

Conseillers en exercice : 77 L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept novembre, à dix-neuf
Présents : 50 heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en séance
Absents excusés : 18 ordinaire à la salle des Conférences du Rozier Coren à
Pouvoirs : 9 Saint-Flour, après convocation légale en date du 7
Votants : 59 novembre 2025, sous la Présidence de Madame Céline
CHARRIAUD.

Présents :

M. Pascal CHAUVEL, M. Didier AMARGER, MME Béatrice ANTONY, M. Frédéric ASTRUC, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, M. Jean-Luc BOUCHARINC, MME Sylvie VAISSADE, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, M. Marcel CHASTANG, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, M. Philippe ECHALIER, M. Christian GENDRE, M. Gilbert GLANDIERES, M. Jérôme GRAS, MME Olivia GUEROUULT, MME Martine GUIBERT, M. Axel JOURQUIN, M. Jean-Pierre JOUVE, MME Nathalie LESTEVEN, MME Annick MALLET, M. Bernard MAURY, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVENCH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Marc POUGNET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, M. Jean-Paul RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Robert ROUSSEL, M. Pierre SEGUIS, MME Maryline VICARD, M. Christophe VIDAL, M. David VITAL.

Absents excusés :

MME Annie ANDRIEUX, MME Pierrette BEAUREGARD, M. Hervé VIGIER, MME Marina BESSE, M. Gilles BIGOT, M. Claude BONNEFOI, MME Yolande CHASSANG, M. Bernard COUDY, M. Vital GENDRE, M. Éric GOMESSE, MME Nadine JANVIER, M. Jonathan LAROUSSINIE, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÈS, M. Michel ROUFFIAC, M. Serge TALAMANDIER.

Pouvoirs :

M. Richard BONAL donne pouvoir à MME Céline CHARRIAUD
M. Jean-Marc BOUDOU donne pouvoir à M. Daniel MIRAL
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Philippe DELORT
M. Frédéric DELCROS donne pouvoir à M. Jérôme GRAS
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à MME Annick MALLET
MME Ghislaine DELRIEU donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU
M. Jean-Marie MEZANGE donne pouvoir à M. David VITAL
MME Marine NEGRE donne pouvoir à MME Maryline VICARD
M. Loïc POUDEROUX donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT

Madame Maryline VICARD a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le 25 NOV 2025, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portants réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le 25 NOV 2025

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

OBJET :

VAL D'ARCOMIE - CESSION D'UNE PARCELLE

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Jacques MONLOUBOU

Rappelant la volonté de Saint-Flour Communauté de créer une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur autoroutier qui dessert le village de Loubaresse sur la commune de Val d'Arcomie ;

Vu la demande adressée par la SARL Didier PONSONNAILLE, basée au Puech Chabrier sur la commune de Val d'Arcomie, à Saint-Flour Communauté relative à la recherche d'un terrain d'une surface d'environ 1 000 m² à proximité de l'échangeur autoroutier ;

Considérant la pertinence d'implanter l'aire de covoiturage et la station-service à proximité de l'échangeur et leur complémentarité avec le développement de l'activité du multiple rural de Loubaresse ;

Considérant que la parcelle ZR n°25, propriété de Saint-Flour Communauté, permettrait le développement de ces activités ;

Vu la demande de l'entreprise d'acquérir une surface de 1 002 m² sur cette même parcelle ;

Précisant que cette parcelle a fait l'objet d'un bornage par un géomètre expert ;

Vu l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand en date du 9 octobre 2025, annexé à la délibération, estimant la totalité de la parcelle ZR n°25, d'une surface de 1 928 m² au prix de 18 €/m² HT, soit 35 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;

Considérant qu'en soutien à ce projet, Saint-Flour Communauté propose la cession d'une surface de 1 002 m² à hauteur de 15 € HT/m², parcelle desservie en eau potable et dont l'accès avec la RD sera aménagé (usage fossé et grave bitume et béton bitumeux sur accès) ;

Précisant que les frais relatifs à cette cession (arpentage, frais d'acte...) seront à la charge de l'acquéreur ;

Vu l'avis favorable du bureau exécutif consulté par voie dématérialisée en date du 6 novembre 2025 ;

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE DE CEDER une partie de la parcelle cadastrée ZR n°25 (1 002 m²) sur la commune de Val d'Arcomie, à la SARL Didier PONSONNAILLE, basée au Puech Chabrier sur la commune de Val d'Arcomie, ou au profit de toute autre société qui se substituerait, à hauteur de 15 € H.T./m² ;

DIT que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ;

AUTORISE Madame le Président à signer l'acte notarié qui constatera cette cession et tout document utile à l'aboutissement de ces démarches.

POUR : 59 VOIX

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



La secrétaire de séance,

Maryline VICARD

Accusé de réception en préfecture
015-200066650-20251117-DELIB2025-190-DE
Date de télétransmission : 25/11/2025
Date de réception préfecture : 25/11/2025



Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean MIGNON
Courriel : jean.mignon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 17 84 45 27

Réf. DS : 26979801
Réf. OSE : 2025-15108-72944

Le 9 octobre 2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Puy-de-Dôme

à

Monsieur le Président
Saint-Flour Communauté
Village d'entreprises
ZA du Rozier Coren
15100 SAINT-FLOUR

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 :	Terrain constructible (parcelle ZR 25)
Adresse du bien :	La Cham ouest – 15230 VAL D'ARCOMIE
Valeur :	18 €/m ² HT, soit 35 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

Saint-Flour Communauté.

Affaire suivie par : Mme Gaëlle GAUTHIER

2 - DATES

de consultation :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prisé 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

Terrain à proximité d'un multiple rural

Prix négocié : 15 €/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Val d'Arcomie est une commune nouvelle du département du Cantal, d'une population de 946 habitants, située à environ 15 kilomètres au sud-est de Saint-Flour, et limitrophe au département de la Lozère. Elle est membre de la communauté de commune Saint-Flour Communauté.

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

/

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature cadastrale
VAL D'ARCOMIE	ZR 25	LA CHAN OUEST	1928m ²	PRES

4.4. Descriptif

La parcelle ZR 25 est une parcelle plane, formant un rectangle de 49 mètres de longueur sur 40 mètre de largeur, située à proximité (200 mètres environ) d'une sortie de l'autoroute A75. Elle est grillagée sur 3 cotés. Elle dispose de deux cotés attenants à la route, mais aucun accès n'est actuellement réalisé et elle n'est pas viabilisée.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ

5.2. Conditions d'occupation

Bien loué

6 - URBANISME

Parcelle située en zone Ub, zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le secteur immobilier local.

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20251117-DELIB2025-190-DE
Date de télétransmission : 25/11/2025
Date de réception préfecture : 25/11/2025

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché /Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

La valeur vénale est déterminée par comparaison avec des ventes de parcelles non bâties dans un périmètre de 1000 mètres du bien à évaluer.

N°	Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Groupe	Nature de bien	PTU
1	1504P01 2022P06616	108//ZD/104/100/	VAL D'ARCOMIE	PIDIERES	26/08/2022	339	1 695	5	Non bâti	Pâture	Ali
2	1504P01 2022P06615	108//ZD/103//	VAL D'ARCOMIE	PIDIERES	26/08/2022	139	695	5	Non bâti	Pâture	Ali
3	1504P01 2024P02225	108//AC/115//	VAL D'ARCOMIE	LE BOURG LOUBARESSE	13/03/2024	800	20 000	25	Non bâti	Pré	Ua
4	1504P01 2025P01025	108//AC/57//	VAL D'ARCOMIE	LE BOURG LOUBARESSE	10/02/2025	400	9 000	22,5	Non bâti	Pâture	Ua

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

On retiendra la valeur moyenne des termes n°3 et 4, situés en zone U, alors que les termes 1 et 2 sont en zone A.

Soit une valeur arrondie de 24 €/m², à laquelle on appliquera un abattement de 25 % en raison de la grande surface du terrain et de sa situation à proximité immédiate de l'autoroute A75.

La valeur unitaire de référence est ainsi arbitrée à 18 €/m² (soit 24 € – 25%).

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.

Valeur unitaire de référence : 18 €/m²

La valeur vénale du bien est fixée à 34 704 € arrondie à 35 000 € pour une surface de 1928m².
Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 30 000 € (valeur arrondie).

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.

Pour autant, 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 12 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. 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.

**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.*

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.

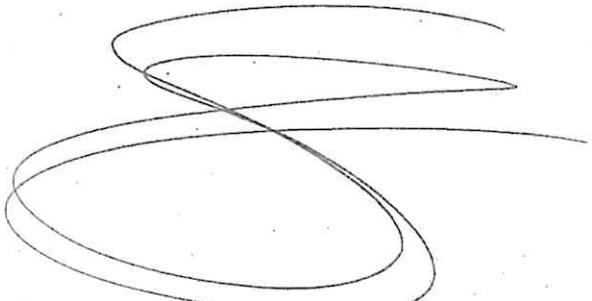
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Jean MIGNON

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.

Accusé de réception en préfecture
Le 25/11/2025
Date de télétransmission : 25/11/2025
Date de réception préfecture : 25/11/2025