

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 Picoty ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant - complément à la délibération du n°6.2 du 21 novembre 2022

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 Picoty souhaite installer une station multi-énergies vertes de distribution de carburants pour la mobilité lourde (gaz, hydrogène, bio diesel et recharges de véhicules électriques, poids lourds) à proximité du centre routier.

En plus de s'inscrire dans la croissance des carburants alternatifs, ce projet permet de répondre à un encombrement de sa station située sur l'A20 au niveau de Beaune-les-Mines.

Par délibération n°6.2 du 21 novembre 2022, Limoges Métropole a approuvé la cession à la société Picoty des parcelles LL n°50, 51 et 55, situées au sein du parc d'activités de la Grande Pièce – secteur de la Grande Haie.

Après échange avec la société, l'assiette foncière a été ajustée pour correspondre à ses attentes et celle de Limoges Métropole qui doit réaliser une voie d'accès soumise à une enquête publique conformément au Code de la voirie routière.

En conséquence les parcelles cadastrales concernées par ce projet sont celles cadastrées, tout ou partie, section LL n°50, 51, 55, LL48 et 128. 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. L'emprise foncière globale représente environ 14 984 m².

Le pôle d'évaluation domaniale de l'Etat, saisi pour avis, s'est prononcé le 8 février 2024 pour une valeur foncière vénale théorique de 25 € HT/m².

Conformément à l'avis du domaine, il est proposé de céder les parcelles au prix de 25 € HT/ m².

Ainsi, cette cession interviendrait moyennant le versement d'une somme estimée à 374 600 € HT.

Le conseil communautaire décide :

- d'accepter l'offre de la société Picoty ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, pour l'acquisition d'une partie des parcelles LL48 et LL128, en plus des parcelles LL n°50, 51 et 55 constituant une superficie d'environ 14 984 m² environ, située le parc d'activités de la Grande Pièce -secteur de la Grande Haie, à Limoges ;

- de donner un avis favorable à la vente, moyennant le prix de 25 € HT le mètre carré, auquel s'ajoutera 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 ».

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le vendredi 26 avril 2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 08/02/2024

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-87085-05820

à
Monsieur le Président de la Communauté Urbaine
Limoges Métropole

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains à vocation économique

Adresse du bien :

Parc d'activité de la Grande Pièce – 87280 Limoges

Valeur :

374 600 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Communauté Urbaine Limoges Métropole

affaire suivie par : Mme Fanny BERTHOMEAU, fanny.berthomeau@limoges-metropole.fr

2 - DATES

de consultation :	25/01/204
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	30/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

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 de terrains économiques en vue de l'implantation d'une entreprise.

Délibération du Conseil Communautaire adoptée le 21/11/2022 proposant une valeur de 25 € HT/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

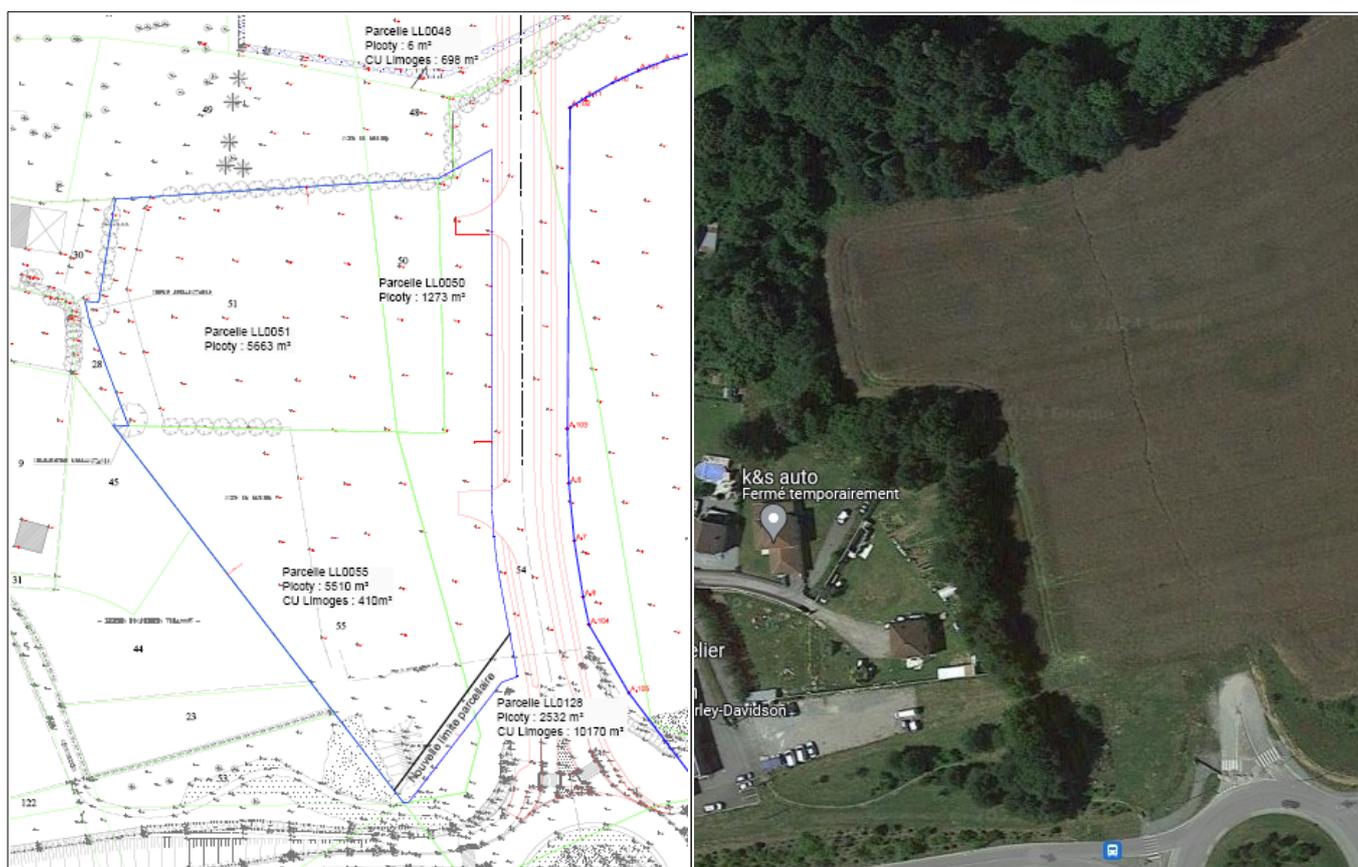
4.1. Situation générale

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 l'A20 et point de rencontre des RN 147, 21 et 141. A 3h30 heures de Paris et 2h30 de Bordeaux par voie ferroviaire.

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

Zone d'activités Nord. Proche A20.

4.3. Références cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Limoges	LL 128p	La Grande Pièce	2 532	TAB
Limoges	LL 48p	La Grande Pièce	6	TAB
Limoges	LL 50p	La Grande Pièce	1 273	TAB
Limoges	LL 51p	La Grande Pièce	5 663	TAB
Limoges	LL 55p	La Grande Pièce	5 510	TAB
TOTAL			14 984	

4.4. Descriptif

Parcelles au sein de la zone d'activités de la Grande Pièce constituant une unité foncière disposant d'une façade sur un rond-point de l'avenue de la Grande pièce et, à terme, sur une voirie interne à la zone selon le plan fourni.

La superficie communiquée est issue de divisions parcellaires à réaliser. L'estimation devra donc être éventuellement corrigée si des différences de surfaces devaient apparaître suite à arpentage.

Pas de relief marqué, bonne visibilité.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté Urbaine Limoges Métropole

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LIMOGES, dont la dernière procédure a été approuvée le **19/01/2024**.

 **Zonage assainissement collectif**

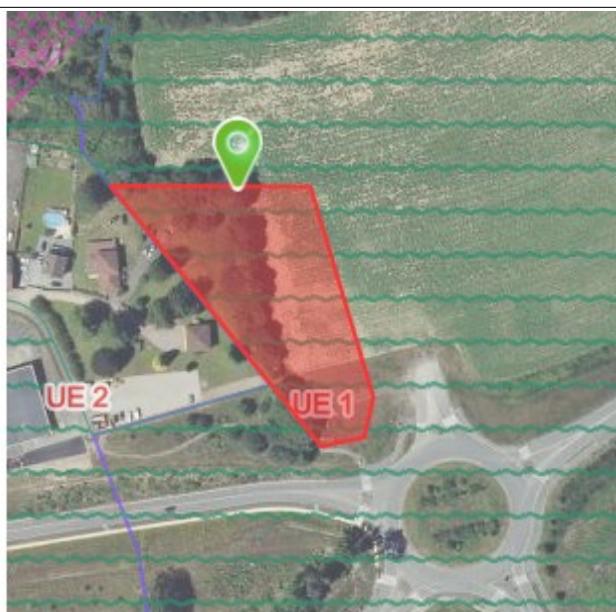
 **Zone classée UE 1**

 **Ensemble des pièces écrites >**

 **Téléchargez l'archive complète**

i Plus d'informations

 **Documents antérieurs**



Zone UE1 du PLU de la commune de Limoges : zone d'activités industrielles

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains en zone d'activités, Limoges Nord , 2021-2023.

Ref	Parcelles	Voie	Superficie	Prix HT	Prix HT/m ²	Observations	Zonage
2023P03949	LN 327 328	Allée des Grives	6 042	151 050	25	Cession CULM, lot 4 lotissement « les Jardins »	UE1
2022P17858	LN 329	La Mazelle	4 037	104 962	26	Cession CULM, lotissement « les Jardins »	UE1
2022P14005	LN 320 à 324	La Mazelle / Allée des Grives	6 000	150 000	25	Cession CULM, lotissement « les Jardins »	UE1
2022P03061	LI 82	Les Tuileries	3 040	79 040	26	Cession CULM, lot 3 lotissement « les Essarts Nord »	UE1
2022P09835	LL 127 130 131 132 136	La Grande pièce /Av Raymond Poulidor	31 072	776 800	25	Cession CULM	UE1
2021P17108	MH 47 49 50 57	Rue Barthelemy Thimonnier	8 016	200 400	25	Cession CULM, « lotissement communal d'activités »	UE1
2021P15082	LI 67 73	De Barbouty / rue Germaine Ribière	12 673	259 797	20,5	Cession CULM, lot A lotissement « les Essarts Sud », bassin récupération	UE1
2021P08582	LI 65 58 62	Les Tuileries	2 647	74 116	28	Cession CULM, lot 6 lotissement « les Essarts Nord »	UE1
2021P17765	LL 107 110 118	Allée Gisèle Alimi	12 269	269 918	22	Cession CULM, lot 1 lotissement « les Cruzettes », servitude canalisation eaux pluviales	UE1
2021P14376	LL 108 112 115 123 126	Les Cruzettes	5 855	146 375	25	Cession CULM, lot 2 lotissement « les Cruzettes »,	UE1

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Fourchette de 20,5 à 26 €/m².

Valeur dominante pour les cessions de terrains sans aléa spécifique sur la zone d'activités : 25 € HT/m².

La valeur proposée par le consultant (25 € HT/m²) n'appelle pas d'observation.

14 984 m² x 25 € HT/m² = 374 600 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **374 600 € (selon les surfaces communiquées)**.

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.

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,

Par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH

