

## 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 (Limoges) - lotissement des Essarts Sud -  
cession d'une parcelle de terrain au profit de la société "La Boîte à Papiers"**

**N° 5.4**

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

Mes chers collègues,

Créée sous la forme d'une association, « La Boîte à Papiers » est née en 1990 initialement autour d'un projet social et écologique permettant d'organiser la collecte des papiers sur la ville de Limoges. Depuis, « La Boîte à Papiers » a diversifié les filières de recyclage et ses clients. Aujourd'hui, la société collecte, trie et valorise les déchets de 1 660 clients. Elle traite les huiles alimentaires, les Déchets d'activités de soins à risques infectieux (DASRI), les Déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), les plastiques et les déchets de bureau, les piles et sources lumineuses.

Année de création : 1990

Statut : Société par actions simplifiées

Effectif actuel sur site : 30 personnes

Effectif prévisionnel : 40 personnes (création d'emplois)

Chiffre d'affaires 2022 : 5 730 K €

Chiffre d'affaires 2023 : 6 430 K €

Dans le cadre du développement d'activités de collecte, tri, traitement et mise en filière de déchets recyclables, l'entreprise « la Boîte à Papiers » a construit un site en 2022 sur la zone de la Grande Pièce. Au vu de l'augmentation de l'activité sur le marché de la destruction d'archives, de la collecte et du tri des articles de sport et loisirs, de la collecte du polystyrène et de la collecte et démantèlement d'huisseries vitrées, l'entreprise a besoin d'augmenter ses capacités de stockage. Aussi, comme envisagé lors de l'acquisition du terrain en 2022, celle-ci souhaite créer environ 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces de stockage ainsi qu'un atelier de tri supplémentaire de 200 m<sup>2</sup>. L'acquisition de ce terrain permettra en outre pour l'entreprise de conserver une réserve foncière pour le développement de futurs projets dans le recyclage des déchets sur le territoire.

Limoges Métropole a délibéré le 23 mars 2021 afin de céder un premier foncier de 12 673 m<sup>2</sup> permettant à « La Boîte à Papiers » de construire une nouvelle unité de collecte et de traitement sur le lot n°8 du lotissement d'activités « Les Essarts Sud » au sein du parc d'activités de la Grande Pièce. Dans cette même délibération, il est convenu qu'un second foncier de 9 773 m<sup>2</sup> environ sera cédé à « La Boîte Papiers » pour créer une extension.

Fin 2023, la société a sollicité Limoges Métropole afin d'acquérir ce foncier complémentaire. Après bornage du lotissement, réalisé par un géomètre-expert en juin 2021, Limoges Métropole cédera le lot n°9 du lotissement d'activités « les Essarts Sud » d'une surface de 9 058 m<sup>2</sup>.

Le pôle d'évaluation domaniale de l'Etat, saisi pour avis, s'est prononcé le 15/02/2024, pour une valeur vénale théorique de 198 000 € soit 21,80 €/HT/m<sup>2</sup>.

Toutefois, considérant la possibilité offerte à Limoges Métropole de procéder à une vente à un prix plus élevé que l'avis du pôle d'évaluation domaniale, et considérant la situation actuelle de rareté foncière sur les terrains à vocation économique, cette vente pourrait intervenir moyennant le prix d'environ 226 450 € soit 25 € HT/m<sup>2</sup>.

Le conseil communautaire décide :

- d'accepter l'offre de la société « La Boîte à Papiers » ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, pour l'acquisition du lot n°9 du lotissement d'activités « les Essarts Sud » d'une surface d'environ 9 058 m<sup>2</sup> ;
- 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 prévues à cet effet au budget annexe de 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 15/02/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : [vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2024-87085-10160

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Haute-Vienne

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 :*

ZA Les Essarts Sud / Allée Andrée Salomon – 87280 Limoges

*Valeur :*

198 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(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 :	08/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/02/2024
du dossier complet :	14/02/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<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'extension de l'entreprise voisine installée sur le lot 8.

Délibération du Conseil Communautaire adoptée le 23/03/2021 proposant une valeur de 20,5 € HT/m<sup>2</sup> sous réserve d'actualisation du prix.

<sup>1</sup> 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 :

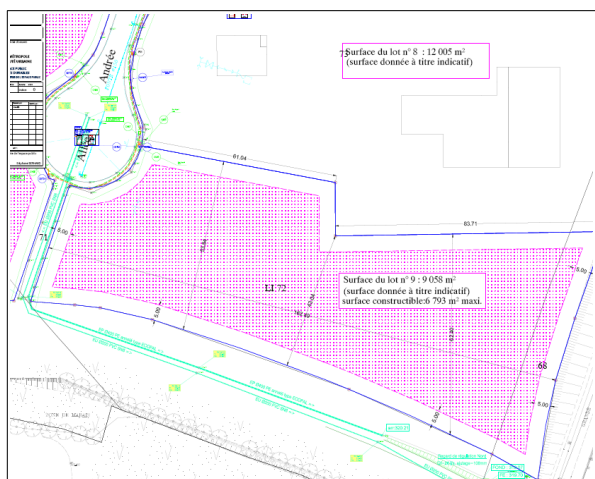
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Limoges	LI 68	La Grande Pièce	898	TAB
Limoges	LI 72	La Grande Pièce	8 160	TAB
TOTAL			9 058	

### 4.4. Descriptif

Lot n°9 du lotissement d'activités « Les Essarts Sud », à proximité de l'A 20, de la RD 914 reliant Limoges à Ambazac, à l'entrée de la commune de Rilhac-Rancon.

Accès à la voirie sur l'allée Andrée Salomon ou par voirie interne émanant de l'emprise voisine (lot 8), le propriétaire de ce dernier se portant acquéreur du lot étudié.

La partie nord de l'emprise, au contact du lot 8, est globalement plane. La partie sud présente une pente prononcée dans l'axe nord-sud, complexifiant son aménagement.



## 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

The screenshot displays a digital interface for urban planning documents. On the left, a sidebar titled 'DOCUMENTS D'URBANISME' contains the following information:

- 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
- Plus d'informations
- Documents antérieurs

The main area shows a map with a green location pin and two red labels 'UE 1' indicating the industrial activity zone. A street labeled 'ALLEE ANDREE' is visible at the top. The map features green wavy lines representing water bodies or wetlands, and a yellow highlighted area on the right side.

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 <sup>2</sup>	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 Crouzettes », servitude canalisation eaux pluviales	UE1
2021P14376	LL 108 112 115 123 126	Les Crouzettes	5 855	146 375	25	Cession CULM, lot 2 lotissement « les Crouzettes »,	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 €/m<sup>2</sup>. Le terme 2021P15082 (20,5 €/m<sup>2</sup>) traduit la cession du lot n°8 contiguë à l'emprise étudiée.

Valeur dominante pour les cessions de terrains sans aléa spécifique sur la zone d'activités : 25 € HT/m<sup>2</sup>.

Nous considérons la première zone (estimée à 6 800 m<sup>2</sup>), globalement plane, valorisable à hauteur du prix dominant des termes relevés, soit 25 €/m<sup>2</sup>.

La 2nd zone (2 258 m<sup>2</sup>), en pente marquée, est valorisée à 50 % de cette valeur, soit 12,5 €/m<sup>2</sup>.

$$(6\ 800\ \text{m}^2 \times 25\ \text{€/m}^2) + (2\ 258\ \text{m}^2 \times 12,5\ \text{€/m}^2) = 198\ 225\ \text{€}$$

## 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 **198 000 €**.



Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le prix proposé par le consultant, soit 20,5 €/m<sup>2</sup> (185 700 €), s'inscrit dans cette marge d'appréciation, il n'appelle donc pas d'observation.

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.

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  
et par délégation.*

  
Vincent MARTAGEIX  
Inspecteur des Finances Publiques