

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 01/10/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de FEYTIAT

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2024-87065-69424

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 : Terrains agricoles
Adresse du bien : Rue du Pré
Commune : FEYTIAT
Département : Haute-Vienne
Valeur : **1 050 euros + 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 1 Place de Leun 87220 FEYTIAT

affaire suivie par : Mme Stéphanie AUBERT

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/09/2024

de réception : 24/09/2024

de visite : /

de dossier en état : 01/10/2024

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 parcelle dans le cadre d'un échange avec un agriculteur en vue de créer un chemin de randonnée.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

FEYTIAT est une commune d'environ 6 100 habitants, située à 6 km de Limoges, dans le département de la Haute-Vienne en région Nouvelle-Aquitaine. La commune est très active économiquement.

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

Les biens se situent dans une grande zone rurale agricole sur la commune.

4.3. Références Cadastrales

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

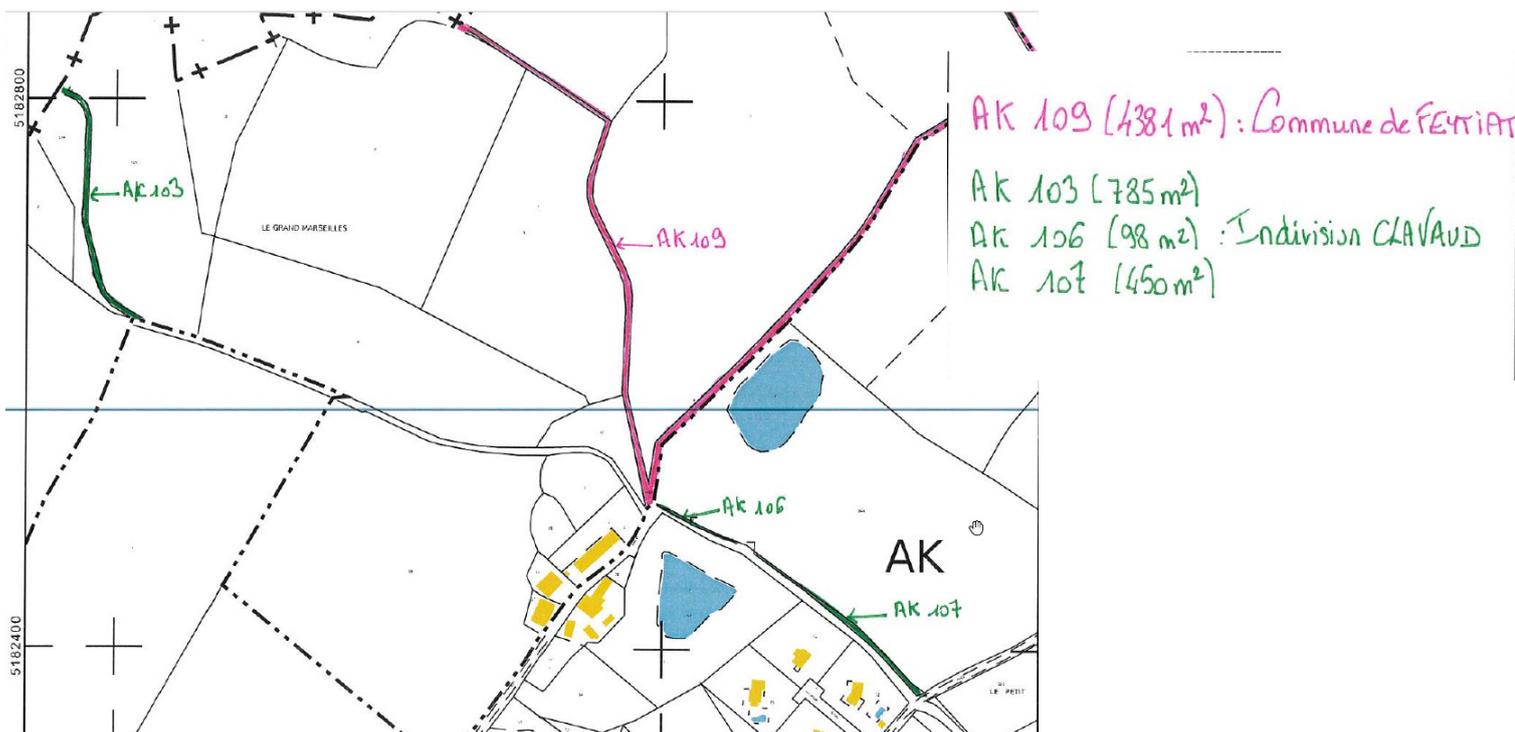
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
FEYTIAT	AK 109	Rue du Pré Fleuri	4 381 m ²	Sols
TOTAL			4 381 m ²	

4.4. Descriptif

Echange de terrains agricoles avec un propriétaire privé :

La commune céderait la parcelle AK n°109 d'une superficie de 4 381m², devenue inutile pour la collectivité à un agriculteur riverain : la parcelle traverse sa propriété.

L'agriculteur céderait à la commune la parcelle AK 103 (785 m²) pour la création d'un chemin de randonnée ainsi que les parcelles AK 106 (98 m²) et AK 107 (450 m²) suite au rétablissement d'un chemin communal.



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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de FEYTIAT

Pour information : Indivision CLAUDAUD terme 2023P13483 attestation immobilière suite à décès (Maison+appartement+bâtiment agricole et terrains de toute nature, ensemble évalué par le notaire à 372 000 euros).

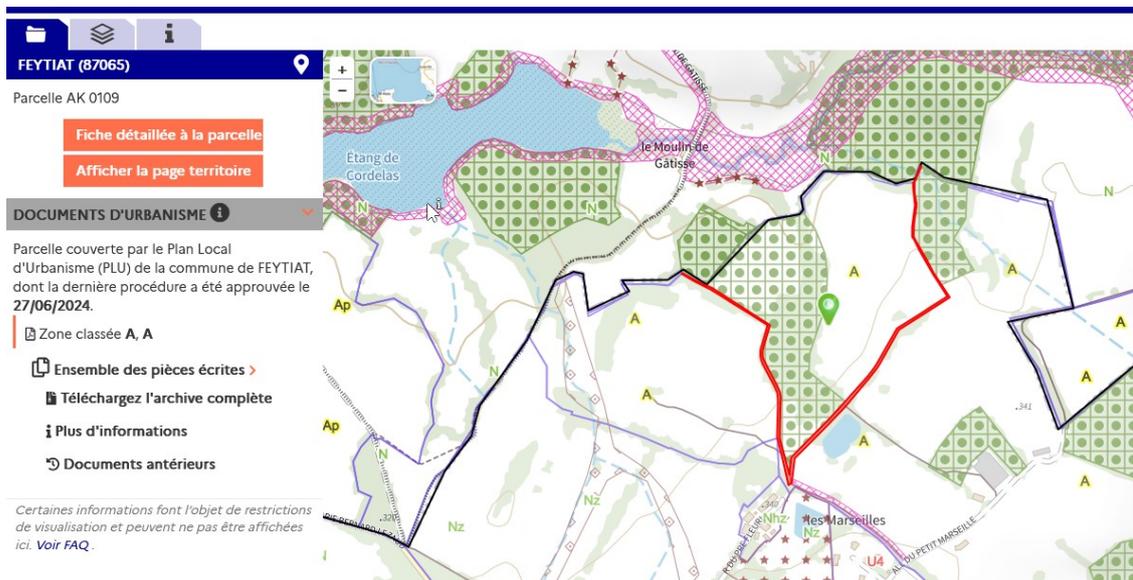
5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone A



FEYTIAT (87065)

Parcelle AK 0109

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de FEYTIAT, dont la dernière procédure a été approuvée le 27/06/2024.

- Zone classée A, A
- Ensemble des pièces écrites >
- Télécharger l'archive complète
- Plus d'informations
- Documents antérieurs

Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. Voir FAQ.

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 de terrains agricoles/naturels dans un rayon de 5 km.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
8704P01 2024P04003	5//A/1288 592	AUREIL	LE FAURE	13023	5 000	0,38	Terre
8704P01 2023P12875	65//AO/358//	FEYTIAT	PRESSAC	3719	4 000	1,08	AU2.belle parcelle rectangulaire
8704P01 2023P14482	113//AX/209//	LE PALAIS SUR VIENNE	LES MOULADES	1125	100	0,09	Lande
8704P01 2023P16998	113//AD/193//	LE PALAIS SUR VIENNE	USINE C G E P	810	80	0,10	Sol
8704P01 2024P05473	114//BZ/15//	PANAZOL	RTE DE LA PLANCHE D'AUZE	714	360	0,50	Lande
8704P01 2024P02740	114//CT/1//	PANAZOL	LAUZALET	10622	10 600	1,00	Taillis simple. N bois classé
8704P01 2023P15831	114//CS/3//	PANAZOL	MOULIN DU BAS FARGEAS	5598	8 400	1,50	N bois classé
8704P01 2024P00173	114//CC/71 66 70	PANAZOL	38 PLANCHE D AUZE SUD	9779	2 000	0,20	Pré
8704P01 2022P13352	156//BZ/79//	SAINT-JUST-LE- MARTEL	LA COTTE	522	200	0,38	Pré
8704P01 2023P02764	156//BI/43 41 47 45	SAINT-JUST-LE- MARTEL	GRAND BONNEFONT	19122	2 900	0,15	Taillis simple
8704P01 2023P02762	156//BI/42 44	SAINT-JUST-LE- MARTEL	GRAND BONNEFONT	10838	1 500	0,14	Taillis simple
					Moyenne	0,50	

Moyenne sans les
3 termes hauts

0,24

8.1.2. Autres sources

Exemples de cessions de chemins ruraux

Commune	Référence	Parcelles	Adresse	Superficie	Prix	Prix/m ²	Libellé
Couzeix	2022P03020	DX 155	8 rue de la Croix Mission	68	100	1,47	Voie d'accès.Tab
Oradour sur Glane	2021P04220	AP 633	Le Theil	218	1090	5,00	ancien chemin rural
Oradour sur Glane	2021P04222	AP 634	Le Theil	65	325	5,00	ancien chemin rural
Oradour sur Glane	2021P04220	AP 633	Le Theil	218	1090	5,00	Ancien chemin rural
Couzeix	2019P01068	EV 21	31 route du Landou	258	100	0,39	Chemin d'accès
Journac	2018P07741	A 714 721 724	Béchadie	382	382	1,00	chemin rural
Journac	2018P07748	A 715 723 725	Bechadie	83	83	1,00	chemin rural
Journac	2018P07756	B 1137	Les Rochers	1246	1246	1,00	chemin rural
Nexon	2017P13371	ZH 207 352	rue Louis Aragon	248	248	1,00	acq commune chemin
BOISSEUIL	2014P05621	AD 438	Impasse des Bruges	231	150	0,65	Chemin
La Geneytouse	2015P11591	C 1061 1062	La Gorce	947	947	1,00	chemin d'accès .anciens chemins ruraux.
					Moyenne	2,05	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Chemin agricole en section A de grande superficie.

Moyenne des terrains à 0,24 €/m².

Fourchette de prix de cessions de chemins dans le département entre 0,39 €/m² et 5 €/m².

Moyenne à 2,05 €/m²

Au regard de la grande superficie du chemin cédé, la valeur retenue sera 0,24 €/m² (moyenne des termes relevés à proximité).

Les parcelles de l'agriculteur étant de petite superficie, la valeur devrait être supérieure à celle retenue.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Rappel : l'avis-rapport est un document administratif non communicable tant que l'acquisition/ vente n'est pas réalisée.

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 **1 050 euros** (4381 m² x 0,24 €/m²)

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). 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.

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

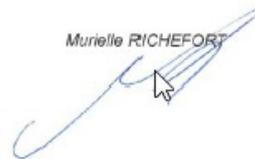
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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