

## **DECISION CONCERNANT**

**L'exercice du droit de préemption urbain sur un bien immobilier  
sis à Limoges (87000), 19 rue Léonard Samie, parc d'activités de Romanet**

**En application des articles L.210-1 et suivants du Code de l'urbanisme**

---

**N° 25250**

### **LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE**

Vu les articles L.210-1 et suivants, R.213-4 et suivants, et L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article 1594-0. G.B du Code Général des Impôts ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Limoges du 27 septembre 2007 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 13.2 du 30 mars 2017, par laquelle Limoges Métropole a délégué l'exercice du droit de préemption urbain aux communes dans les zones de préemption déjà existantes à l'exception notamment des zones d'activités économiques identifiées dans les documents d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2020 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité au Président de Limoges Métropole ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°21.16 en date du 29 septembre 2023 portant retrait du droit de préemption attribué à l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la Déclaration d'intention d'aliéner déposée en Mairie par Maître Nicolas DEBROSSE en date du 2 avril 2024 et relative à la vente par l'Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (AFPA) d'un bien immobilier d'une superficie de 3 832 m<sup>2</sup>, constitué d'une maison d'habitation avec terrain et sis à Limoges (87000), Parc d'activités de Romanet, 19 rue Léonard Samie, parcelle cadastrée section TH numéro 78 issue de la division parcellaire de la parcelle cadastrée TH numéro 29, l'ensemble vendu au prix de 115 000 Euros ;

Vu l'évaluation de l'ensemble immobilier en date du 11 mars 2024 établie par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne estimant la valeur du bien à 104 500 Euros hors taxe et hors droits, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;

Considérant que ledit ensemble immobilier figure au plan local d'urbanisme en zone UE 1, qu'il est soumis au droit de préemption urbain conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme et en application des délibérations susvisées ;

Considérant et ce conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le délai ouvert à la Communauté urbaine Limoges Métropole pour se prononcer sur l'exercice de son droit de préemption est de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, ce qui porte son terme au 31 mai 2024 ;

Considérant que Limoges Métropole est compétente, en vertu de l'article L.5215-20 du Code général des collectivités territoriales, « en matière de développement et d'aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire notamment la création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » ;

Considérant que Limoges Métropole, a par délibération du 17 décembre 2021, adopté son projet de territoire, qui prévoit notamment de « bâtir une offre foncière et immobilière pour toutes les formes d'entrepreneuriat », en structurant son offre immobilière et foncière afin que toute activité trouve son environnement et son espace,

Considérant que l'objectif susmentionné est notamment décliné, au sein du projet de territoire, par la Fiche Action 6 : « Aménager par pôles les zones d'activités du territoire » qui a pour ambition « la création de zones d'activités en zone déjà urbanisée, le renforcement de pôles denses et interconnectés » afin de proposer un environnement attractif et innovant aux entreprises implantées sur les parcs d'activités »,

Considérant que Limoges Métropole porte un projet ambitieux de développement économique sur son territoire qui se traduit par l'accompagnement des entreprises déjà présentes afin qu'elles se développent et puissent bénéficier de locaux répondant à leurs besoins, par la mise en œuvre d'une stratégie d'attractivité territoriale s'appuyant sur l'accueil d'entreprises exogènes au territoire au moyen d'une offre foncière et de bâtiments incitative, et par la labellisation de Limoges Métropole en tant que « territoire d'industrie » qui va permettre de renforcer la présence des activités productives sur le territoire et d'accueillir des entreprises en lien avec les filières d'excellence, ce qui se traduit par un besoin de terrains et de bâtiments immédiatement disponibles ;

Considérant qu'en parallèle de ces besoins, le foncier à vocation économique disponible se raréfie et que Limoges Métropole a des difficultés pour apporter des solutions aux demandes des entreprises et remplir l'ensemble de ses objectifs en matière de développement économique, que cette problématique va s'intensifier face aux obligations du « Zéro artificialisation net des sols », et qu'afin d'anticiper la raréfaction foncière, la Communauté urbaine se doit d'aménager les secteurs économiques notamment en densifiant les parcs d'activités, en recherchant les dents creuses et en limitant la mixité fonctionnelle ;

Considérant que la parcelle concernée est située sur le Parc d'activités de Romanet, entourée par des activités économiques et une des dernières dédiées à l'habitat ;

Considérant que la parcelle concernée est classée au sein du Plan local d'urbanisme en zone UE1 correspondant à des activités industrielles et qu'à ce titre elle représente une opportunité pour Limoges Métropole d'assurer la cohérence de la zone en basculant l'usage de ce foncier à vocation d'habitat à de l'économie ;

Considérant que cette opération d'acquisition par préemption répond aux objectifs d'intérêt général définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment celui d'organiser la mutation, le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques dans une zone à vocation industrielle ;

## DECIDE

**Article 1** : Le Président, agissant par délégation du conseil communautaire de Limoges Métropole décide d'exercer son droit de préemption urbain pour acquérir l'immeuble cadastré section TH n° 78 propriété de l'Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (AFPA), situé à LIMOGES (87000), 19 rue Léonard Samie, Parc d'activité de Romanet, d'une superficie 3 832 m<sup>2</sup> ;

**Article 2** : De préempter, conformément à l'article R213-8 b) du Code de l'urbanisme, aux prix de vente et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir 115 000 HT, auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 6 900 euros TTC ;

**Article 3** : L'acte authentique sera établi dans un délai de trois mois à compter de la constatation de l'accord par le vendeur. Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ;

**Article 4** : Cette décision sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au notaire rédacteur de la déclaration d'intention d'aliéner, au vendeur et à la personne mentionnée dans ladite déclaration qui avait l'intention d'acquérir le bien ;

**Article 5** : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours peut être exercé de manière dématérialisée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ;

Cette décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire compétente. Au terme d'un délai de deux mois à compter de la date de réception du recours gracieux par cette autorité compétente, le silence de celle-ci vaudra rejet implicite. L'introduction d'un recours gracieux prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois à compter de la réponse explicite ou implicite de l'autorité compétente.

Fait à Limoges, le **06 MAI 2024**

Publié le : 06 MAI 2024

Le Président

  
**Guillaume GUERIN**

Le Président de Limoges Métropole,