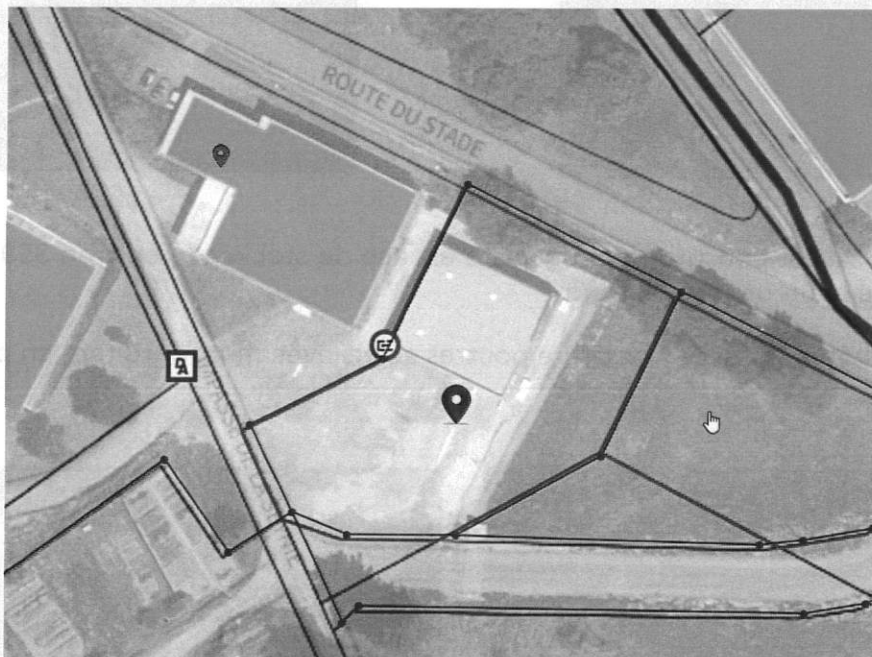
Secteur de La Seynie, situé en extérieur de bourg, à l'est du centre-ville.

Tous réseaux présents

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie concernée	Nature réelle
SAINT YRIEIX LA PERCHE	YW 235	10 av des Vitailles	2 880 m ²	sols



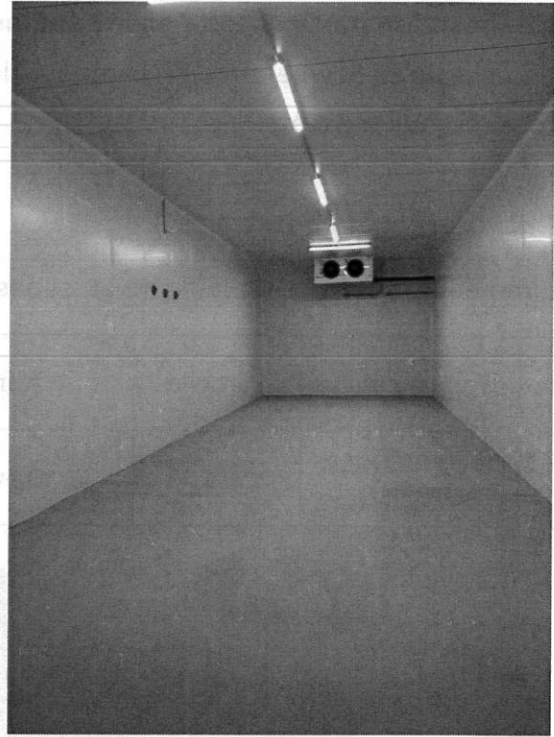
4.4. Descriptif

En bordure de route et de locaux appartenant à l'entreprise bénéficiaire, a été construit par la collectivité un bâtiment à usage de stockage comportant une partie chambre froide.

Tout la surface de la parcelle (sur le devant) a été goudronnée et l'accès au bâtiment est aisée pour tout type de véhicules.

Sur le côté, une rampe descendante pour quai de chargement/déchargement. Celui-ci donne sur la partie toute en longueur du bâtiment constituée des chambres froides : une première (sas en froid positif) d'environ 16 m² avec également une porte vers le grand espace de stockage et la seconde (froid négatif) d'environ 90 m².

Le froid est assuré par des groupes froids électriques.



L'essentiel du local est constitué par un vaste espace de stockage (environ 359 m²) sur sol béton lisse avec grande hauteur sous plafond.

La structure du bâtiment est en ossature poutres aciers avec murs et toiture en panneaux sandwich isolés.



2

Portes sectionnelle type garage (une sur le devant et une sur le côté) avec système d'ouverture motorisé ainsi qu'une porte simple sur le devant, également en aluminium.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Commune Pays de Saint Yrieix La Perche

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UI : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales autorisant des activités nuisantes.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU

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

8.1.1 Études de marché

La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien », DVF et BNDP pour des cessions de locaux industriels en bon état (type atelier et/ou locaux de stockage, entre 200 et 1 000 m²) dans un large périmètre autour de SAINT YRIEIX LA PERCHE sur la période 2021-2024.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m ²	Typologie
1	2024P00019	ML 230	LIMOGES	12 Rue Berthie Albrecht	29/12/2023	2003	347	380 000	1095	Entrepôt
2	2022P17273	MO 63	LIMOGES	17 Rue Claude Henri Gorceix	17/11/2022	/	675	750 000	1111	Entrepôt

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m ²	Typologie
3	2023P13436	TH 46, 61	LIMOGES	13 Rue Fernand Malinvaud	29/09/2023	/	847	815 000	962	Entrepôt
4	2022P07436	ON 324/3	LIMOGES	310 Rue François Perrin	13/05/2022	2010	227	377 436	1662	Cellules commerciales
5	2022P14766	AR 206	PANAZOL	4 Rue Louis Armand	29/09/2022	/	213	250 000	1174	Hangar/atelier
6	2024P08081	AR 380	PANAZOL	6 Av Pierre Cot	24/06/2024	2009	245	250 000	1020	Hangar/entrepôt
7	2024P01993	AA 102, 101	FEYTIAT	7 Rue des Tramways	31/01/2024	/	240	295 000	1229	Hangar/atelier
8	2024P01290	ES 275	BRIVE LA GAILLARDE (19)	6 Allée Jacques Chaminade	08/01/2024	2011	402	484 600	1205	Entrepôt
9	2023P15230	AL 78	BOULAZAC ISLE MANOIRE (24)	4 Rue Clément Ader	04/08/2023	/	500	425 000	850	Atelier
10	2024P10178	AB 747	BOULAZAC ISLE MANOIRE (24)	51 Av Henri Deluc	30/05/2024	2008	980	750 000	765	Entrepôt/magasin
11	2023P04039	CX 99	BOULAZAC ISLE MANOIRE (24)	9001 Caussade	08/02/2023	2007	221	200 000	905	Entrepôt
12	2023P03206	AX 615, 621	LUBERSAC (19)	8012 Touvent	09/03/2023	2012	357	300 000	840	Centre auto
13	2023P07619	BH 71, 58	SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE (19)	8009 Av Charles De Gaulle	07/07/2023	2009	418	470 000	1124	Centre auto
14	2022P13322	AK 18	BOULAZAC ISLE MANOIRE (24)	16 Allée Jacques Duclos	08/06/2022	/	330	380 000	1151	Hangar d'activités
15	2024P17435	AR 835	CHANCELADE	10 route de Ribérac	11/10/2024	/	200	260 000	1300	Entrepôt/magasin
16	2021P01627	AL 176, 188	OBJAT	190 Av de l'Industrie	01/02/2021	/	410	372 855	909	Entrepôt/atelier

8.1.2 Autres sources

Observatoire de l'immobilier de la CCI 87 (publication de mars 2023)

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

	Limoges ville Communes périphériques	
	Moyenne basse	Moyenne haute
Bureaux		
- neufs	1 950	2 180
- anciens rénovés	878	1 413
- anciens non rénovés	415	700
Entrepôts et locaux industriels		
- neufs	950	1 200
- anciens rénovés	485	758
- anciens non rénovés	223	381

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

Bâtiment présentant de belles qualités de constructions, livré totalement fini aux niveaux des aménagements tant intérieurs (chambres froides avec groupes de production de froid) qu'extérieurs (quai de chargement/déchargement et voirie goudronnée).

S'agissant d'un immeuble neuf, le consultant a communiqué le coût de la construction : 905 700 € soit un coût de 1 948 €/m².

La valeur vénale d'un immeuble neuf n'est pas égale à son coût de construction. La différence correspond à la dépréciation immédiate qui s'applique sur tout bien immobilier.

L'abattement à appliquer variera selon divers facteurs liés à la localisation, la taille de l'immeuble, la typologie, le marché immobilier local ainsi que les conditions économiques.

Au cas particulier, l'immeuble est situé au sein d'une zone d'activités mais dans un secteur géographique éloigné des grands axes de communication ; il est de taille moyenne et surtout équipé au regard de l'activité de l'entreprise preneur. De plus, cette construction a bénéficié d'une subvention d'un montant de 271 710 €

En conséquence, un abattement de 25 % sera retenu du fait de l'ensemble de ces éléments conduisant à une valeur de 679 275 € (soit 1 461 €/m²).

Ce chiffre correspond aux termes hauts de l'étude de marché (mais qui ne sont pas des immeubles neufs) et 20 % au-dessus de la moyenne haute des entrepôts et locaux industriels neufs de l'étude de la CCI.

La référence au coût de construction semble la plus appropriée sur ce type de bien.

La valeur vénale retenue s'élèvera donc à la somme arrondie de 679 000 €.

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 **679 000 € assortie d'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.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques,
Par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH

