

Envoyé en préfecture le 24/11/2023

Reçu en préfecture le 24/11/2023

Publié le  le plan visualisé sur cet extrait
par le centre des impôts foncier suivant :
ID : 087-218706505-20231122-2023_D_075-DE

Département :
HAUTE VIENNE

Commune :
FEYTIAT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

AA n° 389 P

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 03/07/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Centre des Finances Publiques 30, Rue
Cruveilhier 87050
87050 LIMOGES Cedex 2
tél. 05 55 45 59 00 -fax
sdif.haute-vienne@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





RÉPUBLIQUE M
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 24/11/2023

Reçu en préfecture le 24/11/2023

Publié le

ID : 087-218706505-20231122-2023_D_075-DE

7300 LSD
Berger
Levrault



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 05/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de FEYTIAT

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgifp.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2023-87065-52083

RAPPORT D'ÉVALUATION 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



Désignation du bien : Terrain
Adresse du bien : Rue Ampère
Commune : FEYTIAT
Département : HAUTE-VIENNE
Valeur : 30 000 euros

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 1 Place de LEUN BP 101 87220 FEYTIAT

affaire suivie par : Mme Stéphanie AUBERT

vos références : /

2 - DATE

de consultation :03/07/2023

de réception :04/07/2023

de visite : /

de dossier en état :05/07/2023

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 :	

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 d'une partie de parcelle à la société riveraine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

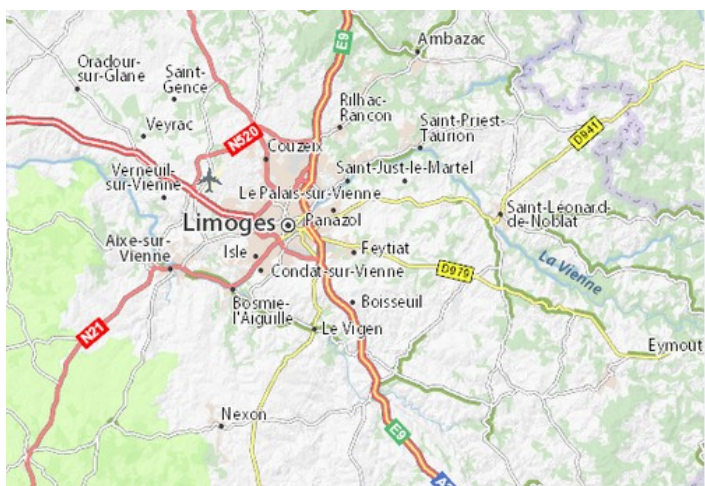
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

Feytiat (*Festiac* en occitan) est une commune française située dans la banlieue sud-est de Limoges, dans le département de la Haute-Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine.

C'est une ville de l'agglomération de Limoges, traversée par la RD 979, par le chemin de pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle via Lemovicensis et par le sentier de grande randonnée GR 4.

La commune de Feytiat a une superficie de 24,7 km². La plus grande ville la plus proche est Limoges, qui est située à 6 km au nord-ouest.



Feytiat est une commune très pavillonnaire et très active économiquement (de nombreuses entreprises siègent en zone sud et notamment sur la commune dont le siège de MADRANGE)

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

Le terrain se situe à Plaisance, lieu-dit vers Crézin, à l'entrée de Feytiat.

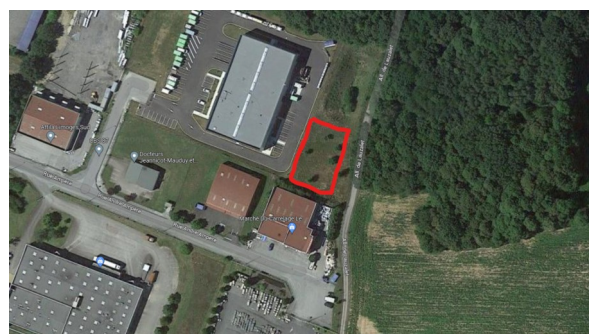
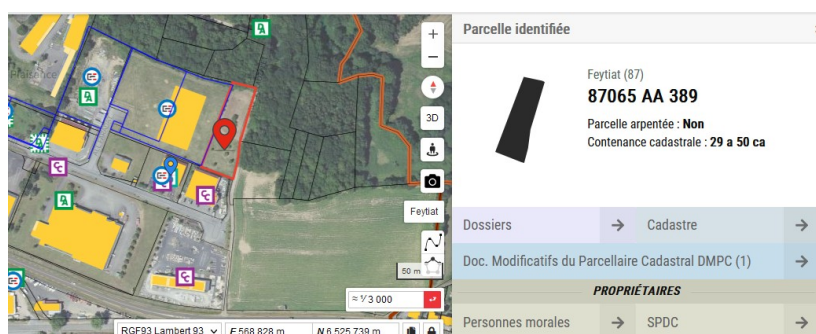


4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
FEYTIAT	AA 389	Rue Ampère	2 950 m ²	Landes
TOTAL			2 950 m ²	

4.4. Descriptif



La SCI M2G demande à acquérir une partie de la parcelle AA 389.

Elle souhaite créer une plateforme de stockage puis un bâtiment commercial.

La commune ne souhaite céder qu'une superficie de 1000 m² afin de garder un chemin d'accès menant au bassin d'orage situé sur le fond de la parcelle

Le terrain est de relief relativement plat.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Feytiat

Origine de propriété : terme 2004P05564 : division de la parcelle AA 335 en 11 parcelles pour créer un lotissement de lots économiques.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

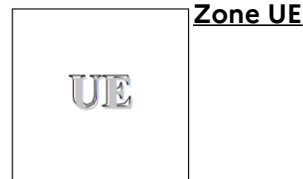
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation économique, destinée aux activités économiques, de services, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

Un secteur UEz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.



6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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.

7.2 Déclinaison

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Termes anciens de terrains économiques en section AA

Référence	Parcelles	Adresse	Terrain	Prix	Px/m ²	Libellé	Zone
2016P09630	AA 66 68 74 78	Plaisance	15004	1100000	73,31	Terrain supportant une construction qui va être démolie. LIDL	Aue
2012P10240	AA 443	Plaisance	5200	130000	25,00	Terrain à bâtir	UE
2008P10848	AA 418	Vigne de Crézin	3939	119600	30,36	Terrain à bâtir	UE
2007P10916	AA 384 392	Plaisance	2006	63300	31,56	Terrain à bâtir	UE
					Moyenne	40,06	

Termes récents de terrains économiques à proximité.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)	Zone
2020P14651	65//AA/383//	4 ALL MICKAEL FARADAY	9524	190 480	20,00	Terrain à bâtir	UE
2022P13584	65//AA/511 509 514	PLAISANCE	4868	129 725	26,65	Terrain à bâtir. Parcelles AA 170 172 bandes de terrain/chemin d'accès à AA 208. Parcelles AA 509 96 % et AA 514 à 97 %	N et UE
2023P01754	65//AA/12//	PLAISANCE	10571	300 000	28,38	Pré.Terrain à lotir/bâtir	UE
					Moyenne	25,01	

Terrains économiques en zone sud de Limoges

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	ZONE
8704P01 2019P12859	85//HP/298//	19 RUE DE DOUAI	2999	108 000	36,01	Sol	UE 2.terrain en denivelé
8704P01 2019P10279	85//TW/16//	41 RUE PAUL CLAUDEL	2721	81 600	29,99	Terrain en longueur mitoyen	UE1
8704P01 2019P13472	85//TH/25 72 71 70..	RUE PAUL CLAUDEL	3632	160 000	44,05	Sol	UE 1
8704P01 2019P06450	85//HP/252//	19 RUE DE ROMANET	8896	528 000	59,35	tab achete par le groupe Perucaud concessionnaire.	UE 2
					Moyenne	42,35	

Pour information et comparaison :Terrains économiques sur ESTER et zone NORD

Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Vendeur	Observations	Vente (€)	Superficie	Prix HT	Px/m ² TTC	Zonage
2023P03949	LN 327 328	La Mazelle	CULM	PRIX 181260 TTC. acte non publié le 26/05/2023		6042			UE1
2022P17159	ST 159 à 161	rue Buck Clayton	SELI	vente à N6 Invest	172 932	7671		22,54	UE2
2022P17858	LN 329	La Mazelle	CULM	vente à SCI La Grande Pièce	104 962	4037		26,00	UE1
2022P14005	LN 320 à 324	La Mazelle	CULM	lot Les Jardins.Sci Manuloges	150 000	6000		25,00	UE1
2022P03061	LI 82	Les Essarts Nord	CULM	Alpha Patrimoine lot 3 Les Tuileries;ht 79040 euros	94 848	3040	26	31,20	
2022P09835	LL 136 132 131 130 127 anc par 2022P07962 procès verbal de division de LL 54 57 58 59 acte non publié	147 RUE Raymond Poulidor La Grande Pièce La Grande Haie	CULM	Laiterie des Fayes 776 800 HT 155 360 tva	932 160	31072		30,00	UE1
2021P15082	LI 67 73	Les Essarts Sud	CULM	La Boite à papiers	311 756	12673		24,60	
2021P13854	LN 298 302 304 306 308 310 312 314 317 319 LK 56	La Mazelle	CULM	IMMOLOC MAILLET.Evaluation à 13 €/m ² mais humidité pb topographie coûts très impts cession à 11 €/m ² .Prix HT 521 224 euros	625 469	47384		13,20	
2021P08582	LI 65 58 62	Les Essarts Nord	CULM	2H IMMOBILIER	88 939	2647		33,60	
2021P04091	LI 59	Les Essarts Nord	CULM	SCI MIPIAX	82 350	4575		18,00	1AUe1
2021P17765	LL 107 108 110	Les Crouzettes	CULM	ST Junien Promotion vente et sercitude canalisation	323 902	12269		26,40	UE1
2021P14376	LL 108 112 115 123 126	Les Crouzettes	CULM	Immolab	175 650	5855		30,00	
2021P15984	LM 101	rue Sony Labou Tansi	Particulier	Sci immobilier R87R	55 500	1513		36,68	UB1 limite UE 1
2021P16378	MH 60	60 rue Auguste Comte	Entre SCI	Haviland à ORIMO	355 790	7570		47,00	UE 1 99 % N 1 %
2021P13175	ST 128	1 allée Duke Ellington	Entre SCI		37 500	1500		25,00	UE2
2020P01962	LM 79	Les Crouzettes	Particulier	Sci immo	283 000	4463		63,41	UE2
2019P02553 rectifié par 2019P05045	LN 97 102 104 105	La Mazelle	CULM	La Poste.Grande superficie .Partie humide.Négociation très appuyée	452 563	20952		21,60	UE1
2018P08071	SX 175	8 Allée Théophile Gramme	SELI	Ester acq SNC pitch promotion 366 228 HT + 73 245 TVA	366 228	13564		27,00	UE3
2018P00118	SX 173	44 rue de soyouz	SELI	Ester acq SAS CHAINMMO 87386 HT + 17 477 TVA	87 386	3361		26,00	
2018P05595	ST 112	12 allée Duke Ellington	SELI	Ester acq sci fonciere du berry 190 432HT + 38086 TVA	190 432	5951		32,00	UE2
2018P01079	ST 146	rue aristide Briand	SELI	ester acq SCI 8160 HT + 1632 TVA;zone UA2 parcelle plate à côté de sentuitiv	8 160	483		16,89	UA 2
2018P05555	LN 256 255 259	la mazelle	CULM	parc activité Grande Pièce 295 108 HT + TVA 59021	295 108	13414		22,00	UE1
2017P13021	MC 50 55	28 rue henri giffard	SCI orimmo	acq secours pop 350 000 HT + 70 000 TVA	350 000	6875		50,91	UE2
2017P08811	LL 90 93	all Louis Charles et Henry Geay	CULM	parc activité Grande Pièce 53850 HT + TVA 10770	53 850	2154		25,00	UE1
2018P00002	SK 41	Buxerolles	VDL à Buxerolles2017	Terrain entre rte et resau, conforme éval dom NL	8 000	337		23,74	UI
2016P05287	MK 43	rue des freres perret	SCI Saint bernard	ZIN 2 78000 HT + 15600 TVA	78 000	1882		41,45	
2016P12234	SX 123	rue soyouz	SELI	Ester acq SA CERADROP 65 000 HT + 13 000 TVA	65 000	2500		26,00	
2016P04934	LL 82 86 89 92	115 avenue de la grande piece	CULM	321750TTC acq SOCPZ lot labou tansy	268 125	10725		25,00	UE1
2015P09700	MK 83	rue des freres perret	CG property	TAB ZI nord prix TTC	80 000	1685		47,48	UE1
2015P05303	MT 177 179	20bis rue Ettore Bugatti	sci jucquois	TAB ZAC nord 3 60000 TTC	50 000	1869		26,75	
2015P01874	MK 49 -50	rue lebon			200 000	2000		100,00	
2015P01341	ST121 123 125	7 rue du puy ponchet	SELI	TAB 341 796 € TTC acq SCCV Limoges developpt	284830	8138		35,00	
					Moyenne			33,07	

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain en zone UE de relief relativement plat. Un bassin d'orage se situe sur le fond de la parcelle.
Droit de passage pour la commune.

Fourchette de prix de terrains récents comprise entre 20 €/m² et 28 €/m² (grande superficie).
Fourchette de terrains économiques en zone Sud comprise entre 30 €/m² et 59 €/m².
Moyenne des terrains en zone Nord et Ester!33,07 €/m² toutes superficies confondues

Les terrains économiques se raréfient.

Des négociations seraient en cours au prix de 30 €/m².

Au regard des contraintes liées à la parcelle, la valeur en cours de négociation n'appelle 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 du bien est arbitrée à **30 000 euros**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques