Publiée en ligne le 23 OCT. 2023

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n°2023-139

L'an deux mille vingt trois, le 19 octobre à 18 h 30

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 : 11 octobre 2023

Nombre de délégués :

☐ en exercice : 29

☐ présents : 25

☐ votants : 29

PRESENTS : M. Pierre VERGNOLLE, François BOISSERIE, M. Daniel BOISSERIE, Mme Annick HUCHET, 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, M. Jacques BLONDY, Mme Evelyne MACHANE, Mme Marie Madeleine LORIN, M. Ludovic TURPIN, Mme Monique PLAZZI, Mme Annie ARNAUD, Mme Valérie Isabelle BONIN, M. Jean-Claude DUPUY, Mme Pascale BRACHET, M. Alain BLONDY et Mme Stéphanie TOESCA.

ABSENTS Excusés : M. François BOISSERIE, Mme Delphine PERRIER-GAY, Mme Catherine L'OFFICIAL, Mme Sandrine FUSADE et M. Francis CUBERTAFON.

Delphine PERRIER-GAY donne pouvoir à Patrick DARY
Catherine L'OFFICIAL donne pouvoir à Annie ARNAUD
Sandrine FUSADE donne pouvoir à Valérie Isabelle BONIN
Francis CUBERTAFON donne pouvoir à Daniel BOISSERIE

SECRETAIRE : Evelyne MACHANE

OBJET :

Cession de voirie à la Commune de Saint-Yrieix Rue de l'Egalité

Rapporteur : J. Cl. FRACHET

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix ;

Vu l'avis domanial n°2023-87187-15205 du 1er août 2023 ;

Considérant que la Communauté de Communes a acquis en 2020 un ensemble immobilier sis Rue de l'Egalité à Saint-Yrieix ;

Considérant que depuis lors, plusieurs cessions sont intervenues, en ce sens que les parcelles cadastrées en section AB n°158 et 159 sont devenues des éléments de voirie ouverts à la circulation publique (cf. plan en annexe) ;

Considérant que la parcelle AB n°158, d'une contenance de 187 m², constitue un parking ouvert à la circulation publique ;

Considérant que la parcelle AB n°159 de 373 m² est une voie de desserte ;

Considérant que la Communauté de Communes ne détient pas la compétence Voirie ;

Considérant l'affectation de ces parcelles ;

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

- **cède** les parcelles cadastrées en section AB n°158 et 159 à la Commune de Saint-Yrieix à l'euro symbolique ;

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
087-248700189-20231019-DC2023360329-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Publiée en ligne le 23 OCT. 2023

- **désigne** Maître MOUTIER, notaire à Saint-Yrieix, pour procéder à la rédaction de l'acte notarié, étant précisé que les frais d'acte sont laissés à la charge de la Commune de Saint-Yrieix, la Communauté de Communes ayant déjà supporté les frais d'arpentage ;
- **autorise** Monsieur le Président à signer l'acte authentique et tout document relatif au présent dossier.

Au registre sont les signatures
Pour extrait certifiée conforme,
Le Président

La secrétaire

E. MACHANE

P. DARY

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-YRIEIX 87 HAUTE-VIENNE

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
087-248700189-20231019-DC2023360329-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier TINARD
Courriel : didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 20 77 25 33

Réf OSE : 2023-87187-15205

Le 01/08/2023

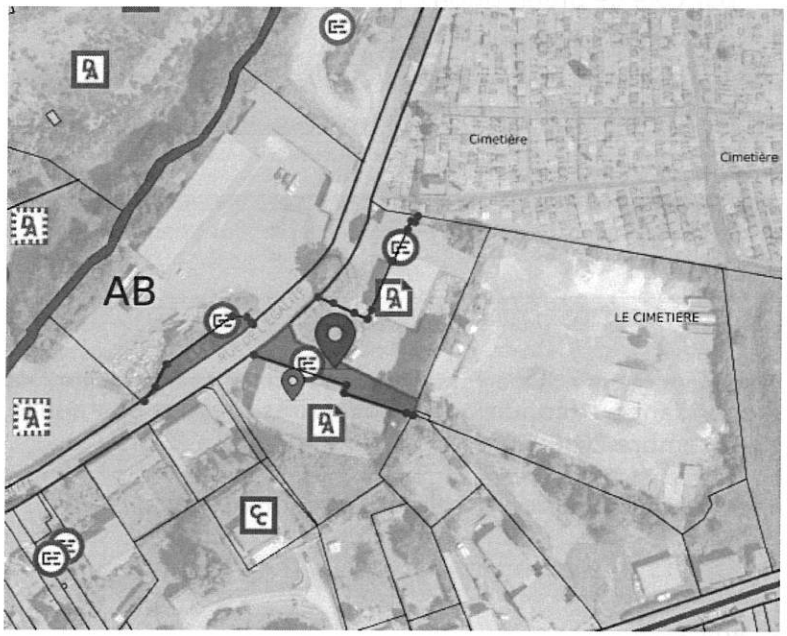
La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

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

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 :	voirie
Adresse du bien :	rue de l'Egalité - 87500 SAINT YRIEIX LA PERCHE
Valeur vénale :	1 €

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes Pays de SAINT YRIEIX LA PECHE

affaire suivie par : Mme GRANGER Maryline

m-granger@communaute-saint-yrieix.fr

2 - DATES

de consultation :	13/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de voirie

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

A proximité du centre-ville, éléments de voirie en bordure de bâtiments industriels/artisanaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT YRIEIX LA PERCHE	AB 158	rue de l'Egalité	187 m²	voirie
SAINT YRIEIX LA PERCHE	AB 159	rue de l'Egalité	373 m²	voirie

4.4. Descriptif

La parcelle AB 158, d'une contenance de 187 m², était inclus dans une parcelle de bâtiment industriel et constitue une bande de terrain en état de voirie et ayant vocation à rejoindre le domaine public communal en complément de la rue de l'égalité.

Cette bande de terrain goudronnée est utilisée à des fins de stationnement pour les utilisateurs des structures professionnelles à proximité.

La parcelle AB 159 d'une contenance de 373 m² est du même type et constitue un chemin bitumé, dorénavant entre 2 bâtiments industriels distincts, en prolongeant la rue de l'égalité.

Il s'agit d'éléments de voirie qui étaient auparavant internes et rattachés à l'ensemble immobilier mais qui ont vocation à constituer des éléments du domaine public communal depuis la vente en différents lots de celui-ci.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Commune Pays de Saint Yryeix La Perche

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UB du PLU

6.2.Date de référence et règles applicables

/

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 terrains de petite surface en état de voirie ou bord de voirie à proximité de la commune de SAINT YRIEIX LA PERCHE sur la période 2020-2023

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m^2)	Prix total	Prix/m^2	Nature réelle
1	2021P18955	AV 178 AV 175	ST YRIEIX LA PERCHE	RUE DU BOST ST HILAIRE	13/12/2021	89	1	0,01	Terre
2	2021P15876	WX 141	ST YRIEIX LA PERCHE	BOURDELAS	06/10/2021	558	1	0	Sol
3	2021P03126	AR 52	LE VIGEN	20 CHE DE LA VIGNE	18/02/2021	141	1	0,01	Sol

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

Les parcelles concernées constituent des voies ouvertes au public et devant être inclues dans le domaine public communal à titre de voirie.

La cession doit donc être analysée comme un simple transfert de charge.

Ainsi, il est retenu une valeur de 1 € conformément aux pratiques des cessions de même type en référence.

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 **1 €.**

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 de la Haute-Vienne,
par délégation,

Didier TINARD
Inspecteur 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.