

Communauté
de CommunesHaut Limousin
en MarcheEXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN EN MARCHÉ

SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2025

2025_086

VENTE DU HAMEAU DE GÎTES DES POUYADES ET DÉCLASSEMENT
DOMANIAL

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux septembre à dix-huit heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche, dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace du Rocher à Magnac-Laval (87190), sous la présidence de Monsieur PERRIN, Président.

Date de convocation du Conseil de Communauté : 15 septembre 2025.

Nombre de conseillers		BACHELLERIE Pierre, BAMBAGINI Martine, BARRIERE Jean-Paul, BERGER Odile, BOULLE Jean-Claude, BOUX Michel, BREGEAUD Laurent, COMBECAU Pascal, COURTILOUX Vincent, DAMAR Vincent, DAVID Daniel, DE LA SALLE Jacques, DENIZOU Nicole, DESBORDES Marie-Hélène, DRIEUX Sophie, ESCLAMADON Jean-Marie, FIOUX Alain, GENTY Guillaume, GORIN Claudine, GUIBERT Xavier, GUILLOU Jean-Claude, GUILLOT Olivier, IMBERT Ginette, JACQUIER Christian, JOUANNY Alain, LACHAISE Joël, LAVERGNE Michel, LAVERGNE Viviane, MARCOUX-LESTIEUX Patricia, MAITRE Daniel, MARTIN Francis, MOREAU Pierre-Charles, NIVARD Fabrice, NOUGIER Serge, OVAN Nicolas, PAILLER Alain, PERRIN Jean-François, PEYRONNET Claude, PIVETEAU Michel, REYNAUD Gilles, ROCH Jean-Marie, ROUET Jean-Louis, SAILLARD Madeleine, SCHIRA Bruno, SINGEOT Anne-Marie.
En exercice	62	
Titulaires		
Présents	45	
Suppléants		
Présents	7	
Pouvoirs titulaires	5	
Votants	57	

PRÉSENT Suppléant : DACKOW Jean-Michel, HÉRAULT André, MESMIN Michel, NOEL Marie-Thérèse, PRÉVÔT Alain, ROUSSEAU Michel, SAUZIN Anne.

POUVOIRS hors suppléant :

- BARRET-BONNIN Marie-Catherine donne pouvoir à DENIZOU Nicole ;
- DELPEUCH Dominique donne pouvoir à JOUANNY Alain ;
- MARTIN Bernard donne pouvoir à JACQUIER Christian ;
- MAURY Alice donne pouvoir à SINGEOT Anne-Marie ;
- THEVENOT Pierrette donne pouvoir à MOREAU Pierre-Charles.

Excusés : BREGEON Pascal, FILLOUX Virginie, GAINAND Jean-Pierre, LAURENT-DUSSY Claudine, LONDEIX Colette.

Assistaient également à la séance, des délégués suppléants.

Monsieur Guillaume GENTY est élu secrétaire de séance.

Monsieur Christian Jacquier s'exprime en ces termes :

La Communauté de Communes est propriétaire d'un hameau de gîtes implanté au sein du lieu-dit les Pouyades sur la commune de Magnac-Laval.

Géré en budget annexe sous forme de service public industriel et commercial, et spécialement aménagé à cet effet, il relève comme tel de son domaine public.

Cet équipement se compose de 12 gîtes individuels (dont 2 PMR), d'un gîte de groupe, d'une piscine couverte chauffée, d'une salle de réception, d'un bâtiment d'accueil et d'animation ainsi qu'un parking.

Il se situe sur les abords de l'étang de pêche des Pouyades, d'une superficie de 9 hectares, propriété de la communauté de communes et affecté à son domaine public.

Cet équipement avait initialement été constitué afin de renforcer la promotion touristique du territoire et développer son offre d'hébergements touristiques.

L'EPCI a établi un programme de modernisation et d'extension du Hameau de Gîtes découpé en deux phases.

La première phase, entamée en 2019 comprenait : la construction d'une salle de réception de 140 m², la réfection des sols, espaces sanitaires et systèmes de chauffage des 12 hébergements existants et la construction d'un local technique et d'un espace de stockage.

La seconde phase de travaux prévoyait : la construction d'un gîte de grande capacité (12/14 personnes ainsi que la rénovation et la décoration des 12 meublés de tourisme existants.

Malgré cela, la gestion de cet équipement par la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche entraîne un déficit annuel moyen d'une valeur de 200 000 €.

Ce constat est à l'origine de l'interrogation de la CCHLeM concernant la vocation et l'intérêt d'un EPCI pour la gestion d'un tel équipement.

Aussi, en 2023, la CCHLeM a demandé au pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne une estimation de la valeur vénale du Hameau de Gîtes es Pouyades. Cette évaluation s'est élevée à 600 000 € (assortie d'une marge d'appréciation de 15%).

Pour poursuivre cette démarche, l'EPCI s'est rapproché d'Agorastore, organisme spécialisé dans la vente aux enchères de biens immobiliers des collectivités afin d'étudier la potentielle vente de cet équipement.

Dans le cadre de la gestion de son patrimoine par la Communauté de communes, il apparaît que cette option de vente du hameau est la plus pertinente.

En effet, pour le service de l'intérêt général, et non plus dans le cadre d'un service public, l'exploitation du hameau de gîtes des Pouyades pourra être faite par un professionnel.

Une vente aux enchères a été organisée par les services d'Agorastore à la demande de la CCHLeM. Plusieurs offres ont été soumises puis étudiées par l'EPCI pour qu'au final l'un des candidats soit retenu.

Article 3 : De prononcer le déclassement du domaine public des parcelles ainsi identifiées : parcelles F1 144, F 1 147, F 1 233, F 1 263, F 1 264, F 1 266, F 1 267, F 1 270 et F 1 276 et des biens immobiliers situés sur celles-ci.

Article 4 : D'approuver la vente des parcelles F1 144, F 1 147, F 1 233, F 1 263, F 1 264, F 1 266, F 1 267, F 1 270 et F 1 276 ainsi que l'île desservie par un ponton (parcelle n° 1147) et des biens situés sur celles-ci à la SCI Impactite représentant l'acquéreur, avec pouvoir de substitution, elle-même représentée par Monsieur Jean-Marc AUGSBURGER.

Article 5 : De fixer le prix de vente à la somme de 600 000 € frais d'agence inclus, soit 559 701 € Net Vendeur, outre une commission de 40 299 € versée à la société Agora Store

Article 6 : De régulariser l'acte authentique par recours à un notaire en application de l'article L 1212 – 1 du code général de la propriété des personnes publiques

Article 7 : D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes utiles à l'exécution de la présente délibération, directement ou par l'intermédiaire de tout clerc de l'étude de notaires dont la collectivité décidera de s'attacher les services.

Abstention : 7 (BAMBAGINI Martine, BOUX Michel, GENTY Guillaume, JOUANNY Alain, JOUANNY Alain pouvoir de DELPEUCH Dominique, ROUSSEAU Michel, SAUZIN Anne,
Contre : 2 (MARTIN Francis, OVAN Nicolas)
Pour : 48

Adoptée à la majorité

Le Président,

Signé électroniquement par : Le

Président

Date de signature : 30/09/2025

Qualité : Signature des ACTES par le

Président

Jean-François PERRIN

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Limoges ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

L'offre retenue a été celle de Monsieur Jean-Marc AUGSBURGER, sous réserve de l'accord donné par le conseil communautaire, et c'est le sens de la présente délibération.

Le montant proposé s'élève à la somme de 600 000 € honoraires de transaction compris, soit 559 701 € Net Vendeur et 40 299 € de commission Agora Store.

Il convient, préalablement à la cession, de constater la désaffectation du site puis de prononcer son déclassement.

Cette désaffectation peut être constatée dans la mesure où le service public industriel et commercial ne sera plus exercé par la communauté de communes qui, par les présentes, est invitée à y mettre un terme.

Le budget annexe « Les Pouyades » sera donc clôturé après constat de la fin du service public industriel et commercial exercé jusqu'alors dans les lieux.

Cela étant exposé, le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2241 – 1 :

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L 1212-1 et L 1311-13 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2024 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche ;

Vu la situation factuelle et le déficit annuel moyen de cet équipement ;

Vu la désaffectation des parcelles F1 144, F 1 147, F 1 233, F 1 263, F 1 264, F 1 266, F 1 267, F 1 270 et F 1 276 ;

Considérant que la Communauté de Communes est propriétaire du Hameau de gîtes des Pouyades ;

Considérant la nécessité de vendre cet équipement à des professionnels de la gestion d'équipement touristique ;

Considérant l'avis de France Domaine ;

Considérant les offres réceptionnées ;

Considérant la proposition du Bureau Communautaire ;

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : De mettre un terme au service public industriel et commercial exploité dans le hameau de gîtes des Pouyades.

Article 2 : De constater la désaffectation du site.