

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE VIENNE

Commune :
FEYTIAT

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 03/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

Envoyé en préfecture le 20/06/2024

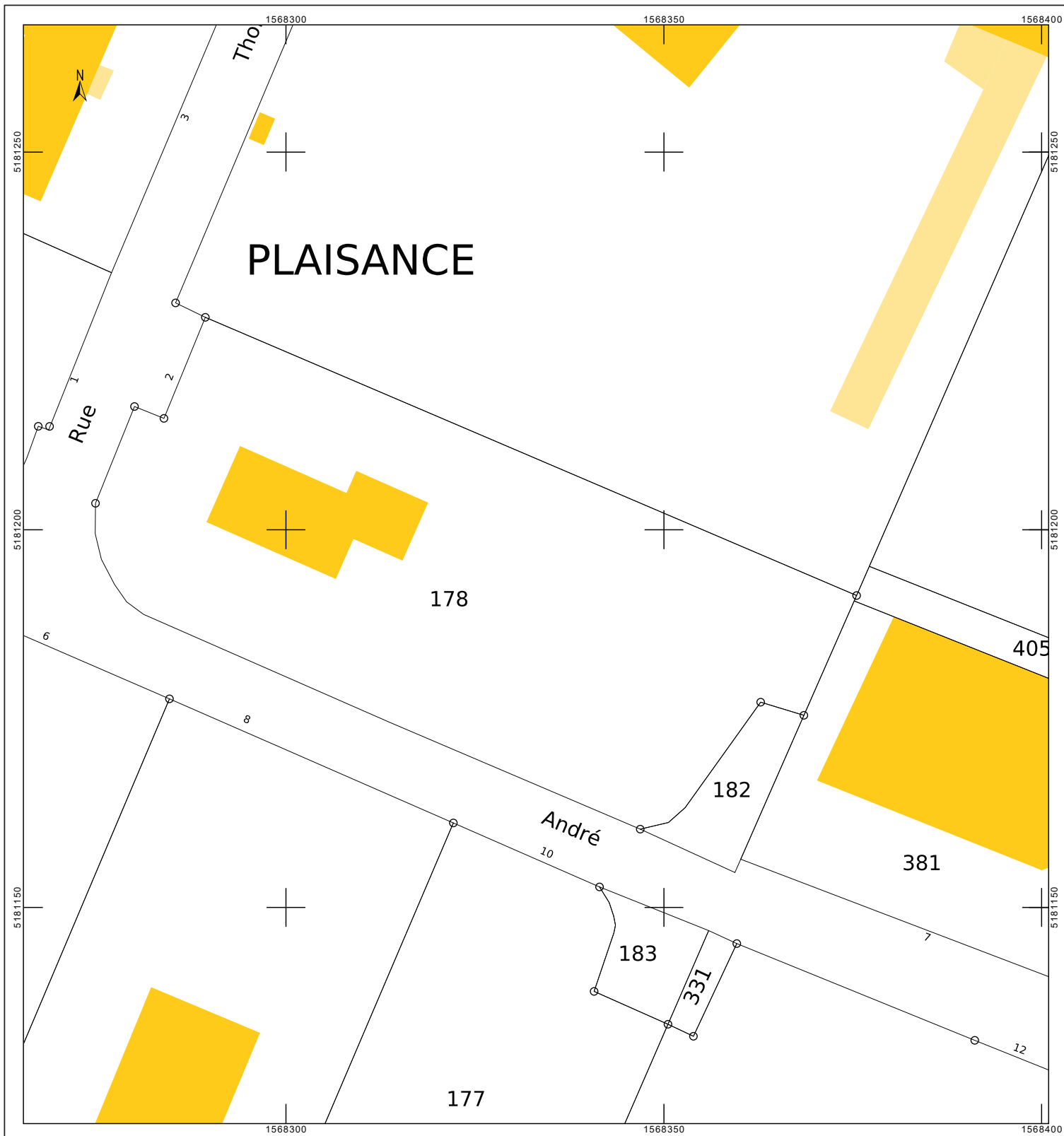
Reçu en préfecture le 20/06/2024

Publié le 03/07/2024
SDIF de la Haute-Vienne
D : 037-218706805-20240617-2024_D_038-DE

Le plan visuelisé sur cet extrait est géré par le service des impôts foncier suivant le SDIF de la Haute-Vienne
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



Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 06/06/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : : 06 20 77 79 39

courriel : philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-87065-37446

à
Monsieur le Maire
de la commune de Feytiat

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 à bâtir
Adresse du bien : 5 rue Ampère
Commune : 87220 Feytiat
Département : Haute-Vienne (87)
Valeur : **3 080 €, 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, Agent des services techniques, saubert@ville-feytiat.fr

vos références : SA - 2024-01/.

2 - DATEL

de consultation : 17/05/2024

de réception : 17/05/2024

de visite : non visité.

de dossier en état : 17/05/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 au futur acquéreur de la parcelle mitoyenne pour une activité de service.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

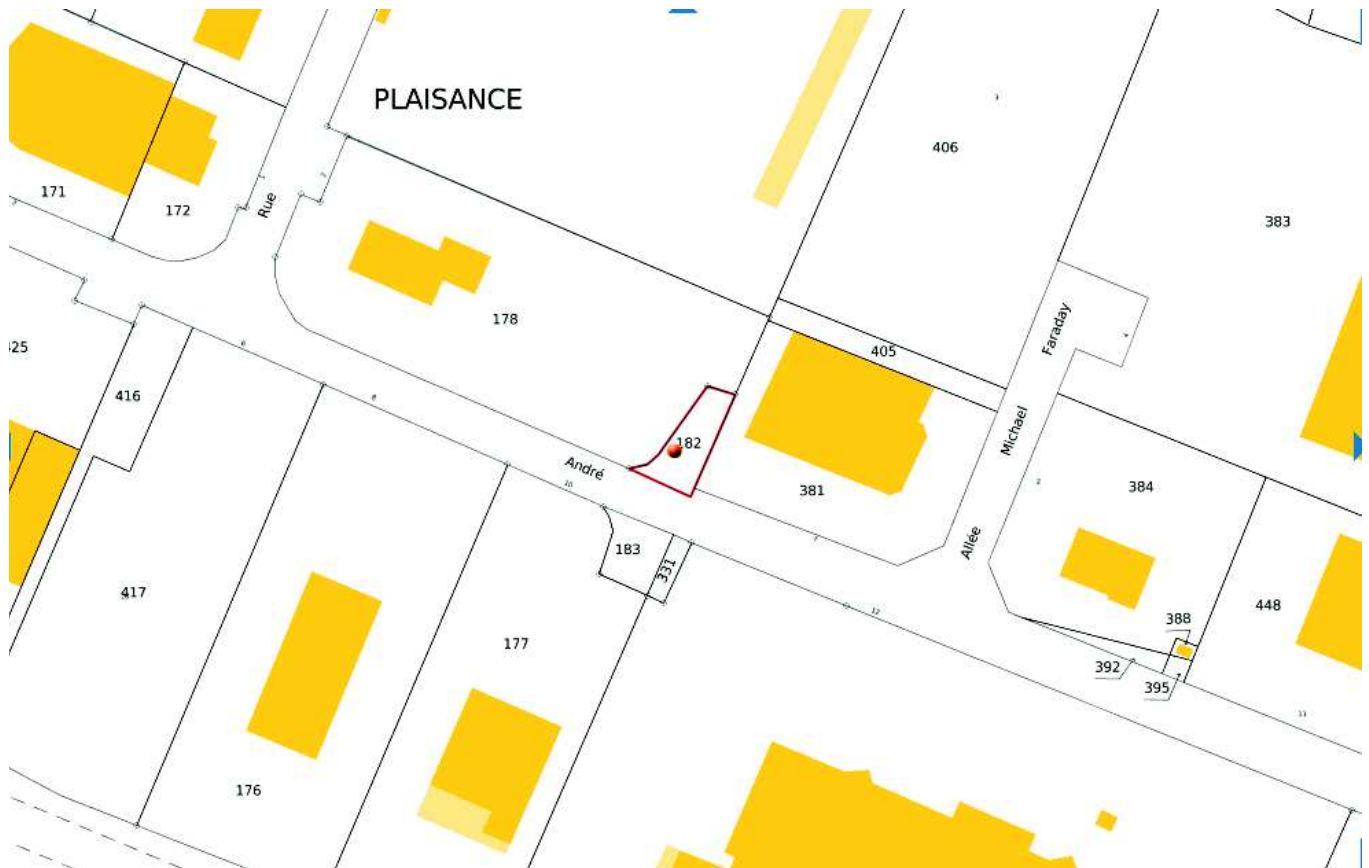
Bien situé sur la commune de Feytiat, ville de l'agglomération de Limoges, de 6100 habitants environ.

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

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

Terrain situé dans la zone industrielle et artisanale du Ponteix.

4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ²	Nature réelle
Feytiat	AA 182	Plaisance	220	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une ancienne portion de voirie dont la commune n'a plus l'utilité.



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

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de FEYTIAT.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

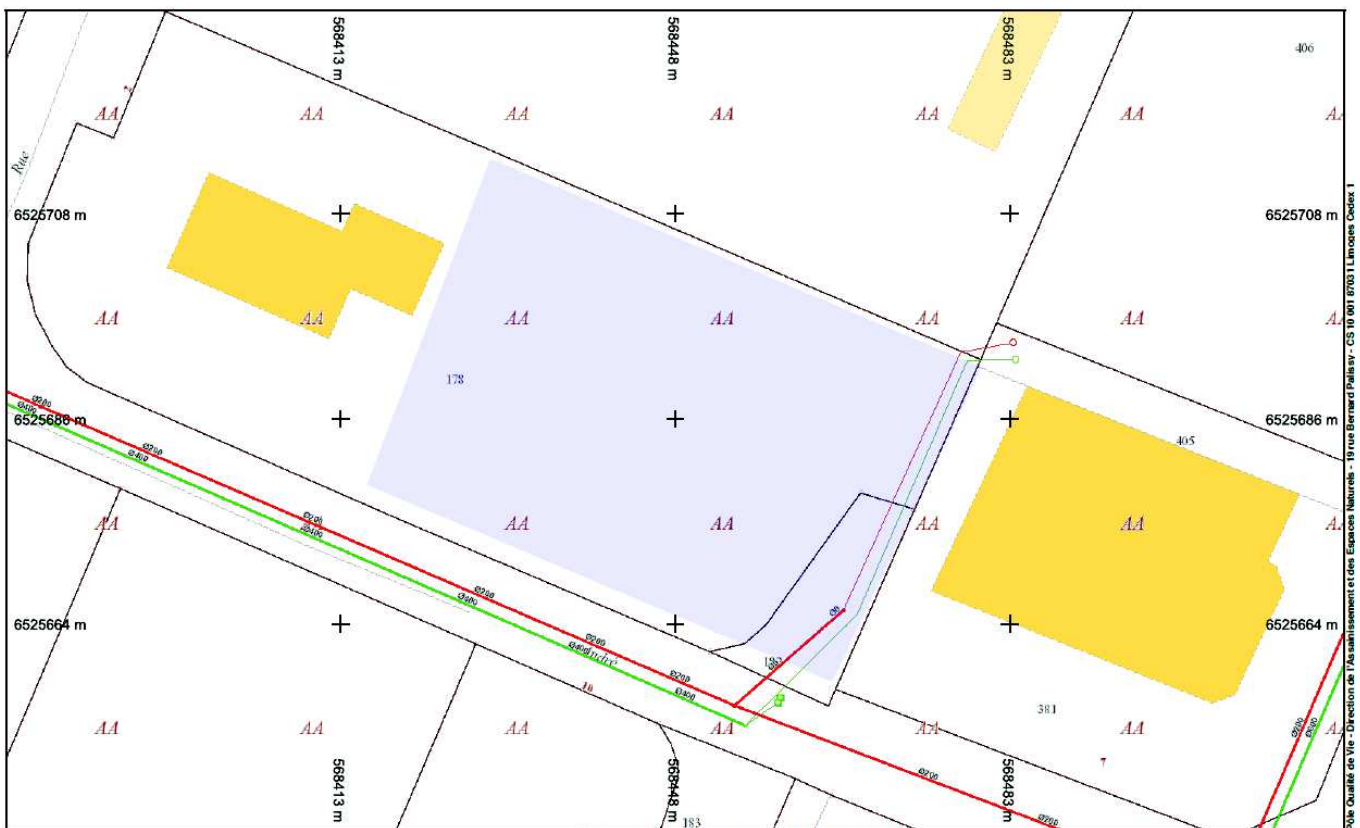
Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle est en zone UE au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Feytiat, zone urbaine à vocation économique, destinée aux activités économiques, de service, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

À noter qu'une servitude de réseaux d'assainissement existe sur la parcelle, la rendant pour partie inconstructible.



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

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains à bâtir dans un rayon proche à Feytiat (2022-2024) :

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m ²
8704P01 2022P06633	65//AB/172// 65//AB/170// 65//AB/208//	87	FEYTIAT	5 C ALL DE PALALAUD	14/04/2022	3 737	Terrain à bâtir	110 000	29,44
8704P01 2023P15088	65//AA/515//	87	FEYTIAT	PLAISANCE	20/10/2023	8 150	Terre	244 500	30,00
8704P01 2021P13507	65//AC/161// 65//AC/164//	87	FEYTIAT	PALALAUD	15/09/2021	64	Pré/Pré	1 548	24,19
8704P01 2022P13584	65//AA/511// 65//AA/509// 65//AA/514//	87	FEYTIAT	PLAISANCE	30/08/2022	4 868	Terre	129 725	26,65

► 4 termes avec des valeurs essentiellement comprises entre 24,19 et 30,00 €/m². Avec une moyenne à 27,57 €/m².

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Méthode par comparaison

Dans la mesure où la parcelle est en grande partie inconstructible, elle est assimilable à du terrain d'agrément.

Compte tenu de ses caractéristiques, la valeur du bien est donc fixée à la moyenne des termes, à savoir 28 €/m², à laquelle on applique un abattement de 50 % au titre de sa nature de terrain d'agrément, soit 14 €/m² :

$$220 \text{ m}^2 \times 14 \text{ €/m}^2 = 3\,080 \text{ €}.$$

La valeur totale de ce bien est donc de 3 080 €.

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 estimée à 3 080 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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,



Philippe GOUTORBE
Inspecteur des Finances publiques