

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
MERCREDI 4 MARS 2026**

DÉLIBÉRATION N°2026-025

Conseillers en exercice : 77 L'an deux mille vingt-six, le quatre mars, à dix-huit heures,
Présents : 50 le Conseil Communautaire s'est réuni en séance ordinaire à
Absents excusés : 17 la salle des Conférences du Rozier Coren à Saint-Flour,
Pouvoirs : 10 après convocation légale en date du 26 février 2026, sous
Votants : 60 la Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

Présents :

MME Agnès AMARGER, M. Didier AMARGER, MME Annie ANDRIEUX, MME Béatrice ANTONY, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Gilles BIGOT, M. Jean-Luc BOUCHARINC, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, M. Benjamin SALSON, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Bernard COUDY, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, M. Philippe ECHALIER, M. Christian GENDRE, M. Éric GOMESSE, M. Jérôme GRAS, MME Martine GUIBERT, MME Nathalie LESTEVEN, MME Annick MALLET, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Loïc POUDEROUX, M. Marc PUGNET, M. Jean-Claude PRIVAT, MME Bernadette RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Michel ROUFFIAC, M. Robert ROUSSEL, M. Jean-Luc SABATIER, MME Maryline VICARD.

Absents excusés :

M. Frédéric ASTRUC, M. Hervé VIGIER, M. Richard BONAL, M. Claude BONNEFOI, M. Robert BOUDON, MME Yolande CHASSANG, MME Bonnie DELEPINE, MME Nadine JANVIER, M. Jonathan LAROUSSINIE, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDÉVIGNE, MME Marine NEGRE, M. Jean-Paul RESCHE, M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÈS, M. Pierre SEGUIS, M. David VITAL.

Pouvoirs :

MME Pierrette BEAUREGARD donne pouvoir à M. Pierre CHASSANG
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Jean-Claude PRIVAT
MME Ghislaine DELRIEU donne pouvoir à M. Gilbert CHEVALIER
M. Vital GENDRE donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU
MME Olivia GUEROULT donne pouvoir à M. Philippe DE LAROCHE
M. Christian GRENIER donne pouvoir à M. Jean-Luc PERRIN
M. Gilbert GLANDIERES donne pouvoir à M. René PELISSIER
M. Axel JOURQUIN donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT
M. Bernard REMISE donne pouvoir à M. Jean-Luc BOUCHARINC
M. Christophe VIDAL donne pouvoir à M. Loïc POUDEROUX

M. Loïc POUDEROUX a été désigné 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 **10 MARS 2026**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant 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 **10 MARS 2026**

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.

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026

OBJET : VILLAGE AGROALIMENTAIRE DE CAMIOLS - ACQUISITION DE LOCAUX

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Jacques MONLOUBOU

Considérant le village agroalimentaire de Camiols à Saint-Flour appartenant à Saint-Flour Communauté, situé sur la parcelle cadastrée section AH n°757 de 2 651m², suite à une acquisition à la Commune de Saint-Flour par acte notarié en date du 26 décembre 2003 ;

Considérant qu'une partie de la parcelle AH n°758 est restée propriété de la commune de Saint-Flour sur une surface de 139 m² ;

Considérant, vu la disposition des locaux, qu'il convient de procéder à l'achat de cette parcelle par Saint-Flour Communauté à la Commune de Saint-Flour ;

Vu l'évaluation de ce bien par France domaine par avis en date du 12 décembre 2025 d'un montant de 227 € / m², annexée à la délibération ;

Vu les délibérations n°2025-243 en date du 17 décembre 2025, n°2026-015 en date du 26 janvier 2026 et n°2026-029 en date du 4 mars 2026 de Saint-Flour Communauté autorisant Madame le Président à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement à compter du 1^{er} janvier 2026 par anticipation avant le vote du budget primitif 2026 ;

Vu le bornage effectué par un géomètre expert intervenu le 25 octobre 2025 portant la surface définitive à 139 m² ;

Rappelant que ce village agroalimentaire est actuellement occupé par les entreprises SARL Producteur à l'Assiette et la SAS ETIMINI, atelier de fabrication des pâtes Pastavergna, qui aura besoin de ce local pour son développement ;

Précisant que les frais d'acte et les autres frais inhérents à cet achat seront à la charge de l'acquéreur ;

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

✚ **DECIDE D'ACQUERIR une partie de la parcelle cadastrée section AH n°758 d'une contenance de 139 m² à la Commune de Saint-Flour, en cours de renumérotation cadastrale, au prix de 227 € / m² soit 31 553 € ;**

✚ **DIT que les frais d'acte sont à la charge de Saint-Flour Communauté ;**

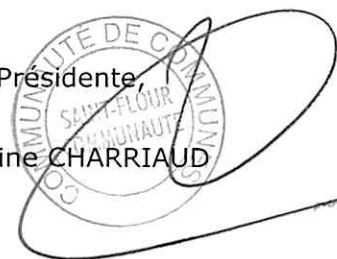
✚ **AUTORISE le Président de Saint-Flour Communauté ou son représentant à signer l'acte notarié qui constatera cette cession et tout document utile à l'aboutissement de ces démarches.**

POUR : 60 VOIX

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

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance,

Loïc POUDEROUX

Admise à réception en préfecture
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026

A large, stylized signature in black ink, which appears to be 'Loïc Poudroux', is written over a rectangular box that contains administrative information.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : dd63.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 : 28124569

Réf. OSE : 2025-15187-90110

Le 11 décembre 2025

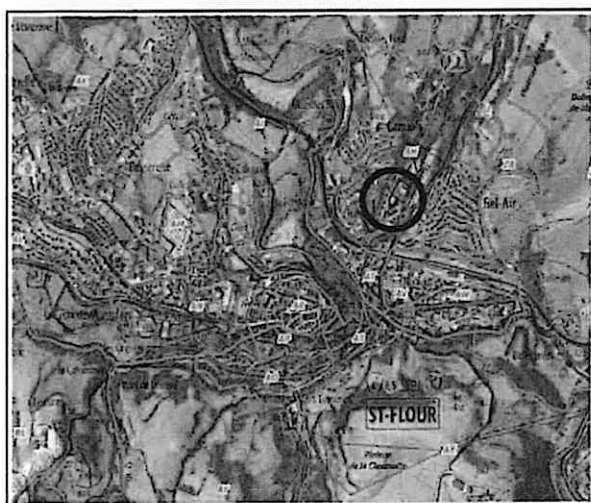
Le Directeur départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme

à

Monsieur le Maire
Commune de Saint-Flour
1 Place d'Armées
15100 SAINT-FOUR

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 :	Ensemble immobilier (Ateliers ; Entrepôts ; Bureaux) / parcelle AH 758p
Adresse du bien :	3 Rue de Camiols – 15100 SAINT-FOUR
Valeur :	227 €/m ² , soit 25 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT-FOUR

Affaire suivie par : Mme Élodie MARUCA

2 - DATES

de consultation :	08/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/12/2025

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 pour régularisation foncière.

Prix négocié : 25 401,30 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Flour est une commune française de 6451 habitants, située dans le département du Cantal en région Auvergne-Rhône-Alpes.

C'est une des deux sous-préfectures du département avec Mauriac. L'aire d'attraction de la ville rayonne sur un vaste territoire de 36 commune rurales périphériques.

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

/

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature cadastrale
SAINT-FLOUR	AH 758p	9003 RUE DE CAMIOLS	111,90m ² / 7269m ²	SOLS

4.4. Descriptif

Parcelle AH 758 : Parcelle composée de terrain et de deux bâtiments distincts, partie des anciens abattoirs de la commune.

Un bâtiment servant anciennement d'accueil en R+1 avec anciens bureaux au rez-de-chaussée et 2 anciens appartements à l'étage, aujourd'hui réunis, et servant de stockage et lieu de distribution pour les associations (Banque alimentaire ; Restos du Cœur).

Surface utile 142m² en RDC et 136,39 en R+1, soit une surface utile totale de 278m².

Un second ensemble correspondant aux anciens abattoirs, avec une partie atelier d'une surface de 836m², et deux entrepôts aboutés d'une surface totale de 716m², le premier servant de stockage, l'un des deux étant utilisé, ainsi que l'espace atelier, comme dépôt des matériels de la commune, et le second est mis à disposition de l'association Emmaüs, là aussi pour comme espace de stockage pour les dons.

Il s'agit de bâtiments d'après guerre, avec chape en ciment, murs en béton pour la partie atelier, béton et parpaings dans la partie entrepôt.

Les charpentes sont sur structure métallique/brique dans la partie atelier, et structure métallique et poutres en bois dans les entrepôts, dont certaines parties ont subi des infiltrations et devront être réparées.

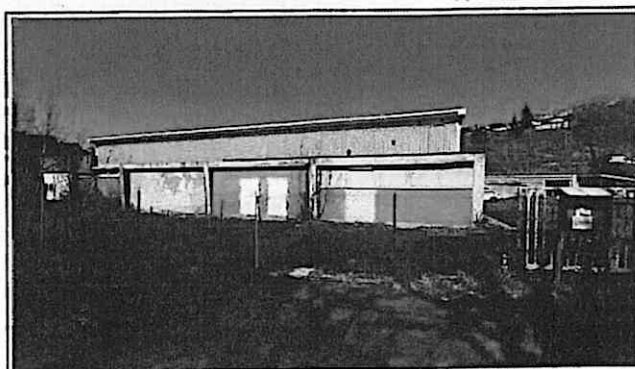
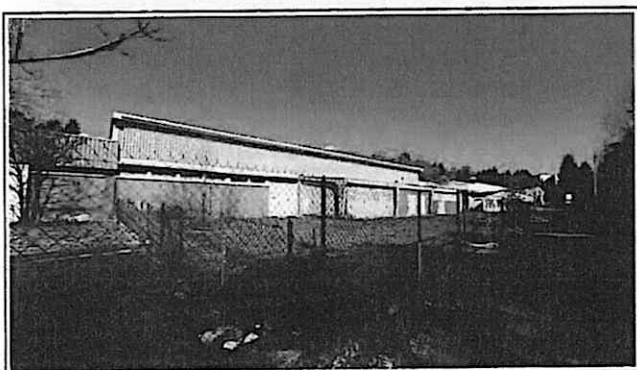
Les biens se dégradent en raison de l'absence d'activité et d'un manque d'entretien régulier.

La communauté de commune est propriétaire de la parcelle AH 757 et utilise son local comme 'village agroalimentaire'. Il y a quelques années le village agroalimentaire a débordé sur la parcelle appartenant à la commune.

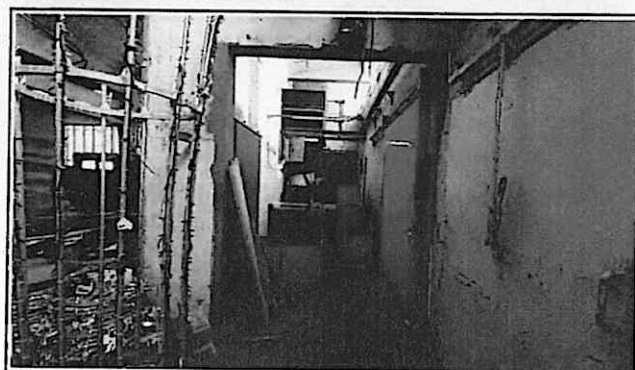
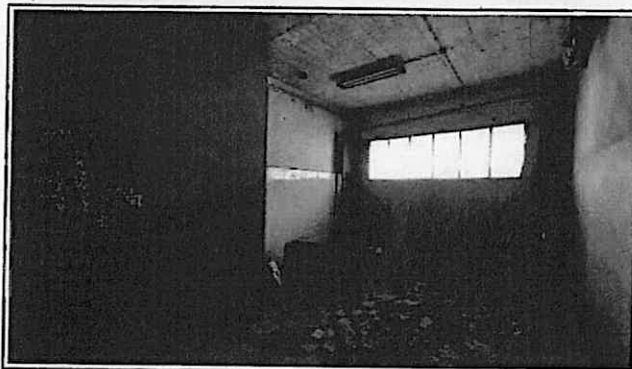
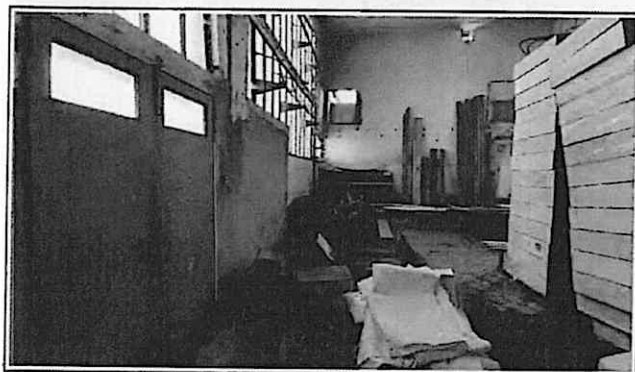
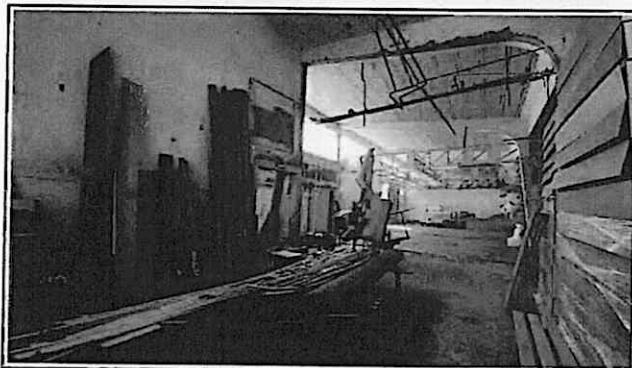
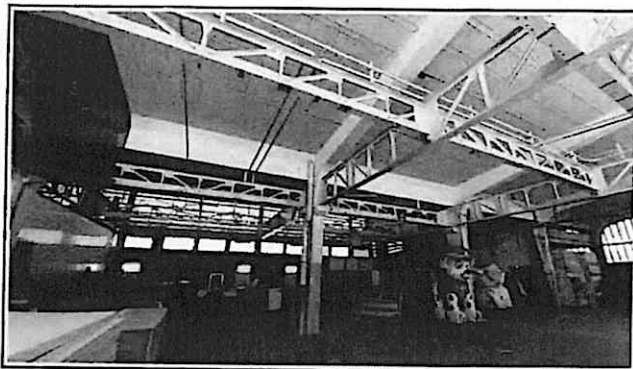
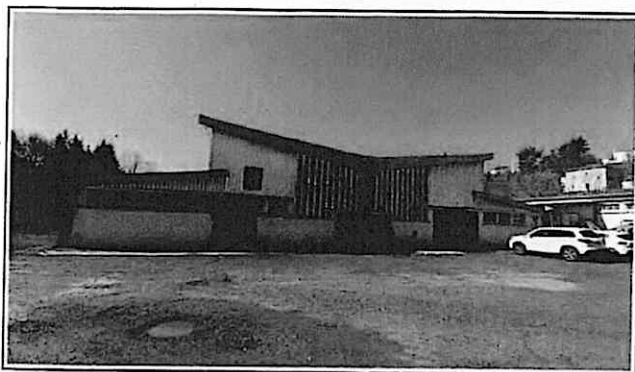
Un local a été construit à l'intérieur du bâtiment de la commune par la communauté de commune. À ce jour, la communauté de communes souhaite louer cet espace à un privé.

Les deux collectivités souhaitent régulariser la situation. La commune cédera à la communauté de commune 111,90 m² de la parcelle AH 758.

La partie cédée est comprise dans la partie du bâtiment 'atelier abattoirs'.



Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
COMMUNE DE SAINT-FOUR

5.2. Conditions d'occupation
Biens estimés libres à la vente

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026

6 - URBANISME

AH 758 : Située en zone Ub pour 72 % de l'emprise totale et en zone Uy pour 28 %.

La zone Ub est la zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes.

La zone Uy est à vocation d'activités économiques.

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché / Termes de comparaison bâtiments type Ateliers et assimilés/Stockage et stationnement :

Les termes de comparaison ont été cherchés dans les ventes des 5 dernières années, dans un périmètre de 3 kilomètres autour des biens à évaluer de bâtiments de plus de 200m².

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupes
1	1504P01 2023P05774	187//AL/626//100	SAINT FLOUR	47 AV DU LIORAN	13/09/2023	714	700 000	980,39	Stockage et stationnement
2	1504P01 2022P05532	187//AL/193/530	SAINT FLOUR	50 AV DU LIORAN	20/12/2022	730	470 000	643,84	Atelier et assimilé
3	1504P01 2022P08569	187//BM/296/300/303	SAINT FLOUR	4 RUE DU MILLEPERTUIS	08/11/2022	349	200 000	573,07	Stockage et stationnement
4	1504P01 2022P09405	187//AH/424//	SAINT FLOUR	17 RUE DE LA RESISTANCE	15/12/2022	202	100 000	495,05	Atelier et assimilé
5	1504P01 2021P09316	187//AD/105//	SAINT FLOUR	9006 ZA DU ROZIER COREN	02/12/2021	1627	800 000	491,70	Autre Bâti Professionnel
6	1504P01 2021P06297	187//AL/854/856	SAINT FLOUR	BESSERETTE SUD	05/08/2021	1454	300 000	206,33	Stockage et stationnement
7	1504P01 2021P06375	187//AL/852/853	SAINT FLOUR	BESSERETTE SUD	05/08/2021	428	130 000	303,74	Stockage et stationnement
8	1504P01 2024P05565	187//AK/203//	SAINT FLOUR	13 B RUE HENRI RASSEMUSSE	30/07/2024	395	132 000	334,18	Stockage et stationnement
9	1504P01 2020P04549	187//AL/182//	SAINT FLOUR	9019 RUE BAPTISTE ROZIERES	06/08/2020	250	85 000	340,00	Atelier et assimilé
10	1504P01 2020P03680	187//AL/210//	SAINT FLOUR	12 RUE HENRI RASSEMUSSE	30/06/2020	600	150 000	250,00	Atelier et assimilé

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

Il est précisé que ces termes de comparaison sont le plus souvent « mixtes », et, au même titre que les biens à évaluer, comportent des locaux dont la nature principale est de type « entrepôt » ou « atelier », englobant par ailleurs des surfaces de bureaux administratifs ou commerciaux, dont la valeur est, par suite, englobée dans le prix de vente.

- Éléments de valorisation à retenir :

Facteurs de plus-value	Facteurs de moins-value
Grands volumes disponibles	Manque d'entretien et vétusté marqués Travaux de rénovation importants à prévoir

Au regard de la consistance des bâtiments à évaluer, de leur situation, de leur ancienneté et de leur état d'entretien global, on distinguera la partie « atelier » de l'ancien abattoir en béton banché, avec plusieurs sous-ensembles (garages, accès et pièces diverses) et la partie « entrepôt/stockage », qui semble de construction plus ancienne et moins qualitative.

En conséquence, les termes n°1, 2, 3 et 5 ne sont pas conservés, car il s'agit de locaux pour la plupart à destination commerciale, et de construction récente.

Par suite, la valeur de référence sera basée sur la moyenne de la moitié de valeur haute des termes de comparaison retenus (n° 4, 8 et 9) pour la partie « atelier », soit 377,66 €, arrondie à 378 €/m².

D'autre part, on appliquera un abattement de 40 % pour état de vétusté des biens et les travaux nécessaires à un usage normalisé.

La valeur unitaire de référence est donc arbitrée à 227 €/m² (soit l'arrondi de 378 € - 40%).

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026

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 : 227 €/m²

La valeur vénale de de l'emprise à évaluer s'élève à 25 401,30 € arrondie à 25 500 € pour une surface de 111,90m². Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 21 500 € (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.

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.

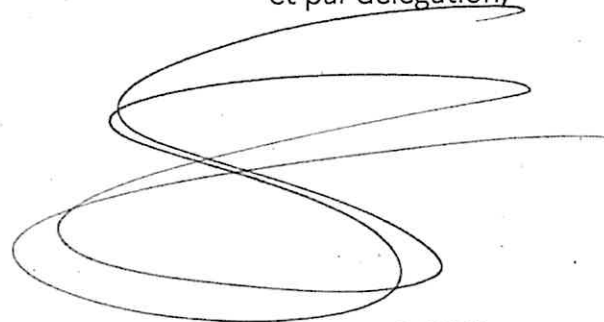
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 souhait 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
015-200066660-20260304-DELIB2026-025-DE
Date de télétransmission : 10/03/2026
Date de réception préfecture : 10/03/2026