



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 14/06/2023

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

à

Monsieur le Maire de la commune de Feytiat

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

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

Réf OSE : 2022-87065-36996

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA 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



Désignation du bien : Bail à construction
Adresse du bien : 16 rue Jean Mermoz
Commune : 87220 Feytiat
Département : Haute-Vienne (87)
Valeur : 10 000 €/an assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Commune de Feytiat

affaire suivie par : Mme Stéphanie AUBERT, saubert@ville-feytiat.fr

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 16/05/2023

de réception : 16/05/2023

de visite : /

de dossier en état : 13/06/2023

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 :	Détermination de la redevance due par le preneur – Bail à construction

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 droit réel immobilier par bail à construction. Fixation de la redevance annuelle.

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 Feytiat, ville de l'agglomération de Limoges, environ 6100 habitants.

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

Site situé à l'angle de la rue Jean Mermoz et de la rue Arsène d'Arsonval au sein de la ZA du Ponteix. Réseaux présents.

4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Feytiat	AA 125	16 rue Jean Mermoz	6 532	Sols
TOTAL			6 532	

4.4. Descriptif

Vaste parcelle de forme allongée avec large façade sur la rue Arsène d'Arsonval, plus limitée sur la rue Jean Mermoz.

Elle porte un bâtiment artisanal/industriel, ossature béton pour partie, bardage métallique pour le reste. Etat d'entretien visiblement très moyen.

Vaste surface plane exploitable sur l'arrière du bâtiment (5 000m² environ).



Le projet de bail à construction présenté par le preneur (MC Services) prévoit la rénovation du bâti existant et la construction d'un abri de stockage/garage pour un montant de travaux d'environ 500 000 € (incluant honoraires de maîtrise d'oeuvre).



Conditions du bail envisagé :

- durée : 50 ans

- redevance annuelle envisagée : 10 000 € pour l'ensemble bâti et non bâti

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

Actuel : 575 m² sur 2 niveaux.

Construction complémentaire : 200 m² de garage sur l'arrière.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Feytiat

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UE : zone urbaine à vocation économique.

6.2.Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Les valeurs d'apports sont déterminés 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. La redevance est déterminée par les méthodes de l'apport et la méthode financière.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR

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 pour des cessions de baux à construction, Limoges /Feytiat 2015-2022*

Ref	Commune	Adresse	Ref cad	Superficie terrain m ²	Bailleur / Preneur	Durée ans	Observation	Redevance annuelle HT
2022P13751	Feytiat	Rue Louis Armand	BD 439 440 442 443	5091	Commune/SAS Vedrenne	50	Edification bat à usage professionnel (3730 € s'appliquant à la partie bâtie soit 2 €/m ² , 3226 € s'appliquant à la partie non bâtie soit 1 €/m ²) révision annuelle ICC	6 956
2022P10003	Feytiat	3 allée de la Manufacture	BD 477	1188	Commune/SA Les Bazins	40	Edification bâtiment 100 000 €	594
2022P05594	Feytiat	6 avenue du Ponteix	BD 467	4349	Commune/SCI Valoine	40	Edification bâtiment industriel à usage de stockage, de type métallique (2€/an/m ² bâti, 1 €/m ² /an non bâti)	4 989
2020P02723	Limoges	150 rue de Nexon	HO 353 354	1156	Sci Brandy/ garage de l'abbatoir Brandy	30	Edification bat à usage industriel	4 200
2016P03120	Limoges	40 rue de Fougeras	SX 8	3681	SCI Biolimm 6/SARL Biobat	30	Edification d'un bat professionnel à usage de laboratoire médical	16 000
2015P04687	Limoges	100 bd de la Borie	OK 23	1576	SA Picoty/SAS picoty réseau	30	Edification d'une supérette , une aire de lavage, une station service	13 680
Valeur moyenne hors terme bas								9 165

2/ *La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de bâtiments industriels/artisanaux, Limoges, Panazol, Feytiat, 2017-2022*

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
8704P01 2019P11143	65//AA/448//	87	FEYTIAT	11 RUE ANDRE AMPERE	644	412 000	640	ZAC de Plaisance, Local pro., espace atelier, 2 bureaux, sanitaire, douche
8704P01 2019P08309	85//TB/10//	87	LIMOGES	3 RUE AMEDEE BOLLEE	450	345 000	767	ZAE de Bellevue, local à usage de bureau, show room, atelier, parkings
8704P01 2021P01160	114//AN/19//	87	PANAZOL	5 RUE MARTIN NADAUD	678	363 000	535	ZA de Morpienas, 4 bureaux, show room, entrepôt, sanitaires
8704P01 2018P06072	65//AA/95//	87	FEYTIAT	3 RUE MARTHE DUTHEIL	450	220 000	489	ZI du Ponteix, espace bureaux sanitaires, entrepôts
8704P01 2019P02102	114//AX/20//19	87	PANAZOL	RUE DE LA FILATURE	447	206 000	460	ZA, bord de Vienne, local d'activités + stationnements
8704P01 2019P03177	114//AO/315	87	PANAZOL	11 AV LEON BLUM	150	65 000	433	Local pro, sanitaires, parkings
8704P01 2020P15579	85//HP/72//	87	LIMOGES	8 RUE QUESNAY	380	235 000	618	ZA Romanet, 2 bureaux, entrepôts, stationnement
8704P01 2023P00886	114//AN/22//	87	PANAZOL	5 AV LEO LAGRANGE	710	400 000	563	ZA 2 bâtiment environ 680m ² , bureaux, réserve
8704P01 2021P10603	85//ES/369//	87	LIMOGES	253 AV MAL DE L DE TASSIGNY	250	40 000	160	Atelier mécanique avec courette
8704P01 2020P10965	85//TS/13//	87	LIMOGES	9001 RUE DE TOULOUSE	872	300 000	344	ZA du Ponteix, atelier, bureaux, vestiaires, sanitaires douches, stationnement
Prix moyen							500	

3/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains en ZA, 2020-2023

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
8704P01 2020P14651	65//AA/383//	87	FEYTIAT	4 ALL MICKAEL FARADAY	9524	190 480	20
8704P01 2022P13584	65//AA/ 511/509/514	87	FEYTIAT	PLAISANCE	4868	129 725	26,65
8704P01 2023P01754	65//AA/12//	87	FEYTIAT	PLAISANCE	10571	300 000	28,38
Prix moyen							25

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Principes

Institué par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 et réglementé par les articles L251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l’habitation (CCH), le bail à construction est un bail d’immeuble de longue durée (de 18 à 99 ans) par lequel le preneur s’engage à édifier à ses frais des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état durant toute la durée du bail (18 à 99 ans).

En contrepartie du droit réel immobilier qui lui est concédé, le preneur est tenu d’édifier les constructions prévues sur le terrain, dont le bailleur conserve la propriété, et d’en assurer l’entretien.

Sauf convention contraire, les constructions édifiées par le preneur reviennent au propriétaire du terrain, sans indemnité, à l’échéance du bail.

Le bail à construction est une variété particulière d’emphytéose qui se distingue du bail emphytéotique essentiellement par l’obligation de construire mise à la charge du preneur, alors que, dans le cadre du bail emphytéotique, cette obligation de construire ne constitue qu’une clause optionnelle.

Le loyer ou redevance

Les bases sont librement convenues par les parties. Toutefois, s’agissant du bail à construction, la redevance est, en principe, en rapport avec la jouissance du terrain concédée (elle doit, en principe, représenter la contrepartie effective de l’apport du terrain par le bailleur) et essentiellement variable, étant précisé que les parties peuvent retenir le mode de révision de leur choix.

Le bail est consenti suivant un prix qui peut consister :

- soit en un loyer périodique payé en espèces. Dans ce cas, il est révisable par périodes triennales, étant précisé que les parties peuvent retenir le mode de révision de leur choix (système légal ou autre dispositif) ;
- soit dans la remise au bailleur, d’immeubles, de fractions d’immeubles ou de titres donnant vocation à leur propriété ou à leur jouissance.

Bien que la stipulation d’un loyer soit inhérente au bail à construction, ce prix peut être symbolique. La jurisprudence considère qu’un bail à construction moyennant un loyer modique n’est pas nul faute de contrepartie dans la mesure où le bailleur ayant mis à disposition du preneur un terrain sans grande valeur vénale obtient en fin de bail la propriété des bâtiments réalisés ce qui constitue une contrepartie sérieuse.

(Cass civ 1 19 déc. 1995).

La redevance annuelle envisagée est de 10 000 €. Elle s'inscrit dans la valeur moyenne des redevances pour baux à constructions issues de l'étude dédiée.

Il est à noter que la redevance envisagée est significative. Si l'on retient une valeur de 350 €/m² pour les éléments bâtis et de 25 €/m² pour la surface non bâtie, la valeur actuelle du site serait de 326 250 €.

Le taux de rendement serait ainsi de 3 %, cohérent au regard de l'investissement prévu par le preneur et de la durée du bail.

L'application de la méthode auparavant retenue par la collectivité (2€/an/m² bâti, 1 €/an/m² non bâti) se traduirait par une redevance annuelle de 6 550 €/an.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – 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 redevance du bail à construction, envisagée à 10 000 €/an, n'appelle donc pas d'observation.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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).

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.

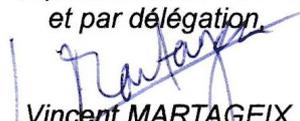
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.*


Vincent MARTAGEIX

Inspecteur des Finances Publiques