

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.

Etaients 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

**Cession d'un foncier au profit de la société Harley Davidson ou toute autre
personne physique ou morale s'y substituant**

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

Mes chers collègues,

Monsieur Nicolas Ginouves, propriétaire-gérant de la concession Harley Davidson et Triumph de Limoges, implantée au 21 rue Guy Moquet, en proximité immédiate du parc d'activités de la Grande Pièce, souhaite développer un second projet de concession moto. Ce projet prendra place à l'arrière de son site actuel sur la parcelle LL23 sur laquelle l'entreprise est déjà implantée et sur une partie de la parcelle LL53 dont Limoges Métropole est propriétaire. En complément, et afin de permettre à Monsieur Ginouves d'agrandir son parking en épis situé le long de son bâtiment, Limoges Métropole propose de lui céder une partie de la parcelle LM 0123 devenue pour partie LM 0138, correspondant à la partie haute du talus de la voie Gérard Vandembroucke.

La parcelle LL53 est aujourd'hui en partie grevée par des servitudes de réseaux : servitude d'assainissement, de gaz et de fourreaux en attente. Sur ces servitudes, l'acquéreur pourra créer de la voirie et des parkings cependant il ne pourra pas construire de bâtiments.

Ainsi Limoges Métropole cédera 756 m² environ de la parcelle cadastrée LM 0138 et 1 486 m² environ de la parcelle cadastrée LL 0053, comme cela est précisé dans le plan annexé à cette délibération. La surface totale cédée est de 2 242 m² environ.

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 22 février 2024 pour une valeur foncière vénale théorique de 26 € HT/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Toutefois, conformément à la possibilité offerte à Limoges Métropole de s'affranchir de l'avis du pôle d'évaluation domaniale de l'Etat et de vendre à un prix plus élevé, ainsi qu'au vu de la rareté des fonciers à vocation économique restant, des négociations ont été menées pour fixer le prix de vente à 27 € HT/m².

Ainsi, cette cession interviendrait moyennant le versement d'une somme estimée à environ 60 534 € HT.

Le conseil communautaire décide :

- d'accepter l'offre de Monsieur Nicolas Ginouves ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, pour l'acquisition d'une partie des parcelles LM 0138 et LL 53 constituant une superficie totale de 2 242 m² environ, située sur le secteur de Limoges Nord, route des Crouzettes.
- de donner un avis favorable à la vente, moyennant le prix de 27 € 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 sur le 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

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 22/02/2024

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : **05 55 45 69 75**

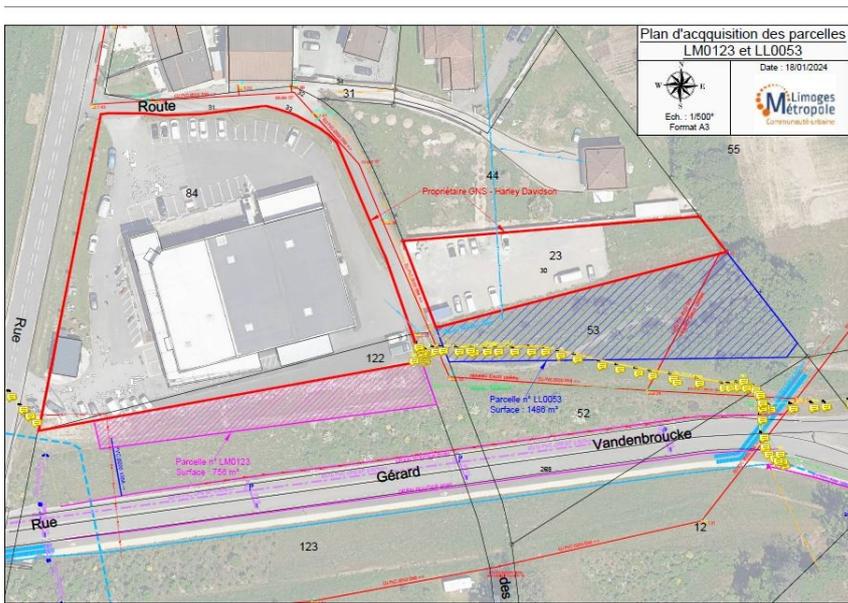
Courriel : **stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr**

Réf. DS/OSE: **16320449/2024-87085-12154**

M Le Président de la communauté urbaine
Limoges Métropole

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 : Terrains

Adresse du bien : Route des Crouzettes 87100 Limoges

Valeur Vénale : 58 214 € (pour 2239 m²) assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE

Affaire suivie par : M Delphine PAULEAU

2 - DATES

de consultation :	15/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/02/2024
du dossier complet :	21/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession de terrains

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 à une entreprise pour création de parkings et espace vert.

Prix de cession envisagé : 27 €HT/m²

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.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Superficie à céder**	Urbanisme
Limoges	LL53p	26 route des Crouzettes	1483	1483	UE1
Limoges	LM 138p*	15 route des Crouzettes	7311	756	UE2

* ex LM 123p ** superficies sous réserve du bornage à venir (la demande fait état d'une superficie à céder de 1486 m² pour une cession partielle de la parcelle LL53)

4.4. Descriptif

-parcelle LL 53 : parcelle en nature d'espace vert avec quelques arbres et plantations arbustives.

-parcelle LM 138p : bande plate de terrain en nature d'espace vert, en haut d'un talus.

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

communauté urbaine Limoges Métropole

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Voir § 4.3

-zone UE1 au PLU: zones d'activités industrielles.

-zone UE2 au PLU: zones commerciales et de services.

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 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.

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ventes de terrains de moins de 10 000 m² en zones d'activités proches (zone UE)

Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Superficie	Px/m ²
2023P03949	LN 327 328	21 allée des Grives	Cession CULM à SCI lotissement « les jardins » 181 260 TTC	151050	6042	25,00
2023P00076	LL 114 117 122 125	18 allée des pinsons	Cession CULM à SCI lotissement « les Crouzettes» 172 710TTC	143925	5757	25,00
2022P17858	LN 329	La Mazelle	Cession CULM à SCI lotissement « les jardins » 125 954,40 TTC	104962	4037	26,00
2022P14005	LN 320 à 324	18 allée des Grives	Cession CULM à SCI lotissement « les jardins » 180 000 TTC	150000	6000	25,00
2022P03061	LI 82	Les tuileries	Cession CULM à SCI lotissement « les essarts nord» 94848 TTC	79040	3040	26,00
2021P08582	LI 65 58 62	Les tuileries	Cession CULM à SCI lotissement « les essarts nord» 88 939,20 TTC	74116	2647	28,00
2021P14376	LL 108 112 115 123 126	Les Crouzettes	Cession CULM à SAS lotissement « les Crouzettes» 175650 TTC	146375	5855	25,00

⇒ termes de 25€ HT/m² à 28€HT/m² . Moyenne de 25,71€ HT/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Compte tenu de leurs caractéristiques, les parcelles sont évaluées à la valeur moyenne de 26 €/m².

Soit $(1483 \text{ m}^2 + 756 \text{ m}^2) \times 26 \text{ €/m}^2 = 58\,214 \text{ €}$.

La cession envisagée pour 27 € HT/m² n'appelle donc pas d'observation.

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 libre du bien est arbitrée à 58 214 € (pour 2239 m²).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 52 392 €.

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 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 et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Stéphane Labrousse

Inspecteur

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.