

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 11 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre le jeudi onze avril à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 05 avril 2024, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Pascal ROBERT, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Emile-Roger LOMBERTIE donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
M. Gilles BEGOUT donne pouvoirs à M. Pascal THEILLET
M. Claude BRUNAUD donne pouvoirs à M. Pascal ROBERT
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
M. Michel CUBERTAFOND donne pouvoirs à Mme Sarah GENTIL
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à M. Vincent JALBY
Mme Nezha NAJIM donne pouvoirs à M. Jamal FATIMI
M. Laurent OXOBY donne pouvoirs à Mme Rhabira ZIANI BEY
M. Vincent REY donne pouvoirs à Mme Amandine JULIEN
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Isabelle MAURY
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Geneviève LEBLANC
Mme Pascale ETIENNE donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET

Absent :

M. Matthieu PARNEIX

L'ORDRE DU JOUR EST

Parc d'activités de la Grande Pièce - cession d'une parcelle de terrain au profit de la société NG Moteur ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant - complément à la délibération n°2.2 du 29 juin 2023

M. CHASSAIN Gaston, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Le parc d'activités de la Grande Pièce à Limoges a pour vocation de répondre aux demandes d'implantation en proposant des terrains viabilisés et adaptés aux besoins des entreprises industrielles, artisanales, de services aux entreprises et de commerce de gros.

La société NG Moteur est une entreprise spécialisée dans la réparation de voitures anciennes et la préparation de moteurs pour les véhicules engagés sur des compétitions. Monsieur Noan NIGRETTE, ancien champion de moto-cross et pilote de rallye, a développé son savoir-faire sur les moteurs : réparation, entretien, surfaçage, développement, etc.

Par délibération n°5.2 du 29 juin 2023, Limoges Métropole a approuvé la cession à la société NG Moteur d'une partie de la parcelle section LM 0123 devenue pour partie LM 0139. Cette implantation offrira des locaux adaptés à l'activité et permettra à l'entreprise de se développer. Ainsi, le chef d'entreprise ambitionne de recruter 5 personnes à l'horizon des trois premières années d'implantation.

Le besoin en foncier du preneur ayant évolué. Limoges Métropole doit adapter la surface cessible. Cette adaptation entraîne la cession pour partie des parcelles LM 0124 pour environ 12 m², LM 0126 pour environ 143 m² auxquelles s'ajoute une partie de la parcelle LM 0139 pour environ 1 589 m², pour un total d'environ 1 744 m². En fonction des découpages et opérations de bornage, l'emprise foncière pourra être complétée ou parfaite par adjonction ou retranchement de parcelles ou fractions de parcelles adjacentes. La surface définitive sera établie après réalisation d'un document d'arpentage à la charge de Limoges Métropole.

Le pôle d'évaluation domaniale de l'Etat s'est prononcé le 05/03/2024 pour une valeur foncière vénale théorique de 25 € HT/m².

Conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale de l'Etat, Limoges Métropole pourrait céder ce foncier d'environ 1 744 m² pour la somme d'environ 43 600 €, soit 25 € HT/m².

Conformément à la première délibération l'acquisition du terrain et la signature de l'acte authentique de vente devrait intervenir au plus tard 2 ans à compter de la date à laquelle la délibération a été rendue exécutoire, soit le 6 juillet 2023 pour un délai allant jusqu'au 6 juillet 2025.

Le conseil communautaire décide :

- d'accepter l'offre de la société NG Moteur ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, pour l'acquisition d'une partie des parcelles LM 0124 et LM 0126, en plus de la parcelle LM 0139 constituant une superficie totale d'environ 1 744m², située sur le parc d'activités de la Grande Pièce, à Limoges.
- de donner un avis favorable à la vente, moyennant le prix de 25 € HT le mètre carré auquel s'ajoute le taux de TVA en vigueur lors de la signature de l'acte ;

- d'autoriser le Président à signer tous documents nécessaires au bon déroulement de ce dossier ;
- d'imputer les recettes sur les lignes de crédit prévues au budget annexe «la Grande Pièce» de Limoges Métropole.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le vendredi 26 avril 2024

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 05/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : 06 20 77 79 39

courriel : philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-87085-16301

à

Monsieur le Président
de la Communauté Urbaine
de Limoges Métropole

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



Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue Vandembroucke

Commune : 87000 Limoges

Département : Haute-Vienne (87)

Valeur : **43 600 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 25€/m².**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté Urbaine de Limoges Métropole.

affaire suivie par : Mme Delphine PAULEAU, delphine.pauleau@limoges-metropole.fr, Responsable du service immobilier et Foncier d'entreprise.

vos références : /.

2 - DATE

de consultation : 29/02/2024

de réception : 29/02/2024

de visite : non visité

de dossier en état : 29/02/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

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 :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Cession, après bornage d'une partie des parcelles LM 123, LM 124 et LM 126, terrain à vocation économique à destination d'une entreprise.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Limoges, préfecture du département de la Haute-Vienne dans la région Nouvelle-Aquitaine. Deuxième commune de Nouvelle-Aquitaine après Bordeaux en nombre d'habitants (environ 130 000 hab) centre administratif et de services intermédiaires doté de tous les équipements d'une métropole régionale. Traversée par A 20 et point de rencontre des RN 147, 21 et 141. A 3 heures de Paris et 2h30 de Bordeaux par voie ferroviaire.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Parcelle située en bordure d'autoroute, dans le Parc d'Activités de la Grande Pièce.

4.3. Références Cadastrales :



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ² totale/à céder	Nature réelle
LIMOGES	LM 123	Rte des Crouzettes	8900/1589	Terrain à bâtir
LIMOGES	LM 126	Rue Maurice Garin	2243/143	Terrain à bâtir
LIMOGES	LM 124	Rue Maurice Garin	180/12	Terrain à bâtir
		Total	11323/1744	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain viabilisé à bâtir, comprenant eau potable, assainissement, eau pluviale, télécoms et fibre. Toutefois, une partie de sa surface est impactée par le recul obligatoire de 100 mètres par rapport à l'autoroute A 20, limitant ainsi les possibilités de construction de l'acquéreur potentiel.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté Urbaine de Limoges Métropole.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges, les parcelles sont classées en zone UE2 qui est une zone correspondant aux activités commerciales et de services du pôle économique de la Grande Pièce.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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.

7.2 Déclinaison

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée dans BNDP pour des cessions de terrains dans la zone d'activité UE2 ou UE3 (2015-2022) :

Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Vendeur	Observations	Vente (€)TTC	vente HT	Superficie	Prix /m² HT	Px/m² TTC	Zonage
2022P17159	St 159 à 161	1 Buck Clayton	SELI	vente à N6 Invest	172 932		7671,00		22,54	UE2
2021P03635	SX 182 et AY 38 (Le Palais sur Vienne	rue Gemini et Le Haut Juillac	SELI	Limoges Métropole	164 268	136 890	5265	26	31,20	UE3
2021P13175	ST 128	1 allée Duke Ellington		vente deux sci	45 000	37 500	1500	25	30,00	UE2
2020P10505	SX 179	rue Gemini	SELI	Limoges métropole	255 907	213 256	9272	23	27,60	
2020P00667	SX 174	rue Soyouz	SELI	tab ester HT 93600 tva 18720	112 320	93 600	3600	26	31,40	
2019P12561	ST 128	1 allée Duke Ellington		vente entre deux sci	45 000	37 500	1500	25	32,40	
2018P12390	ST 148	allée de Faugeras	SELI	sci FS 28	60 826	50 688	1584	32	33,40	
2018P05595	ST 112	La Basse	SELI	Foncière du Berry	228 518	190 432	5951	32	34,40	UE2
2018P08071	SX 175	rue gemini	SELI	Pich promotion	439 474	366 228	13564	27	32,40	UE3
2018P00118	SX 173	Juillc 44 rue Soyouz	SELI	Chainimmo	104 863	87 326	3361	26	31,20	UE3
2016P12234	SX 123	JUILLAC	SELI	Partie esp vert protégé.CERADROP	78 000	65 000	2500	26	31,20	UE2
2015P03569	SX 155 157	31 RUE SOYOUZ	SELI	Norbail Immobilier et CMCIC	206 138	171 782	6607	26	31,20	UE3
							Moyenne	27	30,75	

► 12 termes compris entre 23 et 32 €/m².

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Méthode par comparaison :

- Pour le terrain, compte tenu de sa situation près de l'autoroute et de sa configuration, on retient la valeur basse des termes, soit 25 €/m².

$$1744 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 = 43\,600 \text{ €}.$$

Le prix négocié n'appelle donc pas d'observation de ma part.

La valeur totale de ce bien est donc de 43 600 €.

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 estimée à 43 600 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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
et par délégation,



GOUTORBE Philippe
Inspecteur,