Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2024-87065-75742

Le 27/11/2024

La Directrice départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le maire de FEYTIAT

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. Redevance
Adresse du bien :	ZI du Ponteix, 4 allée de la Porcelaine
Commune :	FEYTIAT
Département :	Haute-Vienne
Valeur :	**4000 euros selon l'option choisie + 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.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE FEYTIAT 1 place de Leun 87220 FEYTIAT

affaire suivie par : Mme Stéphanie AUBERT/ Mme Murielle CHIONO-LEVY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 15/10/2024

de réception : 16/10/2024

de visite :20/11/2024

de dossier en état : 27/11/2024

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

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☒
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Deux baux à construction d'une durée de 50 ans sur la parcelle AA 505.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

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.

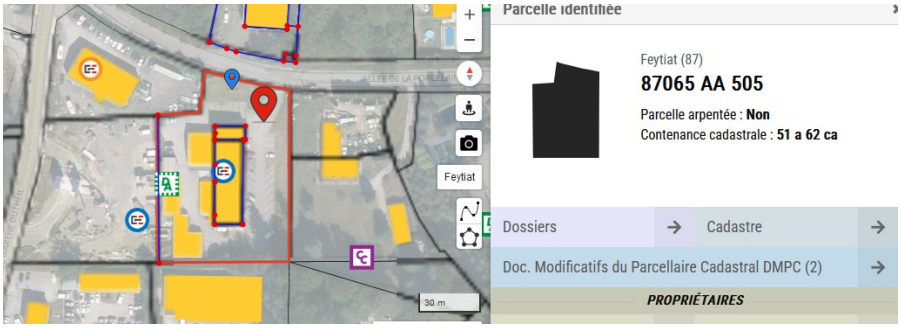
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Le bien se situe dans la zone économique « Le Ponteix » entre Limoges et Feytiat, à proximité directe de l'autoroute A20.

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	AA 532	4 allée de la Porcelaine	540 m²	
	AA 533		4 512 m²	
	AA 534		92 m²	
		TOTAL	5 144 m²	



4.4. Descriptif

Le dossier porte sur le projet de bail à construction porte sur la rénovation complète à neuf de deux bâtiments.

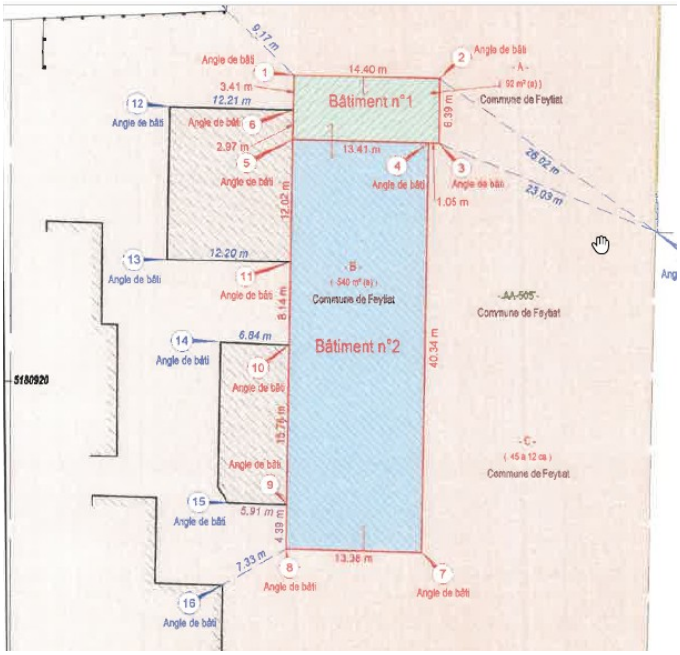
Les bâtiments se situent sur une parcelle clôturée et sécurisée, offrant un espace important de parking mais aucune visibilité sur le giratoire, sur l'autoroute ou la route départementale de Limoges à Eymoutiers.

Le premier projet concerne le bâtiment 1 (92 m²) et une partie du bâtiment 2 pour une superficie totale de 202,20 m²(plan ci-dessous).

Le deuxième projet porte sur le bâtiment 2 pour la superficie restante soit 174,70 m² pour la partie bureaux et 245,50 m² pour la partie ateliers /garage (voir plans ci-dessous)

Une petite partie des locaux (65 m² selon devis), deux bureaux occupés par le responsable preneur et par sa collaboratrice, a été refait à neuf.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE



Bâtiment 1

Bâtiment 2

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

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

Dans les applications informatiques cadastrales de la DGFIP, trois locaux divers sont déclarés sur la parcelle AA 505, un local typé « bureau » pour une superficie de 115 m² et deux locaux typés »ateliers l'un pour 234 m² et l'autre 38 m².

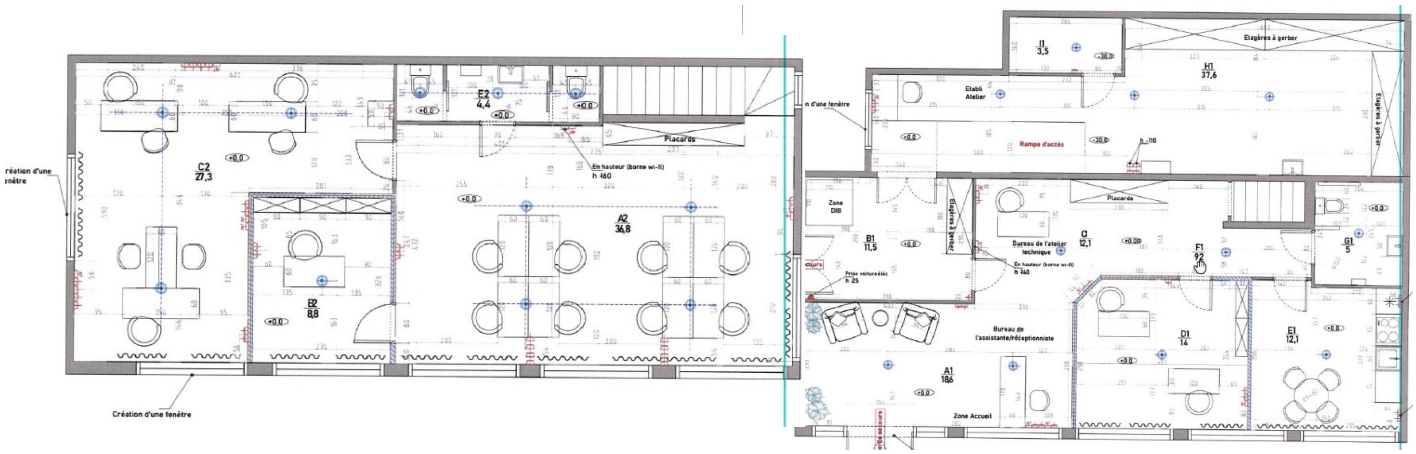
Lors de la contractualisation chez le notaire, les superficies et le typage des locaux devront être actualisés.

Surfaces après travaux

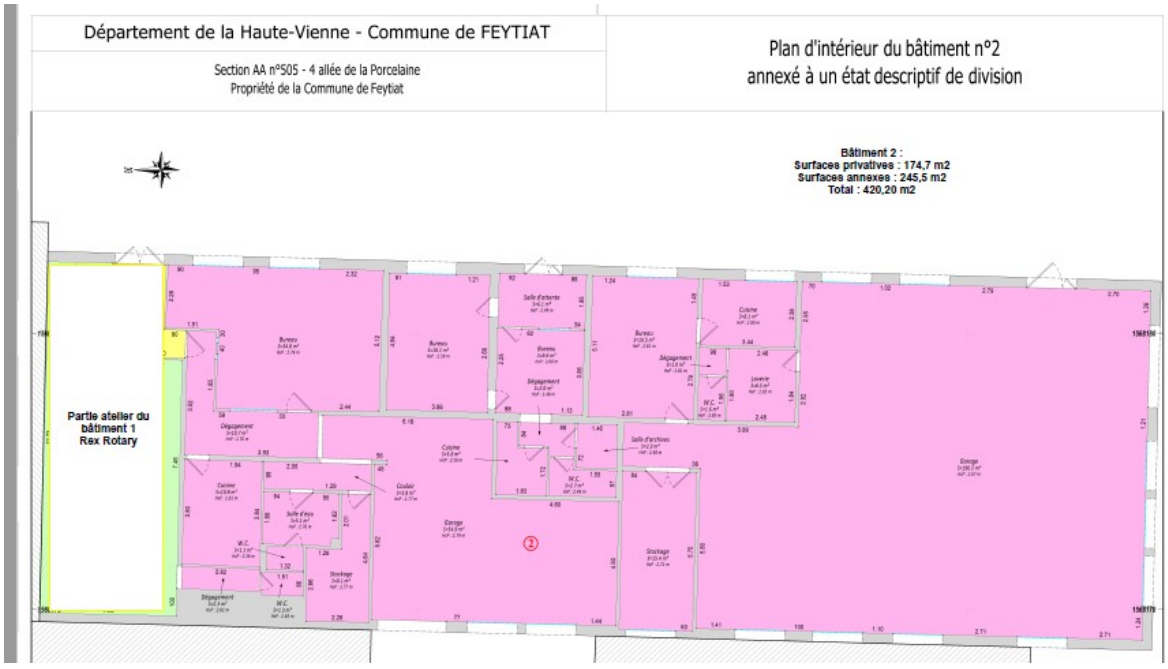
Bail 1 : Parcelles AA 534 et partie AA 532 Superficie 202,20 m²

№	Le nom d'une pièce	S,m²
A1	Bureau de l'assistante/réceptionniste	18.6
B1	Salle technique	11.5
C1	Bureau de l'atelier technique	13.4
D1	Bureau	14
E	Salle à manger	12.1
F1	Zone de passage	9.2
G1	WC Mixte PMR	5
H1	Etabli Atelier	37.6
I1	Stockage sécurisé	3.5
	Total	1249

№	Le nom d'une pièce	S,m²
A2	Espace de vente ouvert	368
B2	Nomade de bureau	8.8
C2	Grand espace pour l'équipement	27,3
E2	WC Hommes WC Femmes	4.4
	Total	773



Bail 2 :



Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de FEYTIAT

Origine de propriété :La commune a reçu en legs des biens en 1918 dont le terrain, objet du bail, avec une clause d'inaliénabilité .

La commune ne pouvant pas céder le terrain a été obligé de consentir des baux emphytéotiques pour permettre aux locataires de construire des bâtiments d'activités restant leur propriété pendant la durée du bail.

La clause est toujours valable à ce jour.

Terme 2014P11891 : (acte non disponible dans l'application BNDP):procès verbal de division de la parcelle AA 505 en trois parcelles AA 532 AA 533 et AA 534

Terme 2021P02089 : procès verbal de division de la parcelle AA 114 (9 286 m²) en deux parcelles AA 505 (5 162 m²) et AA 506 (4 164 m²).

Données fournies par la commune

SITUATION ANCIENNE — PRÉFIXE : 000

SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE ha	a	ca	arpentage
AA	505		51	62	

SITUATION NOUVELLE — PRÉFIXE : 000

SECTION	N° DE PLAN	Désignation provisoire (1)	NOM ET PRÉNOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE ha	a	ca	CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS
		A	Commune de Feytiat				92	Cont. graph. : 94 arpentée
		B	Commune de Feytiat			5	40	Cont. graph. : 550 arpentée
		C	Commune de Feytiat			45	12	Cont. graph. : 4471 Comp. : +41
								Total cad. : 5144 Total graph. : 5115 Total comp. : +41
								Erreur Cad. : 18 (5162 - 5115 = +47)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les locaux sont loués à la société « Les Portes de FEYTIAT ».

Un avenant a été établi en 2021 précisant une cession du droit au bail au profit du preneur ci-dessus.

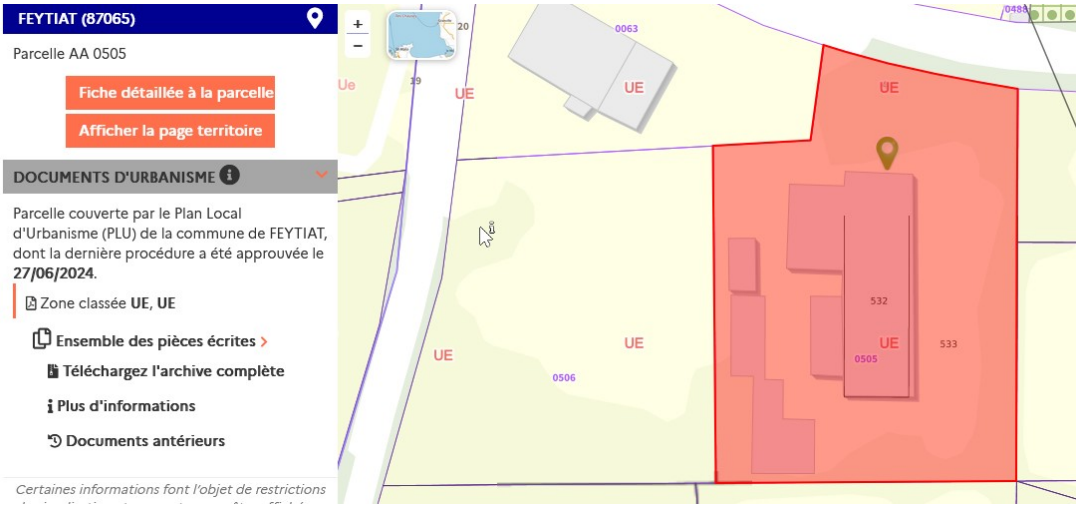
Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

Il concerne un ensemble immobilier comprenant un bâtiment d'une superficie au sol de 812 m² environ et plusieurs bâtiments en dur et préfabriqués d'une superficie au sol de 348 m² environ reposant sur les parcelles AA 505 et AA 506.

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

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 comparaison de cessions de bâtiments en section AA (données issues des applications PATRIM et BNDP)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
2024P01993	AA 101 102	FEYTIAT	7 et 9 rue des Tramways	240	295 000	1229,17	Bâtiment de plain pied à usage industriel composé d'un accueil deux bureaux deux salles d'exposition, vestiaires avec WC et douche , dégagement, cuisine, magasin atelier .Garages extérieurs.terrain clos de 3000 m².déclaré en atelier et assimilés.
2023P03561	AA 384 392	FEYTIAT	2 allée Mickael Faraday et Plaisance	143	330 000	2307,69	partie secondaire de 60 m².espace extérieur de 2700 m²
2023P11000	AA 19	FEYTIAT	2 rue Fernand Malinvaud	3489	1 050 000	300,95	bâtiment R+1 industriel et commercial sur une parcelle de 5976 m².rdc deux halls d'exposition bureaux.ateliers locaux techniques Etg bureaux locaux technique.bail emphy.440 m² partie secondaire
2019P01684	AA 109 313 315 316	FEYTIAT	Ponteix nord	1000	267 500	267,50	Sur 2954 m² bat industriel avec terrain
2018P02718	AA 13	FEYTIAT	1 rue Fernand Malinvaud	1477	620 000	419,77	Bat ind R+1 .terrain 7221 m².magasin local chaudière bureaux salle de réunion.pks.Cession entre 2 SCI.espace ext pk?de 1630 m²
2021P10874	AA 418	FEYTIAT	14 allée de la Porcelaine	295	435 600	1476,61	bat administratif de plain pied d'environ 300 m² avec accueil bureaux vestiaires+ 2 ateliers ind avec porte sectionnelle .cession entre 2 Sci
2018P06072	AA 95	FEYTIAT	ZI du Ponteix	450	220 000	488,89	cession entre 2 Sci.Entrepôt avec bureaux sanitaires+hangar démontable, container sur plots+fosse séparateur pour aire de lavage camions.terrain 400 m²
2017P04848	AA 101 102	FEYTIAT	rue des Tramways	240	150000	625,00	Bat ind de plain pied cession entre 2 Sci .
2017P12230	AA 448	FEYTIAT	Plaisance	644	390000	605,59	Bat à usage commercial ; Terrain 2138 m². Cession entre 2 SCI
2017P11389	AA 8	FEYTIAT	Bas Fargeas	580	520000	896,55	Sur 5830 m² terrain : cession entre 2 SCI, droit civil +voies de circulation.pk bâtiment ind avec constructions démontables +bat reliant atelier bureaux labo..
					Moyenne	861,77	
					Moyenne en excluant le terme haut	701,11	

Termes de comparaison de cessions de terrains sur la zone économique.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zone
8704P01 2023P15088	65//AA/515//	PLAISANCE	8150	244 500	30,00	Terre	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
2020P14651	65//AA/383//	4 ALL MICKAEL FARADAY	9524	190 480	20,00	Terrain à bâtir	UE
2020P08257	65//BD/337//	11 ALL DU PONTEIX	1480	57 000	38,51	Terrain à bâtir	U2z
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	Terrains à bâtir	UE
2008P10848	AA 418	Vigne de Crézin	3939	119600	30,36		UE
2007P10916	AA 384 392	Plaisance	2006	63300	31,56		UE
				Moyenne	33,75		

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

Termes de comparaison de bâtiments/locaux industriels sur d'autres communes à proximité de Limoges

Communes	Référence	Parcelles	Terrain	Adresse	Superficie	Prix	Prix/m²	Zone	Observations
Le Palais sur vienne	2020P10636	BA 43 44	4387	21 allée de maison rouge	600	140000	233,33		Bat bureaux et ateliers terrain autour
Le Palais sur vienne	2021P11861	AA 53 54	2933	8 rue Gustave Eiffel	943	360000	381,76		Bat indus R+1 bureaux +ateliers+locaux tech+vestiaires
Le Palais sur vienne	2021P13169	AA 55	3637	10 rue Gustave Eiffel	1000	322944	322,94		Bat indu avec stockage bureaux nombreux ateliers et salles réunion..
Verneuil sur Vienne	2021P02999	ZO 220	4238	la croix du Breuil	1199	400000	333,61		Local commercial+atelier+entrepôt +bureaux..
Boisseuil	2020P14400	AP 269	2027	ZA La plaine	462	270000	584,41		Local entrepôt auquel est adossé un autre bâtiment R+1 avec bureaux et sanitaire
						Moyenne	**371,21**		

Sur Limoges nord

Référence	Parcelles	Terrain	Adresse	Superficie	Prix	Prix/m²	Zone	Observations
2021P14587	SN 41 43 44 46 50 47	6248	rue Arthur Grousssier	920	260000	282,61	UE 2	Ens immo R+1 plusieurs lots de commerce à aménager
2021P06646	ML 24	3629	Rue Dion Bouton	1541	230000	149,25	UE 1	Bâtiment à usage de dépôt rdc 8 locaux +dégaments vestiaires WC etg 8 locaux WC+terrain
2020P03839	MA 9	3075	7 rue Joseph Cugnot	1000	486000	486,00	UE 2	Bat sur simple rdc dépôt et bureaux
2019P01075	ML 32	11693	40 rue Barthélémy Thimonnier	1843	450000	244,17	UE 1	ens immo plate forme logistique avec entrepôts quais bureaux.espaces verts.reseau incendie armé
2018P00605	ML 230	2431	12 rue Bertie Albrecht	395	230000	582,28	UE 1	Bat à usage d'entrepôt stockage bureau.pk.terrain
2018P13145	MH 21	7000	rue Barthélémy Thimonnier	1099	533286	485,25	UE 1	Ens immo avec bureaux locaux d'activites +27 emplcts pk.
2018P00899	MO 141	8692	17 rue Frédéric Bastiat	2543	1000000	393,24	UE 2	Ens immo à usage d'entrepôts bureaux et services annexes.lot zone indus
					Moyenne	374,68		

Pour information : Autres exemples

LIMOGES

Site appartenant à l'État AFPA à Limoges d'une superficie 1297 m² construit en béton des années 1960 compromis de vente en cours au prix 280 000 euros soit 215 €/m². Parcelle HS 580 bâtiment ancien nécessitant de nombreux travaux mais des bureaux pourraient être utilisés.

8.1.2.Autres sources

Pour information :

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

Données issues de l'observatoire de l'immobilier 2024 sur opérations 2023 :

Loyer par m² en euros HT/an (sans charges locatives)	Limoges ville Communes périphériques	
	Loyer minimum	Loyer maximum
Bureaux		
Neufs	140	162
Anciens rénovés	91	130
Anciens non rénovés	48	63
Entrepôts et locaux industriels		
Neufs	NS	NS
Anciens rénovés	37	49
Anciens non rénovés	18	31

Prix de vente par m² en euros HT (prix hors frais et selon équipement)	Limoges ville Communes périphériques	
	Prix minimum	Prix maximum
Bureaux		
Neufs	NS	NS
Anciens rénovés	1 153	1 579
Anciens non rénovés	440	657
Entrepôts et locaux industriels		
Neufs	NS	NS
Anciens rénovés	NS	NS
Anciens non rénovés	235	540

CCI 2023 sur 2022

Prix de vente par m² en euros HT (prix hors frais et selon équipement)

	Limoges ville Communes périphériques	
	Moyenne basse	Moyenne haute
Bureaux		
- neufs	1 950	2 180
- anciens rénovés	878	1 413
- anciens non rénovés	415	700
Entrepôts et locaux industriels		
- neufs	950	1 200
- anciens rénovés	485	758
- anciens non rénovés	223	381

Données issues de La Cote Callon :

Locaux et entrepôts industriels

DÉPARTEMENTS VILLES	LOC. IND.		ENTREPÔTS		TERRAINS A USAGE INDUSTRIEL
	Vente	Location	Vente	Location	
87.HAUTE-VIENNE					
Bellac	468	43	349	35	-
Limoges	770	60	596	48	91
St-Junien	519	45	441	39	16
St-Léonard de Noblat	461	43	370	34	-
St-Yrieix la Perche	519	42	332	36	-

Bureaux

DÉPARTEMENTS VILLES	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS			
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
87.HAUTE-VIENNE						
Bellac	200	570	400	950	500	1 280
Limoges	450	880	820	1 480	1 050	2 070
St-Junien	240	650	490	1 070	610	1 450
St-Léonard de Noblat	200	570	420	940	520	1 280
St-Yrieix la Perche	220	550	450	890	570	1 220

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le premier bâtiment 202,20 m² faisant l'objet du bail 1 se trouve dans un état vétuste.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

Le deuxième bâtiment faisant l'objet du bail 2 a été rénové en son centre (correspondant au lot 2 pour 65 m²) et une autre superficie actuellement en nature d'ateliers (refait en une partie bureaux 174,70 -65 m² et une partie garages/stockages de 245,50 m².

Eléments pour l'évaluation :

Fourchette de prix de **cessions de bâtiments industriels et commerciaux en section AA**, comprise entre 267 et 1476 voire 2307 €/m² (prix hétérogènes, superficies incertaines). Moyenne sans le terme haut:**701** €/m².
Fourchette de prix de cessions de **terrains en section AA**, comprise entre 20 et 73 €/m².Moyenne arrondie à **30 €/m²**.
Moyenne des **redevances relevées de baux à construction** : **8050** €/m² (valeurs très hétérogènes).
Fourchette compris entre **594 et 16 000 €**/m².

Fourchette de prix de cessions de :
→ bureaux anciens non rénovés entre 2023 et 2024, comprise entre 415 et 880 €/m² (CCI + Cote Callon) .
→ bureaux anciens rénovés entre 2023 et 2024, comprise entre 820 €/m² et 1579 €/m² (CCI + Cote Callon) .
→ de locaux et entrepôts industriels non rénovés, comprise entre 223 €/m² et 596 €/m².
→ de locaux et entrepôts industriels rénovés, comprise entre 485 €/m² et 758 €/m².

Autres cessions de bâtiments industriels avec bureaux et entrepôts sur Limoges et communes périphériques : moyenne de 370 €/m² et plus particulièrement de lui de l'AFPA au prix de 215 €/m² pour une superficie de 1 297 m².

Coûts des travaux :

1/ Bail à construction parcelle AA 534 (92 m²)+partie AA 532 pour une superficie de 202,20 m² (dans le devis 220 m²)
Montant du devis de la rénovation complète avec dépôt et gestion des autorisations d'urbanisme:**299 125,60 euros.**

2/ Bail à construction parcelle AA 532 et AA 533:superficies privatives **174,70** m² et annexes(= garages **245,50** m²) soit un total de **420,20** m².
Point de vigilance : aucune information sur la composition bureaux/ateliers.L'évaluation sera réalisée avec les superficies prévues ou déjà réalisée (comme le lot 2)
Montant du devis de la rénovation complète du bâtiment pour trois locaux professionnels d'une superficie de 419 m² : **223 970,40 euros.**

Valeur du foncier apporté par le bailleur :

La méthode par comparaison est utilisée.

Au regard de l'état des biens, de leurs superficies et de l'ensemble des données

Le bâtiment 1 sera évalué au prix de **380** €/m² (moyenne des valeurs basses de bureaux entre 381 et 485 €/m² non rénovés + terme 2018P06072 (parcelle AA 95 même section, même secteur avec un abattement de 20 % pour grande vétusté soit une valeur de **202,20** m² x 380 €/m² = **76 000 euros.**

Le bâtiment 2 sera évalué au prix de **480** €/m² (valeur du terme 2018P06072 parcelle AA 95 pour la partie déjà rénovée par avance de **65** m² (qui va devenir lot 2)+ (420-65=**355** m²)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

d'ateliers/stockage/garages non rénovés au prix de **230** €m² (valeur basse des locaux industriels non rénovés) soit **113 000** euros

Éléments généraux :

Le preneur doit acquitter une redevance que l'on désigne aussi sous le nom de « canon emphytéotique ». Cette redevance est souvent faible ou symbolique, en raison des obligations mises à la charge du preneur et du transfert de propriété des constructions et/ou améliorations en fin de bail. Cela dépend non seulement de la nature et du coût des constructions/améliorations réalisés par rapport à la nature et à la valeur des biens loués à l'origine, mais aussi de la durée du bail.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour définir la redevance :

1)La méthode de calcul de la redevance par comparaison directe ou indirecte n'est pas recommandée, car sa mise en œuvre est pratiquement impossible. En effet, en matière de baux emphytéotiques, il n'existe pas de marché car chaque opération présente des particularités difficilement comparables. Pour être valablement utilisée, cette méthode exigerait de disposer de contrats de même nature, portant sur des biens similaires, dans un même secteur géographique, et conclus pour une durée analogue. Cette absence de marché découle également de la pratique traditionnelle consistant à fixer des redevances symboliques ou quasi-symboliques (voir étude de marché ci-dessus).

Cependant, j'ai établi un tableau de baux emphytéotiques /à construction dans le secteur.
Les redevances relevées sont hétérogènes mais peuvent tout de même servir de base de calcul

Cession de baux à construction Limoges/Feytiat

Référence	Commune	Parcelles	Adresse	Terrain	Bailleur/Preneur	Durée	Redevance	Observations
2024P08094	FEYTIAT	AA 125	16,rue Jean Mermoz	6532	Commune/SCI Jean Mermoz	50	10000,00	Rénovation du bâti existant et construction d'un abri de stockage/garage .superficie existante 575 m² sur 2 niveaux + supplémentaire de 200 m²
2022P13751	FEYTIAT	BD 439 440 442 443	rue Louis Armand	5091	Commune /SAS Vedrenne	50	6956,00	Edification bat pro , 3730 pour partie bâtie soit 2 €/m² et 3226 euros pour partie non bâtie soit 1 €/m².révision annuelle ICC
2022P10003	FEYTIAT	BD 477	3 allée de la Manufacture	1188	Commune/SA Les Bazins	40	594,00	Edification d'un bâtiment pour 100000 euros
2022P05594	FEYTIAT	BD 467	6 avenue du Ponteix	4349	Commune/Sci La Valoine	40	4989,00	Edification d'un bat indus à usage stockage type métallique 2 €/m²/an bâti et 1 €/m² /an non bâti
2020P02723	LIMOGES	HO 353 354	150 rue de Nexon	1156	SCI Brandy/garage de l'abattoir Brandy	30	4200,00	Edification d'un bâtiment à us age industriel
2016P03120	LIMOGES	SX 8	40 rue de Faugeras	3681	SCI Biolimm /sazrl Biobat	30	16000,00	Edification d'un bâtiment ind à usage d elaboratoire
2015P04687	LIMOGES	OK 23	100 bd de la Borie	1576	SA picoty réseau	30	13680,00	Edification d'une supérette d'une aire de lavage, une station service
							8059,86	

La valeur du terme 2024P08094 au prix de 10 000 euros peut être retenue (même section, même durée, une rénovation, à proximité de deux bâtiments objets du dossier.
Ce terme comporte une rénovation et une construction avec plus de superficie bâtie et non bâtie que les deux bâtiments concernés.

2)Dans le cadre de **la méthode dite de l'apport net du bailleur**, cet apport sert de base au calcul de la redevance.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

L'apport net correspond à la différence entre l'apport du terrain (et des constructions pré-existantes) par le bailleur (ou apport brut) et l'apport du preneur (constructions, aménagements, améliorations qui reviendront au bailleur en fin de bail).
Une redevance ne peut être calculée que si l'apport net du bailleur est positif car la redevance est fondée sur le différentiel de valeur des apports. Il n'est pas possible de calculer une redevance lorsque les apports se compensent ou si l'apport net est négatif. On fixe alors une redevance purement symbolique et la rémunération du bailleur consiste à récupérer, à terme, les constructions/améliorations réalisées par le preneur.

Apport net du bailleur = valeur du foncier apporté par le bailleur – valeur actuelle en fin de bail des aménagements réalisés par le preneur.

Valeur actuelle en fin de bail des aménagements réalisés par le preneur :

- calcul de la valeur des aménagements au début du bail : on considère que cette valeur est égale à leur coût de construction.
Selon les documents transmis par le preneur, l'enveloppe prévue pour les aménagements/rénovations s'élèverait à **299 125,60** euros pour le bail 1 et **223 970,40** euros pour le bail 2.

- calcul de la valeur des constructions à la date de fin du bail : la valeur initiale est généralement transposée sans réduction ni majoration à la date de fin du bail en se fondant sur le postulat que la vétusté et l'éventuelle obsolescence sont compensées par l'inflation, le preneur ayant par ailleurs l'obligation contractuelle d'entretenir le bien pendant toute la durée du bail.

- actualisation de la valeur des aménagements à la date de fin du bail : L'apport du preneur en fin de bail doit être actualisé, il convient en effet de déterminer le montant de l'investissement financier qu'il aurait fallu placer en début de bail pour obtenir l'équivalent de la valeur des constructions à l'échéance du bail.

S'agissant des baux emphytéotiques et au cas particulier de baux à construction (obligation pour le preneur d'effectuer des travaux ou des constructions) il convient de déterminer le calcul d'un taux d'actualisation et un taux de rendement net.

Le taux d'actualisation est composé de 3 éléments distincts :

- le taux sans risque : représente le coût du temps dont la valeur référence est le taux de marché des emprunts d'État, les OAT, dont le taux moyen est l'indice TEC.

Il conviendrait en principe de retenir une OAT proche de la durée du bail soit 50 ans dans ce cas ou un taux TEC 10, augmenté d'un pourcentage reflétant les écarts constatés moyens sur les différentes durées.

Au 25/11/2024 : taux de rendement de l'obligation France 50 ans

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

- la prime de risque dite de secteur immobilier : traduit la relative « illiquidité » de l'investissement immobilier, c'est-à-dire la difficulté à l'échanger sur le marché, à la différence d'un placement obligataire. Elle ressort de la différence entre les taux de rendement immobiliers et le niveau de l'OAT. Nous avons déjà défini le taux moyen de l'OAT TEC 50.
Le taux de rendement applicable, issu de précédentes études sur des locaux d'activités, est comprise entre 3 et 8 % avec une moyenne à 5 %.
La prime de risque de secteur immobilier se situerait donc autour de **1,981** %.

Cependant, dans le cadre des baux emphytéotiques, il est recommandé de retenir un taux de rendement dans une fourchette de 0,2 % à 2 %.
La liquidité des actifs désigne la facilité avec laquelle le bien peut être vendu ou échangé sur le marché.
Concernant ce type de bâtiments à usage d'entrepôt et de bureaux de superficie moyenne, dans un secteur péri-urbain actif économiquement, à proximité d'une autoroute, la probabilité de vendre ce bien est a priori facilitée malgré les incertitudes liées au contexte économique.
Il convient de rester prudent et retenir un taux de 0,5 %.

- la prime de risque immeuble qui, s'agissant d'un bail emphytéotique, traduit principalement le risque de défaillance du preneur. Toutefois, ce risque paraît particulièrement faible en l'espèce. Un taux de 1% est retenu (risque de défaillance limité (0,25%), localisation correcte du bien (0,25%), état correct en fin de bail (0,25%)).

Le taux d'actualisation est donc de : 2,981 % + 0,5 % + 0,75% = 4,23 % arrondi à **4,20** %

Bail 1

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA METHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	76 000 €	
Valeur des constructions		299 126 €	
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an
durée du bail		50	en années
Valeur future des constructions		299 126,00 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	37 671,16 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
		2,9810%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		0,500%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,750%	Prime de risque
		4,23%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		38 328,84 €	
T, taux de rendement net		3,200%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		**1 226,52 €**	apport net x taux de rendement net

Bail 2

CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON LA MÉTHODE DE L'APPORT NET			
Valeur vénale de l'apport du bailleur	V	113 000 €	
Valeur des constructions		223 126 €	
évolution de la valeur des constructions		0,00 %	en % par an
durée du bail		50	en années
Valeur future des constructions		223 125,60 €	Table 1 valeur acquise par un capital
Valeur actualisée des constructions	S = Va	28 099,86 €	Table 2 valeur actuelle d'un capital
		2,9810%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux		0,500%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)
		0,750%	Prime de risque
		4,23%	taux d'actualisation
Apport net du bailleur		84 900,14 €	
T, taux de rendement net		3,200%	taux de rendement net = taux de rendement brut - 25 %
R, redevance annuelle		**2 716,80 €**	apport net x taux de rendement net

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

3) **La méthode financière** repose sur la valeur d'ensemble du bien actualisée au jour de la signature du bail, il s'agit de la valeur que récupérera le bailleur à l'échéance du bail.
Pour le bailleur, l'intérêt réside dans l'avantage financier qu'il espère retirer de l'opération à son terme. La redevance est constituée par le différentiel entre la valeur du bien donné à bail, dont se prive le bailleur, et la valeur actuelle de sa récupération future, incluant les améliorations apportées au bien pendant la durée du bail. Elle est réputée compenser, au profit du bailleur, l'indisponibilité temporaire du bien sur lequel il a consenti le bail.

Valeur pleine actualisée du foncier en fin de bail :

Il s'agit de la valeur de l'ensemble du bien, tel que ce dernier se présentera à la fin du bail selon les modalités déterminées dès la conclusion du bail (notamment quant aux améliorations apportées au bien).

Après rénovation et en fin de bail (50 ans), nous considérons que l'ensemble du site présentera un niveau homogène de prestations correspondant au haut de fourchette de l'étude des bureaux et ateliers/garages.

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
2024P01993	AA 101 102	FEYTIAT	7 et 9 rue des Tramways	240	295 000	1229,17	Bâtiment de plain pied à usage industriel composé d'un accueil deux bureaux deux salles d'exposition, vestiaires avec WC et douche , dégagement, cuisine, magasin atelier .Garages extérieurs.terrain clos de 3000 m².déclaré en atelier et assimilés.
2021P10874	AA 418	FEYTIAT	14 allée de la Porcelaine	295	435 600	1476,61	bat administratif de plain pied d'environ 300 m² avec accueil bureaux vestiaires+ 2 ateliers ind avec porte sectionnelle .cession entre 2 Sci
					Moyenne	1352,89	

Ces deux valeurs de bâtiments rénovés se situent dans les fourchettes hautes.
Moyenne à 1350 €/m².
Pour le bail 1 : la moyenne sera retenue soit une valeur de 202,20 m² x 1350 €/m² = 272 970 euros arrondie à **273 000 euros**
Pour le bail 2 : la valeur retenue sera 1300 €/m² au regard de la superficie soit une valeur de 420 m² x 1300 €/m² = **546 000 euros**

Application du taux d'actualisation pour conversion afin de déterminer la somme qu'il conviendrait de placer au moment de la signature du bail pour en obtenir sa valeur future (même taux d'actualisation que pour la méthode précédente) :

Bail 1

2- valeur actuelle d'un capital calcul inverse à celui ci-dessus => que

valeur en fin de période	C	273 000,00	euros
taux d'actualisation	a	4,2000%	%
nombre d'annuités	n	50	ans
valeur actuelle en début de période	C_0	**34 896,08**	euros

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

Bail 2

2- valeur actuelle d'un capital — calcul inverse à celui ci-dessus => qu

valeur en fin de période	C	546 000,00	euros
taux d'actualisation	a	4,2000%	%
nombre d'annuités	n	50	ans
valeur actuelle en début de période	C_0	**69 792,17**	euros

Redevance capitalisée :

Apport net du bailleur = différentiel entre la valeur du bien donné à bail et la valeur actualisée du bien que le bailleur récupérera en fin de bail.

Bail 1

76 000 -34896= 41 104 euros

Bail 2

113 000- 69792,17(arrondie à 70 000)= 43 000 euros

Annualisation de la redevance :

Bail 1

5- annuité par laquelle on peut rembourser un capital en n années

taux d'intérêt	a	4,2000%	%
capital en début de période	C	41 104,00	euros
nombre d'annuités	n	50	ans
montant de l'annuité constante	c	**1 979,38**	euros

Bail 2

5- annuité par laquelle on peut rembourser un capital en n années

taux d'intérêt	a	4,2000%	%
capital en début de période	C	43 000,00	euros
nombre d'annuités	n	50	ans
montant de l'annuité constante	c	**2 070,68**	euros

NB : A la différence des méthodes utilisées pour la détermination des valeurs vénales d'immeubles, les professionnels considèrent généralement que les méthodes exploitées ici **ne sont pas alternatives ni utilisées à titre de recoupement.**
En effet, **chacune d'elles obéit à une logique propre**.

L'appréciation de la redevance varie en fonction de la méthode retenue, selon que l'on attache plus d'importance à l'avantage procuré par la perception de la redevance ou à celui procuré par l'entrée en possession d'un immeuble bâti rénové en fin de bail.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

De la même façon, la personne publique bailleresse peut aussi privilégier une redevance moindre pour permettre de faciliter l'installation d'un opérateur et ainsi disposer d'un équipement d'intérêt général ou local.

Les différents calculs ont été effectués sur un tableur établi à l'aide des tables de Violeine et fourni par la DNID.
Les superficies seront à établir avec précision.
Récapitulation

			Méthode par comparaison baux	Méthode apport	Méthode financière
Bail 1	Apport	76000,00			
	Travaux	299125,60			
		redevance annuelle	Entre 594 et 16000. Moyenne 8000.	1226	2716
Bail 2	Apport	113000,00			
	Travaux	223970,40			
		redevance annuelle	Entre 594 et 16000.Moyenne 8000.	1979	2070

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA REDEVANCE – 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 redevance du bail emphytéotique du bien est arbitrée selon la récapitulation ci-dessus à 4 000 euros.

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.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 087-218706505-20241219-2024_D_096-DE

*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 des finances publiques

et par délégation

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH