

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 06/11/2023

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 : 2023-87146-84216

Monsieur le Président de la communauté de
communes BRIANCE SUD HAUTE-VIENNE

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Terrains économiques
Adresse du bien : ZAE Le Martoulet
Commune : ST GERMAIN LES BELLES
Département : Haute-Vienne
Valeur : **600 euros.**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Accusé de réception en préfecture
 087-200040814-20231206-2023-101-DE
 Date de télétransmission : 14/12/2023
 Date de réception préfecture : 14/12/2023

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 de communes Briance Sud Haute-Vienne Chabans 87360 PIERRE-BUFFIERE

affaire suivie par : M Alain BOSSELY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 31/10/2023

de réception : 31/10/2023

de visite : /

de dossier en état :06/11/2023

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

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

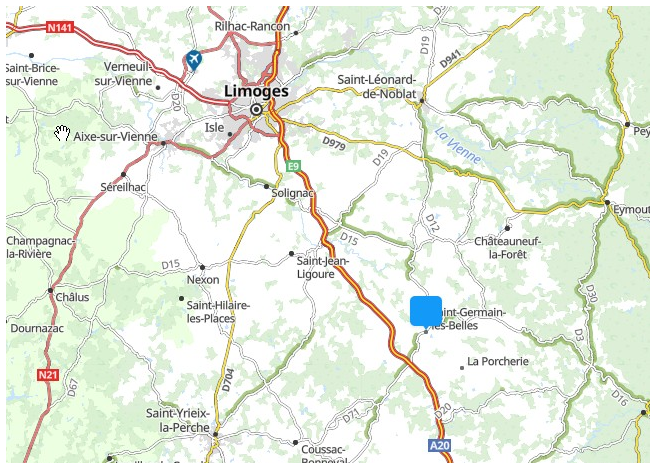
Cession d'une parcelle au conseil départemental.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Germain-les-Belles est une commune d'environ 1150 habitants, située dans le département de la Haute-Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine à 35 km de Limoges, à proximité de l'autoroute A 20 reliant Limoges à Brive puis Toulouse.



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

La parcelle se situe en bordure de la route départementale.

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
St Germain Les Belles	E 919	Le Martoulet	120 m ²	
TOTAL			120 m ²	

4.4. Descriptif

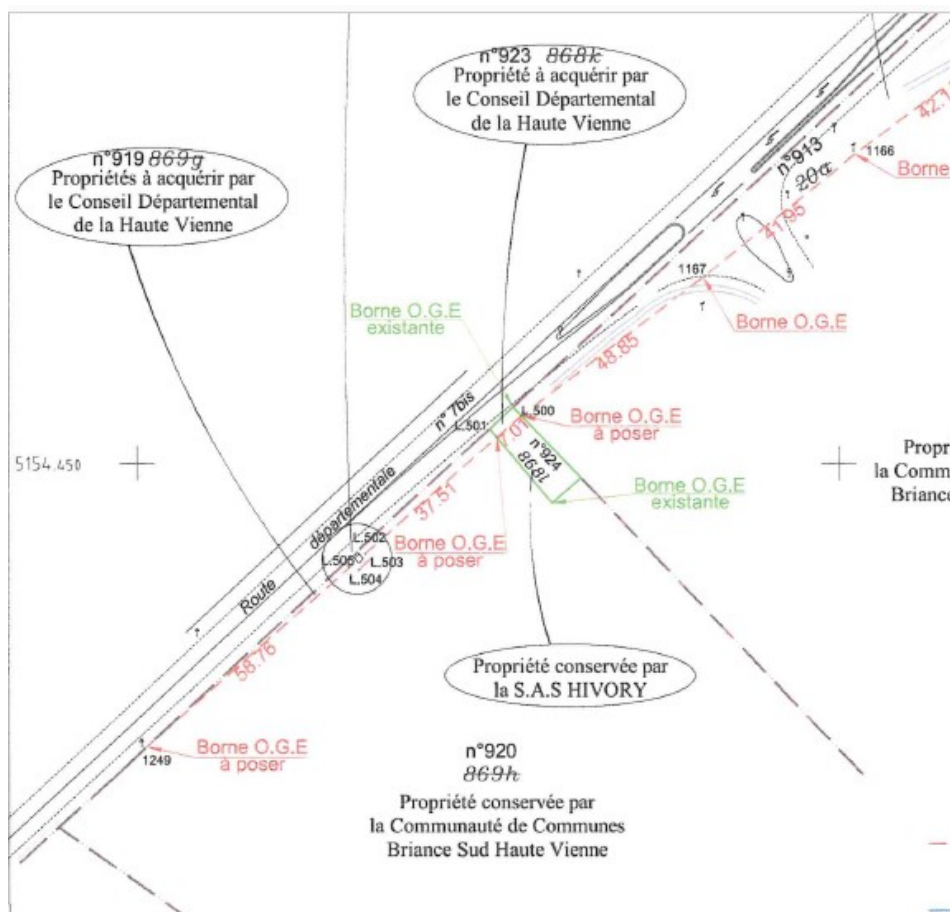
Contexte

Initialement, cette parcelle appartenait à Monsieur Daniel ROUX. Le Conseil Départemental avait prévu de lui acquérir ce terrain pour procéder au réaménagement du carrefour du Martoulet (Commune de Saint Germain Les Belles), Intersection entre la RD N°7 bis et la RD N°420. Les travaux d'aménagement du carrefour ont été réalisés et, entre temps, la Communauté de Communes Briance Sud Haute Vienne a acheté les terrains qui appartenaient à Mr Daniel ROUX pour constituer des réserves foncières en vue de procéder à une future extension de la ZAE intercommunale du Martoulet.

Cette parcelle provient d'une division de la parcelle E 869, non publiée à ce jour.

E1	869	3	17	83	E 919	g	Conseil Départemental	1	20	S. graphique	Compensation
					E 920	h	Communauté Communes Briance Su	3	16	120	règle 1/10° => 0
										31722	\$>90% => -59
										Total : 31842	Total : -59

Accusé de réception en préfecture
087-200040814-20231206-2023-101-DE
Date de télétransmission : 14/12/2023
Date de réception préfecture : 14/12/2023



Bande de terrain en zone 1AUxi en bordure de route.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUxi

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Caractéristiques de la zone 1AUXi :
(NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement futur des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales lourdes. Ce développement est piloté par l'intercommunalité.

Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cas, il est nécessaire de se reporter aussi aux préconisations de ces orientations.

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 chemins/bandes de terrain/emprises (valeur basses) dans le département

Accusé de réception en préfecture
087-200040814-20231206-2023-101-DE
Date de télétransmission : 14/12/2023
Date de réception préfecture : 14/12/2023

Commune	Référence	Parcelles	Adresse	Superficie	Prix	Prix/m ²	Libellé
Couzeix	2022P11802	DP 100	29 route de Buxerolles	477	3000	6,29	Landes. Bande de terrain. U3
Boisseuil	2022P17825	AI 185	7 allée du Vieux Bos	392	3000	7,65	bande de terrain en U3
St Priest Taurion	2022P06910	CM 199	Les Sagnes	118	500	4,24	petite bande de terrain
Rochechouart	2022P01377	AY 52	La Grosille	556	4000	7,19	Bande de terrain en U4
Chaplatat	2022P05751	AT 27	Montcalm	42	100	2,38	Bande de terrain
Oradour sur Glane	2021P04220	AP 633	Le Theil	218	1090	5,00	ancien chemin rural
Oradour sur Glane	2021P04222	AP 634	Le Theil	65	325	5,00	ancien chemin rural
Oradour sur Glane	2021P04220	AP 633	Le Theil	218	1090	5,00	Ancien chemin rural
Rilhac-Rancon	2021P05802	AD 158	Rue du Cdt L'herminier	331	3310	10,00	Terrain. Voirie.
Compreignac	2021P05751	G 1900 1902	Daumart	1489	12000	8,06	Bande de terre servant de chemin d'accès
Compreignac	2021P05752	G 1899 1901	Daumart	873	6000	6,87	Bande de terre servant de chemin d'accès
Burnac	2020P12158	A 898	le bourg	202	2525	12,50	bande de terrain en N limite 1AUC
Feytiat	2020P05491	BN 92	Mas Gauthier Sud	35	100	2,86	bande de terrain en U4
Couzeix	2020P00447	DW 669	122 avenue de Limoges	58	3000	51,72	Petite bande de terrain. usage d'accès. U2
verneuil sur vienne	2018P03067	ZS 481	Mallevalle	134	2350	17,54	bande de terrain 97% UV1 et 3 % en N
St Junien	2018P07889	CX 119 182 181 partie	Le Petit Boisse	812	4500	5,54	Chemin d'accès
Condat sur Vienne	2018P10053	BB 138	rue du Chambon	70	1050	15,00	Chemin devant maison
Feytiat	2018P05269	AS 301	46 route d'Eyjeaux	63	900	14,29	Bande de terrain
ISLE	2018P10904	AW 261 262 267 268	Le Mas Des Landes	538	4624	8,59	Voie d'accès
Le Palais sur Vienne	2017P02546	AV 216	rue Maurice Utrillo	237	1370	5,78	Espaces verts

Historique des cessions sur la zone de 2014 à 2023

Référence	Parcelles	Adresse	Terrain	Prix total	Prix/m ²	Nature	PLU	Observation
2023P08128	F 1112 1109 1110		15132	148749,48	9,83	TAB ZA	1 Auxi	CC à Immobilière Ronzaud
2023P00614	F 1072 1075 1069 1077 1074 1079	Le Grand Champ	3500	20337,72	5,81			CC à Sci de Rouffy. évaluation à 3,5 €/m ²
2023P00622	F 1017 1020 1024	Le Grand Champ	15951	95706	6,00		Uxi	sci du Martoulet à sci de Rouffy
2021P18702	F 1062 1063	Catala	424	2455,81	5,79		1 Auxi	CC à SAS Grafeuil
2020P07630	F 1017 1020 1024 1026 (ex 933 935 964)	LE GRAND CHAMP	15951	23927	1,50			CC à SCI du Martoulet
2020P06610	F 1054 1056 (ex 316 et 1044)	ZA LE MARTOULET	4029	16116	4,00	TAB ZA		CC à Sarre Immo
2019P04622	F 993	Le gd champ (Chabanas)	2546	8836	3,47	TAB ZA	UI (angle en surplomb)	lot artisanal de Martoulet Pecout à CC (rachat)
2019P04849	F 658	Catala	2515	5030	2,00		taillis	Boutane à CC (évalué 1,15)
2018P10887	F 1050 1043 1046 1048 (ex 317 320 320 322)	MARTOULET NORD	9975	29925	3,00	TAB ZA	1AUxi.	CC à Geiq transports, px HT, évalué 5,27 €
2018P04040	F 942	LE GRAND CHAMP	1526	20833	13,65	TAB ZA	UI	SCI des 13 vents à SCI OHM IMMO VV HT
2018P00916	F 902	LE GRAND CHAMP	1567	20371	13,00	TAB ZA	UI	parcelle avec bungalow en bois
2015P10927	F 996 (ex 954)	ZAE du Martoulet	3444	11213	3,25	TAB ZA	UI	revente CC à SCI Lacoste-pas de TVA-2/12/15
2015P10915	F 996 (ex 954)	ZAE du Martoulet	3444	22254	6,46	TAB ZA	UI	Puy Mory à CC HT
2015P10925	F1000 (ex 983-956)	ZAE du Martoulet	15575	78809	5,06	TAB ZA	1/2 UI 1/2 INAA	revente Lacoste à SCI des treize vents
2014P05696	F 942 (ex 929, ex 912)	LE GRAND CHAMP	1526	20500	13,43	TAB ZA	UI	revente par SCI du Martoulet à SCI des treize vents 11/04/14
2014P03696	F 942 (ex 929, ex 912)	LE GRAND CHAMP	1526	15000	9,82	TAB ZA	UI	SCI SGLB à SCI du Martoulet 11/04/14

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Bande de terrain d'une superficie de 120 m², située en bordure de route, en zone 1AUxi.

Accusé de réception en préfecture
087-200040814-20231206-2023-101-DE
Date de télétransmission : 14/12/2023
Date de réception préfecture : 14/12/2023

Fourchette de prix de terrains sur la zone comprise entre 1,50 €/m² et 13,65 €/m².

Fourchette de prix de chemins/bandes de terrain/emprises dans le département compris entre 2 et 17 €/m². Prix hétérogènes.

Au regard des données ci-dessus, de la valeur du terme 2021P18702 (petite superficie) et de la moyenne des termes de bandes de terrains sur le département, une valeur vénale de 5 €/m² me semble cohérente à retenir.

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 600 euros. (120 m² x 5€/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

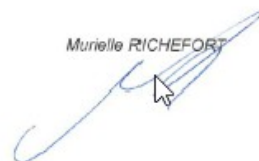
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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