

LIMOGES METROPOLE

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 11 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre le jeudi onze avril à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 05 avril 2024, par le Président, s'est réuni en séance publique à la maison de la Région Nouvelle Aquitaine - site de Limoges, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.

Pascal ROBERT, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Jean-Luc BONNET, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Ibrahima DIA, M. Franck DAMAY, Mme Delphine BOULESTEIX, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Gilbert BERNARD, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Valérie MILLON, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. Emile-Roger LOMBERTIE donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE
M. Gilles BEGOUT donne pouvoirs à M. Pascal THEILLET
M. Gaston CHASSAIN donne pouvoirs à M. Laurent LAFAYE
M. Claude BRUNAUD donne pouvoirs à M. Pascal ROBERT
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Rémy VIROULAUD
M. Michel CUBERTAFOND donne pouvoirs à Mme Sarah GENTIL
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à M. Vincent JALBY
M. Jamal FATIMI donne pouvoirs à Mme Marie-Eve TAYOT
M. Laurent OXOBY donne pouvoirs à Mme Rhabira ZIANI BEY
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à Mme Nadine RIVET
M. Vincent REY donne pouvoirs à Mme Amandine JULIEN
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Isabelle MAURY
Mme Shérazade ZAITER donne pouvoirs à Mme Geneviève LEBLANC
Mme Pascale ETIENNE donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET

Absents :

Mme Nezha NAJIM, M. Matthieu PARNEIX

L'ORDRE DU JOUR EST

Acquisition de onze parcelles de terrain situées à Feytiat et au Vigen, lieudits « Les Taubayes » et « Lage » - propriété des conjoints ROSSIGNOL

N° 19.5

M. ROUX Jacques, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Limoges Métropole, compétente en matière de développement économique, porte un projet ambitieux d'extension et de création de parcs d'activités économiques sur l'ensemble du territoire. Ces parcs d'activités doivent en effet permettre de proposer des solutions foncières aux entreprises du territoire souhaitant se développer tout en répondant aux sollicitations des entreprises extérieures au territoire.

Un travail de prospection actif est mené de longue date par Limoges Métropole : des études et un suivi régulier des opportunités foncières d'aménagement sont réalisés sur plusieurs sites compte tenu des enjeux locaux du développement économique.

Ainsi, c'est dans ce contexte que les terrains des consorts Rossignol ont été identifiés au regard de leurs caractéristiques particulièrement intéressantes.

En effet, le parcellaire d'une superficie totale de près de 21 hectares (21ha 56a et 02 ca) est constitué de onze parcelles d'un seul tenant ainsi déclinées :

- sur la commune du Vigen, au lieudit "Lage", les parcelles cadastrées section AI 22, 24, 25, 28, 84, 86, 88 et 90;
- sur la commune de Feytiat, au lieudit "Les Taubayes" trois parcelles cadastrées section BR 36, 37 et 123.

Sur ces onze parcelles, l'une est classée en zone agricole, trois en zone naturelle et sept en zone AU à vocation économique ouvrant ainsi à Limoges Métropole des perspectives d'aménagement économique très sérieuses dans un contexte de tension et rareté du foncier sur le territoire limougeaud.

En outre, si l'emprise foncière que représente ces terrains constitue pour Limoges Métropole une opportunité de disposer d'un espace à fort potentiel d'aménagement économique, la perspective de l'évolution de la parcelle agricole vers une zone à vocation économique vient confirmer le caractère attractif d'une telle acquisition. De plus, les emprises en zonage N pourront servir les besoins de Limoges Métropole en réserve foncière naturelle ou dans la perspective de mesures de compensation des projets communautaires.

Aussi, des négociations ont été engagées avec les propriétaires dont les prétentions financières étaient très supérieures à 180 000 €, raison pour laquelle le pôle d'évaluation domaniale a été saisi aux fins d'estimer le foncier.

Par quatre avis complémentaires, la valeur vénale des biens en cause ressort, selon les services de l'Etat, à un total de 309 190 €, considérant toutefois des écarts de prix conséquents notamment pour les fonciers en zonage AU.

Pour autant, au regard de la difficulté de l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) à acquérir des fonciers susceptibles d'accueillir des entreprises et des qualités des emprises susvisées, un accord avec les propriétaires a été arrêté à un prix total de 739 000 € net vendeur ce qui correspond à environ 3,43 €/ m² soit :

- pour les parcelles en zonage N un prix de 0,07€/ m²,
- pour la parcelle en zonage A un prix de 0,90 €/m²,
- pour les parcelles en zonage AU un prix de 4€ /m² dont une au prix de 5€ /m².

Ce montant, s'il est supérieur à l'estimation de l'évaluation domaniale, a été considéré, conformément à la possibilité offerte à Limoges Métropole de s'affranchir de l'avis de l'Etat, comme pertinent compte tenu des caractéristiques que présentent les parcelles cédées en vue de l'aménagement économique que Limoges Métropole y projette.

En effet, ces terrains sont situés dans un secteur attractif au regard des futures évolutions du Plan local d'urbanisme (PLU), de leur configuration et de leur situation géographique. Ils sont placés à proximité de l'autoroute et de la zone d'activité Boisseuil-Le Vigen, ce qui constitue autant d'arguments en faveur d'un potentiel d'aménagement à destination des entreprises issues des filières artisanales ou industrielles. De plus, la taille de ce foncier est également un atout majeur pour faciliter l'installation de porteurs de projets nécessitant des emprises conséquentes. Pour exemple, la parcelle AI 24, située en zone AU au PLU se décline déjà sur une superficie de 99 793 m², surface disponible rare sur le territoire communautaire.

D'autre part, des emplacements réservés destinés aux aménagements et élargissements de voirie figurent également sur les parcelles à acquérir : ainsi la desserte du secteur en serait alors nécessairement améliorée, d'ailleurs, l'une des emprises à ce jour dénommée « Chemin de l'Age », servirait également d'accès au site.

Enfin, les premières études de sol qui ont été réalisées permettent de confirmer la qualité du foncier, en adéquation avec la programmation de la future zone d'activités.

Aussi, au regard de la complexité des négociations et de la réalité des pressions sur le foncier du territoire, il n'a pas été possible de négocier davantage le prix des terrains, dont il ressort toutefois au regard des acquisitions menées par l'EPCI qu'il est cohérent et permettra une valorisation dans le cadre du bilan d'aménagement.

Limoges Métropole travaille d'ores et déjà à l'accompagnement des entreprises susceptibles de s'installer sur le site.

Dès lors, afin de soutenir sa politique de développement économique et de renforcer l'attractivité du territoire, Limoges Métropole pourrait procéder à l'acquisition des parcelles susvisées dans ces conditions, étant entendu que l'acte de vente serait réitéré par devant notaire et que les frais relatifs à cette mutation foncière seraient supportés par l'EPCI.

Le conseil communautaire décide :

- d'autoriser Limoges Métropole à acquérir les parcelles de terrain susvisées, propriété des conjoints ROSSIGNOL, ou toute personne physique ou morale s'y substituant, moyennant le prix principal de 739 000 €, auquel s'ajouteraient les frais de notaire afférents ;
- d'autoriser le Président à signer l'acte authentique à intervenir rédigé sous la forme authentique par l'office notarial désigné à cet effet ;
- d'imputer la dépense sur les crédits prévus à cet effet au budget principal de Limoges Métropole ;
- et de manière plus générale, de donner au Président toutes les autorisations nécessaires aux fins envisagées.

ADOpte A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME
Guillaume GUERIN
Président de Limoges Métropole

Publié le lundi 15 avril 2024

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 26/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2023-87205-57233

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine Limoges Métropole

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 : L'AGE
Commune : LE VIGEN
Département : Haute-Vienne
Valeur : **149 690 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

Communauté Urbaine Limoges Métropole 19 rue Bernard Palissy 87000 LIMOGES

affaire suivie par : Mme Marine CRETEAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 21/07/2023

de réception : 21/07/2023

de visite : /

de dossier en état : 26/07/2023

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

Acquisition d'une parcelle faisant partie d'un projet d'ensemble avec une parcelle sur la commune de Feytiat, pour l'implantation d'une usine.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Au bord de la Briance, entre ville et campagne

Le Vigen est une commune périurbaine de Haute-Vienne de 2 271 habitants environ sur 29,5 km². Elle s'étend, sur 10 kilomètres du nord au sud, le long de la route RD704, en direction de St-Yrieix-la-Perche, depuis les portes de Limoges jusqu'aux abords de St-Maurice-les-Brousses. La Briance, affluent de la Vienne, traverse la commune en son centre, de l'est à l'ouest, et la sépare en deux territoires très différents.

Le Vigen est l'une des 20 communes constituant la [Communauté Urbaine Limoges Métropole](#) qui rassemble plus de 215 000 habitants, soit 55% de la population du département de la Haute Vienne.

Sa situation à quelques kilomètres du centre de Limoges, son importante zone commerciale, sa nature préservée, ses panoramas sur les bois, les zones agricoles et d'élevage mais aussi sur les nombreuses maisons bourgeoises qu'on appelle les « châteaux », offrent au Vigen un cadre de vie agréable et pratique, une véritable douceur de vivre.

Proximité de l'autoroute A 20.



Le Zoo du Reynou et son parc paysager



Le petit pont moussu en béton



Libre dans la savane limousine

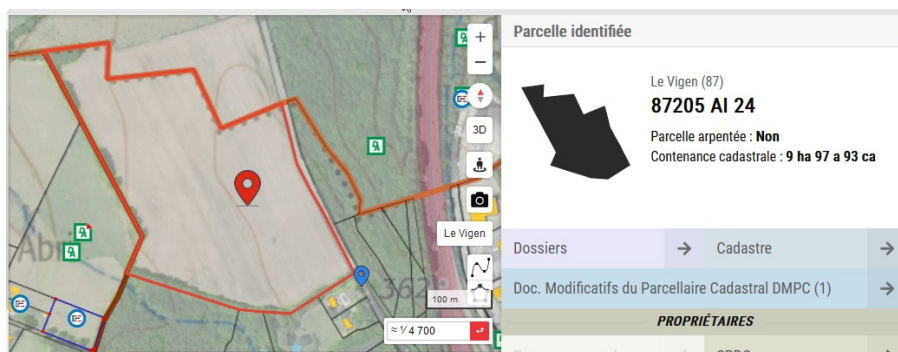
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

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
LE VIGEN	AI 24	L'AGE	99 793 m ²	Pré
TOTAL			99 793 m ²	

4.4. Descriptif



L'évaluation de cette parcelle est complémentaire à la parcelle mitoyenne BR 36 sur la commune de FEYTIAT en zone A.

Ces évaluations sont complémentaires à celles de plusieurs parcelles sur la commune de Feytiat au lieu-dit Le Bas Faure.

Aucune information sur les caractéristiques de la parcelle AI 24.

Le terrain est qualifié dans le zonage à court terme économique depuis l'instauration du PLU en 2010.

Tous les travaux liés à la viabilisation, à l'apport de tous les réseaux sont à prévoir sur ce terrain de très grande superficie.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision ROSSIGNOL(six indivisaires)

Origine de propriété: Terme 2013P01502 : attestation après décès d'un ensemble de parcelles et de biens sur différentes communes.

SUR LA COMMUNE DE LE VIGEN (Haute-Vienne)

Diverses parcelles de pré, taillis et bois, situées à LE VIGEN (87110), lieu-dit Lage,
L'ensemble cadastré sous les références suivantes :

Prix 0,28 €/m²

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	AI	22	LAGE	14 a 40 ca
	AI	23	LAGE	02 ha 40 a 64 ca
	AI	24	LAGE	09 ha 97 a 93 ca
	AI	25	LAGE	76 a 44 ca
	AI	28	LAGE	45 a 10 ca
	AI	84	LAGE	15 a 48 ca
	AI	86	LAGE	70 a 53 ca
	AI	88	LAGE	04 a 16 ca
	AI	90	LAGE	03 ha 31 a 70 ca
Contenance totale				17 ha 96 a 38 ca

Evaluation - La pleine propriété dudit immeuble évaluée à la somme de CINQUANTE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (50.298,64 €).

5.2. Conditions d'occupation actuelles

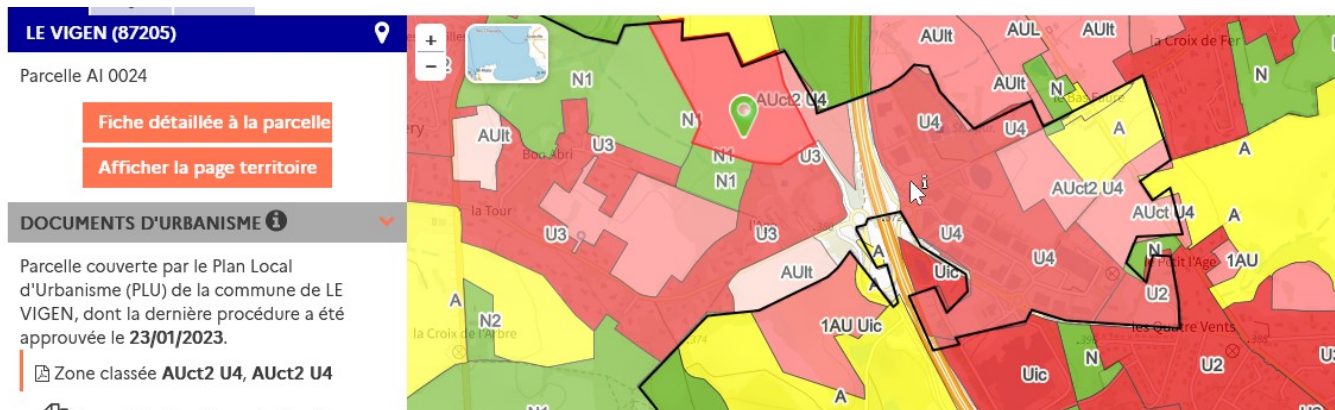
/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Auct2 U4

Les parcelles se trouvaient dans ce zonage depuis la première approbation du PLU en 2010 donc au moment de l'évaluation notariale.



Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone urbanisable à long terme avec une modification ou une révision du PLU

LA ZONE Auct2

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone urbanisable à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, le caractère de la zone étant spécifié à l'intérieur des parenthèses

A LA ZONE U4

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales

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

Pour information : termes de terrains de très grande superficie à 30 km autour de la parcelle AI 24

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
2020P13113	27//ZE/13 14	BUSSIÈRE-GALANT	LES MAISONS NORD	53950	10 790	0,2	Taillis simple
2020P14516	35//D/484 485 486 ...	CHAMPNETERY	LARTIGE	156566	42 000	0,27	Terre
2021P00216	35//A/646 659	CHAMPNETERY	PUY DE LA ROCHE	110003	49 580	0,45	Lande
2023P00488	38//AK/70//	CHAPTELAT	MAZERETAS	143991	40 000	0,28	Taillis simple
2021P13043	48//AT/77//	CONDAT-SUR-VIENNE	CHEZ LE RAT	110872	57 000	0,51	Terre
2023P02579	50//BY/20 18 62 ..	COUZEIX	56 RTE D ARTHUGERAS	62103	25 500	0,41	Taillis simple
2021P03913	95//A/196 195	MEUZAC	FORET DE LA VERGNE	56005	11 000	0,2	Taillis simple
2022P16585	95//F/231 230 229 ..	MEUZAC	TERRES DE COURNEIX	50247	25 000	0,5	Terre
2022P10528	106//YE/20 24	NEXON	LES VANAUX OUEST	52770	21 108	0,4	Terre
2020P11261	119//ZC/125//	PIERRE-BUFFIÈRE	L AUBEPIE NORD	200659	91 200	0,45	Futaie résineuse
2022P16590	124//ZH/6//	RILHAC-LASTOURS	LES GARENNES	69280	17 500	0,25	Pré
2022P11206	129//A/133 130 131	ROYERES	ETANG DE LA CHASSAGNE	74764	24 000	0,32	Pré
2021P09064	138//B/1266 849 1233 776	SAINT-BONNET-BRIANCE	LA BESSADE DE COMBRET	63522	23 500	0,37	Terre
2020P15075	85//SD/2 CK 26 23..	SAINT-GENCE	LES BOUIGES	51113	11 000	0,22	Taillis simple
2020P07297	146//G/202//	SAINT-GERMAIN-LES-BELLES	GRAND PRE	65890	26 356	0,4	Pré
2020P10463	166//A/16 B 623 D 109..	SAINT-MARTIN-LE-VIEUX	LES PRAS	421262	142 500	0,34	Terrain à bâtir
2023P05891	169//AI/6 3	SAINT-AURICE-LES-BROUSSES	LE PENAUD	85853	27 500	0,32	Pré
2023P02395	169//AI/36 34 E448	SAINT-AURICE-LES-BROUSSES	PETIT POMARET	66106	30 000	0,45	Terre
2021P00945	191//YN/30//	SEREILHAC	LE BOS VIEUX	64420	20 000	0,31	Pré
2022P07731	191//YA/8 66	SEREILHAC	LA GRANDE RENAUDIE	66120	19 836	0,3	Pré
2021P00766	48//AD/62//	CONDAT-SUR-VIENNE	CRASSAC	67883	60 000	0,88	Terre
2022P15587	73//A/240 236 235..	GORRE	LAS RETADISSAS	50007	7 500	0,15	Futaie résineuse
2021P02388	135//ZN/201 ZI 36 ZK 37 ;;	SAINT-AUVENT	LES GORCEIX	342349	63 000	0,18	Terrain à bâtir
2021P04690	194//C/995 B 408 C 966..	SAINT-MEARD	GANE FOUGIERAS	67260	53 000	0,79	Futaie résineuse

Fourchette de prix de terrains agricoles de très grande superficie comprise entre 0,15 €/m² et 0,88 €/m²

Exemples de termes en Au, zone économiques de grande superficie sur le département

Rochechouart

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature 1)
2021P18614	AW 2 3 4 et AZ 49 50 51 1699	La Grosille	28767	80000	2,78	vente entre commune et Roc Immo

Eymoutiers

Zone	Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Superficie	Px/m ²
Ui	2022P12329	D 1330 1332	Les ribieres de Bussy		64469	26862	2,40

Bessines sur Gartempe

Commune	Zone	Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Superficie	Px/m ²
Bessines sur Gartempe	1Aux	2021P03991	102 A1066	Lande du breuil	acq syded 87	27000	9000	3,00

Saint Junien

Commune	Zone	Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Superficie	Px/m ²
Saint-Junien	AUI	2017P01241	CY 118 353	Le Pavillon	Vigier à CC	24563	7099	3,46
Saint-Junien	AUI	2017P01233	CY 352 356 358	Le Pavillon	Vigier à CC	50000	14436	3,46
Saint-Junien	UI	2017P00544	CX 199	La X Blanche	Larent à CC - pré marécageux	32000	32724	0,98
Saint-Junien	AUI	2016P11265	ZL 5	Gate Bourdelas	Co à CC (= valeur domaine)	37200	74440	0,50

Commune	Zone	Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Superficie	Px/m ²
St Junien	AUi	2018P01155	CY 92 ...262	LE PAVILLON	A lotir artisanal - Fouquet à CC	155000	103368	1,50
St Junien	UI	2017P01321	DZ 268 EK 487	LES MARTINES	Bilan à immob Les Martines (valeur vérifiée !)	14638	488031	0,03
St Junien	UI	2017P00546	CX 169...CY 62...	LE PAVILLON	Com à CC - vente 1 €, estimé 158000 €	158000	63270	2,50

St Yrieix

Vente	Commune	Parcelle(s)	Adresse	Observations -CV centre ville)	Sup	VV (€)	Px/m ²
2019P15823	St-Yrieix	WX 143	BOURDELAS	TABi - Reix à CC ilôt A 2005	4000	11400	2,85
2018P03378	St-Yrieix	WX78//	BOURDELAS	Terrain industriel	8528	22500	2,64
2018P09751	St-Yrieix	WX78//	BOURDELAS	Terrain industriel	8528	22500	2,64
2018P10868	St-Yrieix	WX 128	BOURDELAS	Ben Abda à CC - lott artisanal de Bourdelas ilôt A 2005	5265	15000	2,85

8.1.2. Autres sources

Données issues de la Cote Callon

TERRAINS INDUSTRIELS (vente en € / m ² HT, viabilisés)	
<p>Les terrains adaptés aux activités auxquelles ils peuvent être destinés (<i>situation, zone, communications, éventuellement circulation</i>) orientent le marché vers une progression très nette. Les prix indiqués correspondent à ce type de terrains, pour des surfaces au plus égales à 5.000 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrains de 5.000 à 10.000 m²: moins-value de 10%. - terrains de surface supérieure: moins-value de 20 à 30%. <p>Les terrains ne présentant pas, ou qu'en partie, les qualités énumérées ci-dessus subissent une moins-value de 10 à 30 %. En périphérie des grandes métropoles, le terrain est rare et cher. La part de la surface non construite par rapport à la surface du bâtiment se réduit au strict nécessaire.</p>	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain de très grande superficie non viabilisé situé en zone à court terme économique depuis l'approbation du PLU en 2010

Pas de terme de comparaison de terrain économique de très grande superficie sur le département.

Des évaluations récentes sur d'autres communes sont en cours.

Aucune information sur la qualité du terrain ni sur les coûts.

Éléments pour l'évaluation

Fourchette de prix de terrains agricoles de très grande superficie comprise entre 0,15 €/m² et 0,88 €/m²

Fourchette de prix de terrains à lotir en zone économique de grande superficie comprise entre 0,03 €/m² et 3,46 €/m²

Le terme ancien de 2018 sur St Junien me semble opportun à retenir : ville économique, en zone industrielle, terrain à lotir de très grande superficie (103 368 m²) au prix de **1,50 €/m²**

Cette valeur est très au-dessus l'évaluation notariale de 2013 fixée en valeur agricole à 0,28 €/m² bien que cette parcelle se situe depuis 2010 en zone Auct2.

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 **149 690 euros** (99793 m² x 1,50 €/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

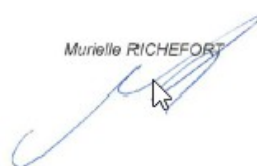
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/07/2023

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

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2023-87065-57495

Monsieur le Président de la Communauté
Urbaine Limoges Métropole

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 : Les Taubayes
Commune : FEYTIAT
Département : Haute-Vienne
Valeur : **20 000 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

Communauté Urbaine Limoges Métropole 19 rue Bernard Palissy 87000 LIMOGES

affaire suivie par : Mme Marine CRETEAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 25/07/2023

de réception : 25/07/2023

de visite: /

de dossier en état :25/07/2023

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

Acquisition d'une parcelle faisant partie d'un projet d'ensemble avec une parcelle sur Le Vigen, pour l'implantation d'une usine.

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

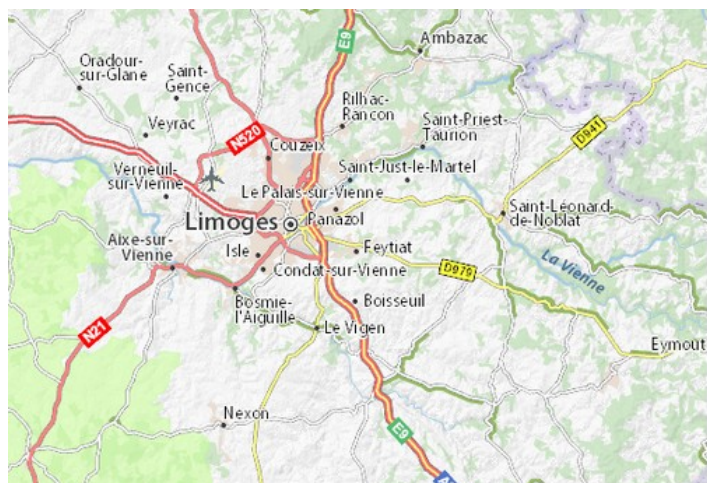
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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)

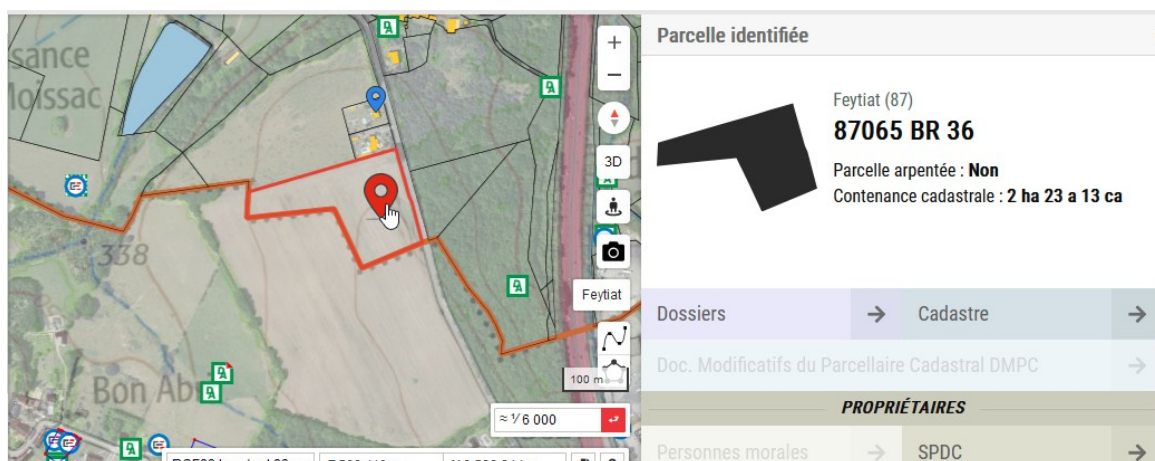
Les terrains se situent sur la commune de Feytiat, mitoyenne avec les communes de Boisseuil, Le Vigen et Limoges à proximité directe de l'autoroute A 20 et des zones commerciales.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
FEYTIAT	BR 36	Les Taubayes	22 313 m ²	Pré
TOTAL			22 313 m ²	

4.4. Descriptif



L'évaluation de cette parcelle est complémentaire à la parcelle mitoyenne AI 24 sur la commune de LE VIGEN en zonage AUct2

Ces évaluations ont complémentaires à celles de plusieurs parcelles sur la commune de Feytiat au lieu-dit Le Bas Faure.

Aucune information sur les caractéristiques de la parcelle BR 36.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision ROSSIGNOL(six indivisaires)

Origine de propriété: Terme 2013P01502 : attestation après décès d'un ensemble de parcelles et de biens sur différentes communes

Evaluation notariale :

SUR LA COMMUNE DE FEYTIAT (Haute-Vienne)

Des parcelles de terre, lande, pré et taillis, situées à FEYTIAT (87220), Lieudit Les Taubayes et Le Bas Faure
Route de Toulouse,
L'ensemble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	BR	36	Les Taubayes	02 ha 23 a 13 ca
	BR	37	Les Taubayes	95 a 24 ca
	BR	102	Le Bas Faure Route de Toulouse	83 a 69 ca
	BR	123	Les Taubayes	02 ha 81 a 91 ca
Contenance totale				06 ha 83 a 97 ca

Evaluation - La pleine propriété dudit immeuble évaluée à la somme de DIX-NEUF MILLE CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET SEIZE CENTIMES (19.151,16 €).

Prix 0,28 €/m²

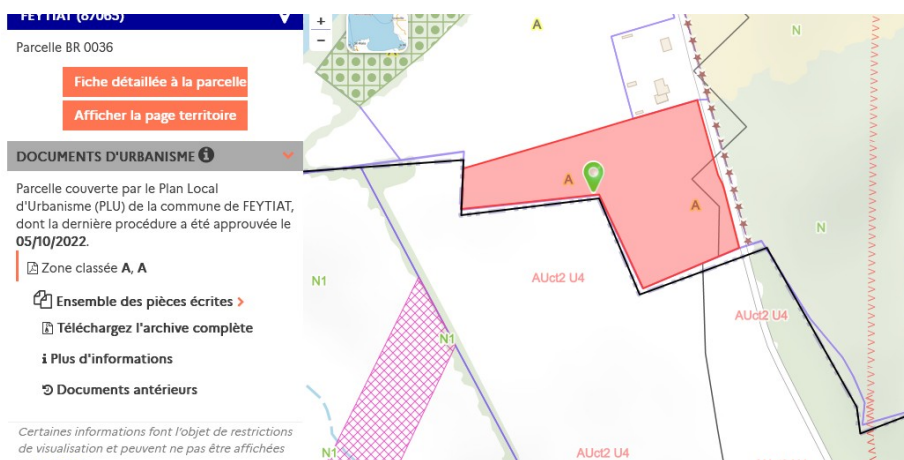
5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone A



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

Exemples de cessions en section BR

Référence	Parcelles	Adresse	Terrain	Prix	Px/m ²	Zone	Observations
2023P03562	BR 279	55 route de Boisseuil	8512	58500	6,87	U 3	vente de terrains entre membres du même famille
2021P17635	BR 108 109 BR 185 74 143 184 75	Le Bas Faure Moissac+Tau bayes+Cote de Crochat	2082	6000	2,88	A	Terrain avec cabanon de 28 m ² usage agricole
2018P01236	76		1898	4200	2,21	A et N	Etat à particuliers
2013P01502	BR 36 37 102 123	Bas Faure et Taubayes	68397	19151	0,28	Aul et Ault	évaluation notariale

Exemples de cessions de terrains, tous zonages dans un rayon de 3 km de 2020 à 2023

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)	Zonage
2022P14164	48//BE/35//	CONDAT-SUR-VIENNE	LA CROIX DE FER	857	3 700	4,32	Pré	A ??
2021P00766	48//AD/62//	CONDAT-SUR-VIENNE	CRASSAC	67883	60 000	0,88	Terre	A
2022P08398	65//BL/73 74	FEYTIAT	DE LA BOISSIERE	596	1 600	2,68	Bois	A Bandes de terrain
2021P04313	65//BT/680//	FEYTIAT	LE GRAND BOIS	1941	5 836	3,01	Taillis	A.Espace boisé classé
2022P01931	65//BT/163//	FEYTIAT	LE GRAND BOIS	1582	4 000	2,53	Fruit à coque	U4.Es pace boisé classé
2020P05491	65//BN/92//	FEYTIAT	DU MAS GAUTHIER SUD	35	100	2,86	Terrain d'agrément	Bande de terrain en U4
2020P10544	65//AC/151//	FEYTIAT	11 ALL D IMBOURDEIX	3949	35 000	8,86	Terre	Bande de terrain en Au1
2021P00208	65//BD/342//	FEYTIAT	DE LA BASSE PLAGNE	3600	4 000	1,11	Taillis sous futaie	Nz zone couverte par ZPPAUP
2020P14801	19//AP/490//	BOISSEUIL	LE BUISSON	265	500	1,89	Jardin	triangulaire derrière maison
2022P06498	19//AN/307//	BOISSEUIL	LE BAS DES BESSIERES	735	2 000	2,72	Pacage	N derrière bassins d'eau
2022P17106	19//AM/220//	BOISSEUIL	12 RUE JOSEPH MAZABRAUD	189	100	0,53	Sol	U2 bande en zone pavillonnaire
2022P01808	19//AP/299//	BOISSEUIL	RTE DE TOULOUSE	15802	155 000	9,81	Terre	
2022P17825	19//AI/185//	BOISSEUIL	7 ALL DU BOS VIEUX	392	3 000	7,65	Pré	U3 bande de terrain
2022P17106	19//AM/218//	BOISSEUIL	LES BESSIERES	142	100	0,7	Sol	U2 bande en zone pavillonnaire
2022P16699	19//AD/498//	BOISSEUIL	CHAMBORET	86	500	5,81	Terrain à bâtir	Bande étroite 92% en 1AU et 4 % en N
2021P09377	19//AK/30//	BOISSEUIL	CHEZ BARRIERE	18974	5 000	0,26	Terre	A
2021P07017	19//AW/114 115 24	BOISSEUIL	LES COTES	30722	12 320	0,4	Pré	N
2022P09421	19//AN/310//	BOISSEUIL	LE BAS DES BESSIERES	10071	9 000	0,89	Pacage	N
2021P18679	19//AI/179 2	BOISSEUIL	POULENAT	19568	4 000	0,2	Pré	A
2023P01963	205//AX/117//	LE VIGEN	FOUGERAS	39344	10 300	0,26	Terre	A
2021P06420	205//B/706 AO 33	LE VIGEN	LE REYNOU	19495	1 220	0,06	Pré	N3 p espace protégé chemin

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Evaluation de deux dossiers le 01/06/2023 de parcelles appartenant aux mêmes propriétaires pour le même projet :

Les parcelles BR 97 (17 649m²), la partie de la parcelle BR 158 (8 635 m²) et la parcelle BR 159 (285 m²) en zonage N seront évaluées selon la valeur arrondie à **0,90 €/m²**(des termes 2021P00766 sur Condat ou 2021P09421) pour tenir compte de la grande superficie et du zonage.

La parcelle BR 36(22 313 m²) est en nature de terre, enclavée, à proximité d'une zone à urbaniser sur la commune de LE VIGEN.

Afin d'établir une cohérence pour l'ensemble du projet et des évaluations récentes sur les parcelles mitoyennes, la valeur retenue sera la même valeur haute soit **0,90 €/m² (soit 3 fois la valeur évaluée par le notaire)**

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 **20 000 euros** (22 313 m² x 0,90 €/m²)

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

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 12/03/2024

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : 05 55 45 69 75

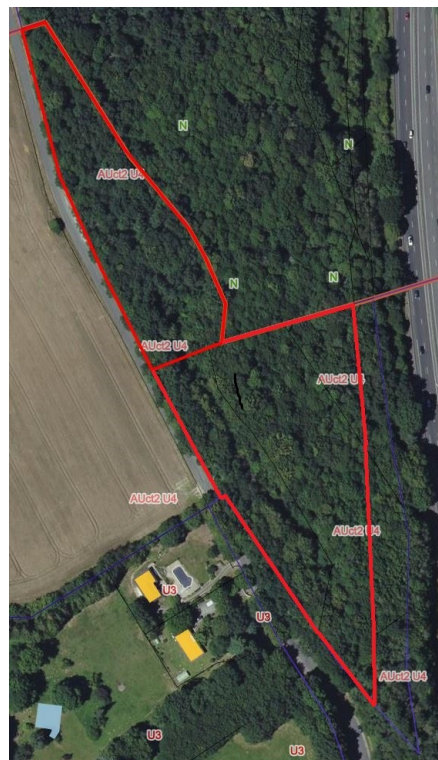
Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 16227779/2024-87205-10715

M Le Président de la communauté urbaine
Limoges Métropole

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains

Adresse du bien :

Lage 87110 Le Vigen

Valeur Vénale :

130 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE
Affaire suivie par : Mme Martine CRETEAU

2 - DATES

de consultation :	09/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/02/2024
du dossier complet :	21/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition de terrains

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:

Acquisition de terrains pour l'implantation d'une entreprise

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le Vigen : commune d'environ 2300 habitants située au sud de Limoges

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les parcelles sont situées au nord de la commune de Le Vigen à environ 9 km du centre de Limoges, près de la sortie N°37 de l'A20. En face de la zone commerciale de Boisseuil.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Urbanisme
Le Vigen	AI 22	Lage	1440	N1
Le Vigen	AI 25	Lage	7644	AUct2U4
Le Vigen	AI 28	Lage	4510	AUct2U4
Le Vigen	AI 84	Lage	1548	AUct2U4
Le Vigen	AI 86	Lage	7053	AUct2U4
Le Vigen	AI 88	Lage	416	AUct2U4
Le Vigen	AI 90	Lage	33170	AUlt

4.4. Descriptif

- Parcelle AI 22 : chemin rural traversant des terrains boisés.

-Parcelles AI 25 28 84 86 88* : elles forment un îlot boisé de 21 171 m² à proximité de l'échangeur avec une pente sur la partie proche de l'autoroute.

*l'îlot est complété par les parcelles BR 37 et 123 (en zone N) sur la commune de Feytiat faisant l'objet d'un avis séparé.

-Parcelle AI 90 : parcelle de terre quasi rectangulaire et plate avec une grande façade sur rue et à proximité de l'échangeur

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Indivision Rossignol

5.2. Conditions d'occupation : Loué

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Voir § 4.3

-zone N1 au PLU: zone de protection stricte des sites et des paysages.

-Zone AUct2U4 : zone urbanisable à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble pour des activités industrielles, artisanales et commerciales

Zone AUlt :zone urbanisable à long terme avec une modification ou une révision du PLU

6.2. Date de référence et règles applicables : /

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes de terrains de petite superficie en zone agricole ou naturelle dans les communes proches

commune	Date mutation	Ref. Cadastrales	Adresse	Urbanisme	Surface (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
Boisseuil	03/05/2023	AD 127	Pierres doulines	N	2976	750	0,25	pré
Feytiat	25/05/2022	BL 73 74	De la boissiere	A	1524	1600	1,05	Bandes de terrain destinées à l'aménagement d'un chemin
Boisseuil	17/12/2021	AI/2	Poulenat	A	3198	500	0,16	bois

⇒ termes de 0,16 €/m² à 1,05 €/m².

Ventes de terrains d'activité dans les communes proches de Limoges

Commune	Date	Zone	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Surface (m ²)	Px/m ²
St Priest sous Aixe	23/03/23	UX	AS 14	la grande piece	ZA Bournazaud cession particulier à CCVV	60000	7494	8,01
Couzeix	02/06/23	UIo	CS 26	10 Allée du Charbonnier	parc oecalim non viabilisé cession particulier à SCI	10000	4122	2,43
Couzeix	10/03/22	UI	CR 4 5 73	97 route de poitier	parc oecalim cession commune à CULM	194256	24282	8,00
bonnac la cote	28/11/22	AUI	AS 430 432 433 435	ZA Maison rouge	Cession CULM à SCI	53530	5353	10,00
bonnac la cote	09/11/21	AUI	AS 427 420	ZA Maison rouge	Cession CULM à SCI	107775	8077	13,34
bonnac la cote	15/10/21	AUI	AS 418	ZA Maison rouge	Cession CULM à SCC CFBL	92880	6192	15,00
Verneuil	15/12/2020	1AUx	ZO 58 353	La croix du breuil	acq CULM	182536	45709	3,99
bonnac la cote	15/01/20	AUI	AS 424 425	ZA Maison rouge	Cession CULM à Finamur	172065	11471	15,00

⇒ termes de 2,43 €/m² à 15 €/m²

Ventes de terrains urbanisables à long terme dans les communes proches de Limoges

Commune	Date ou ref	Parcelle (s)	Lieu-dit ou voie	Observations	Vente (€)	Surface	Px/m ²
Couzeix	20/12/2023	DP 12	Les vignes	Terre acquisition SAFER suite à préemption	20 000	13607	1,47
Aureil	28/06/22	A 1594	la gare	terre	25 000	12717	1,97
Aixe-sur-vienne	22/07/21	AY 367	les grangettes de la pouge	Acquisition dept 87 pour déviation RD	55 000	23725	2,32
Aixe-sur-vienne	08/10/20	AY27	rue de fenerolles	Acquisition dept 87 pour déviation RD	6 500	2867	2,27
Aixe-sur-vienne	15/01/2019	AY 334	Le grand rieux sud	Terre cession à la valeur de prix agricole du secteur	21500	42296	0,50
Limoges	23/11/2015	SI 109	Gatte Soleil	secteur aeroport, terrain plat façade sur voie communale acquisition VDL suite à préemption	20 000	13850	1,44

⇒ Fourchette de 1,44 à 2,32 €/m² hors terme bas à 0,50 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Caractéristiques du bien à retenir pour l'estimation:

- Parcelle AI 22 : chemin rural.

-Parcelles AI 25 28 84 86 88 : les parcelles sont boisées et avec une partie en pente. Elles nécessiteront des travaux d'aménagement importants.

-Parcelle AI 90 : bénéficie d'une situation et d'une configuration favorable.

-La parcelle AI 22 est évaluée à la valeur haute des termes de ventes de terrains en zone A ou N soit $1,05 \text{ €/m}^2 \times 1440 \text{ m}^2 = 1\,512 \text{ €}$.

-Parcelles AI 25 28 84 86 88 : compte tenu de leurs caractéristiques défavorables, il est retenu la valeur basse des ventes de terrains d'activité soit $2,43 \text{ €/m}^2 \times 21\,171 \text{ m}^2 = 51\,445,53 \text{ €}$.

-Parcelle AI 90 :

La zone AUlt au PLU est une zone restrictive –obligation de révision ou de modification du PLU- qui interdit d'attribuer aux terrains concernés une valeur vénale équivalente à celle des terrains à lotir non grevés de contraintes d'urbanisme.

Ils ne peuvent être qualifiés de terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation : capacité des réseaux insuffisante et situation en zone non constructible.

Il est retenu la valeur de 2,32 €/m², correspondant à une valeur haute des termes de vente de terrains urbanisables à long terme.

Valeur vénale estimée: $2,32 \text{ €/m}^2 \times 33170 \text{ m}^2 = 76\,954,40 \text{ €}$

La valeur vénale totale des terrains est estimée à 129 911,93 € arrondie à 130 000 €

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 libre du bien est arbitrée à 130 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 143 000 €.

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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

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 et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Stéphane Labrousse
Inspecteur



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 12/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddftp87.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.f

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : **05 55 45 69 75**

Courriel : stephane.labrousse@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 16227779/2024-87205-19421

M Le Président de la communauté urbaine
Limoges Métropole

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains

Adresse du bien :

Les taubayes 87220 Feytiat

Valeur Vénale :

9 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE
Affaire suivie par : Mme Martine CRETEAU

2 - DATES

de consultation :	09/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/02/2024
du dossier complet :	21/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition de terrains

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:

Acquisition de terrains pour l'implantation d'une entreprise

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Feytiat : commune d'environ 6100 habitants contiguë à la commune de Limoges au sud-est.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les parcelles sont situées au nord de la commune de Le Vigen à environ 9 km du centre de Limoges, près de la sortie N°37 de l'A20. En face de la zone commerciale de Boisseuil.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Urbanisme
Feytiat	BR 37	Les Taubayes	9524	N
Feytiat	BR 123	Les Taubayes	28191	N

4.4. Descriptif

Les parcelles forment un îlot boisé de 37715 m² à proximité de l'échangeur avec en pente sur une partie.

*l'îlot est complété par les parcelles AI 25 28 84 86 88 (en zone Auct2U4 : zone urbanisable à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble pour des activités industrielles, artisanales et commerciales) sur la commune de Le Vigen faisant l'objet d'un avis séparé.

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Indivision Rossignol

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Voir § 4.3

-Zone N au PLU :Zone naturelle ou forestière à protéger

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes de terrains en zone agricole ou naturelle dans les communes proches

commune	Date mutation	Ref. Cadastrales	Adresse	Urbanisme	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
Boisseuil	03/05/2023	AD 129	Pierres doulines	N	10805	3 000	0,28	pré
Boisseuil	20/06/2022	AN/310	Le bas des bessieres	N	10071	9 000	0,89	pacage
Boisseuil	17/12/2021	AI/2	Poulenat	A	3198	500	0,16	bois
Le vigen	09/09/2022	AM 21 22	La gratade	A	97 083	38 000	0,39	Terre acquisition locataire
Le vigen	28/06/2021	AO 2 4 7	Le viaduc	N1	40 018	7 500	0,18	Terrains boisés
Le vigen/Boisseuil	16/08/2023	AO1 AR 37/AW29 30	Le viaduc/Les cotes	N et A	104316	20 864	0,20	Pré pacage loués
Boisseuil	08/04/2021	AN 90 96 3 4 6	Langeas	N	25520	3 000	0,11	Pré terre bois pacage loués
Boisseuil	01/04/2021	AR 4 6 7 9	Bellegarde	A	109929	30000	0,27	Pré pacage acq agriculteur

⇒ termes de 0,16 €/m² à 0,39 €/m² hors terme bas à 0,11 €/m² et terme haut à 0,89 €/m². Moyenne de la fourchette : 0,25 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les parcelles sont boisées avec du relief. Elles se situent dans un secteur périurbain et sont contiguës à une zone urbanisable à court terme pour une opération d'aménagement d'ensemble pour des activités industrielles, artisanales et commerciales (parcelles sur la commune de le Vigen).

Les termes de ventes de bois relevés (0,16€/m² et 0,18€/m²) sont plus éloignés et se situent dans des secteurs plus ruraux.

Aussi pour prendre ne compte la situation plus favorable des terrains à acquérir, il est retenu la valeur moyenne de la fourchette des termes de comparaison : 0,25 €/m².

La valeur vénale est estimée à $37\,715\text{ m}^2 \times 0,25\text{ €/m}^2 = 9\,428\text{ €}$ arrondie à 9 500 €.

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 libre du bien est arbitrée à 9 500 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 10 450 €.

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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

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 et par délégation,



Stéphane Labrousse

Inspecteur