

Direction départementales des Finances Publiques de la
Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale 87

30 rue Cruveilhier
87 000 LIMOGES

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14
courriel murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3450390
Réf Lido : 2021-87085V0046

le 02/09/2021

La Directrice à

M LE DIRECTEUR DE L'EPFNA

*107 BD DU GRAND CERF
CS 70432
86011 POITIERS CEDEX*

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE
MODIFICATION SUITE ERREUR SUPERFICIE**

Commune :LIMOGES

Adresse de l'opération : 120 à 136 rue Armand Dutreix

Dépense prévisionnelle : INDEMNITES PRINCIPALES : 888 824 €

INDEMNITES ACCESSOIRES (après DUP) : 194 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
affaire suivie par :Mme Lucile TAVARD

2 – DATE

de consultation :28/01/2021

de réception :28/01/2021

de visite sommaire du périmètre/

de dossier en état :19/02/2021 MODIF du 02/09/2021 modifié 02/09/2022

négocié au :

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

La Ville de Limoges a confié à l'EPFNA la mission d'acquisition de plusieurs propriétés rue Armand Dutreux poursuivant une volonté de requalification du secteur en créant une centralité de quartier et un pôle de proximité. Ce projet s'inscrit dans le

4 – DESC

Cadastre

Parcelle 884 - Feuille 000 AZ 01 - Commune : LIMOGES (87)



Différentes photos des parcelles constituant la demande d'estimation sommaire et globale





Tableau récapitulatif des biens

Les biens sont de différentes natures : commerces, habitation, terrains, hangars.
Les immeubles sont extérieurement dans un état moyen, ne disposent pas de garage, de terrasse, d'annexe.
Ils sont situés dans une rue très passante, à un carrefour avec un feu tricolore et un arrêt de bus.
Certains appartements et un commerce ont été refaits partiellement .
Certains locaux sont vacants.

Tableau récapitulatif des biens : cf tableau annexe 1

Montant total valeur vénale estimée : 1 284 500 euros

Depuis la précédente ESG de août 2019, plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA avec application de la marge d'appréciation de 10 % faisant ainsi monter les prix au m² du secteur.

D'ores et déjà un certain nombre de biens ont été acquis par l'EPFNA :

Liste des acquisitions : cf TABLEAU ANNEXE 2

Montant total estimé : 404 300 euros

Montant total des acquisitions : 417 100 euros.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme : Les parcelles concernées par l'ESG (AZ 884 885 262 974 267 266 269 268 270 271) se situent en zone UA 1

Parcelle AZ 0884

Fiche détaillée à la parcelle

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LIMOGES, dont la dernière procédure a été approuvée le 05/01/2021.

- Zone classée UA 1, en application du règlement.
- Zone classée Emplacement réservé, en application du règlement.
- Zone classée Emplacement réservé, en application du règlement.
- Zone classée Périmètre de droit de préemption urbain, en application du règlement.



5.2 – Réseaux :

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée, en application des dispositions suivantes : art. L. 322-2 code de l'expropriation selon lequel il faut retenir, pour l'estimation des biens, **l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.**

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Tableau récapitulatif des biens restant à acquérir :

| Date éval | Parcelles | Adresse | Lots | Terrain | Sup bâti | Libellé | Prix | Px/m ² | Propriétaires | Observations |
|-----------|------------|------------------------|-------|--------------------|---|---|--------|---|-----------------------|--|
| 03/12/18 | AZ 884 | 120 rue Armand Dutreix | | 247 m ² | | | | | BATILOC | Echanges avec EPFNA.veut une rencontre pour négocier.courrier de propos à 220 000 euros |
| | | | | | 49 | 2 studios de 22 et 27 m ² .chauffage | 49000 | 1000 | | |
| | | | | | 80 | Appt 80 m ² refait sauf cuisine.chauffage gaz locaux professionnels | 110000 | 1380 | | |
| | | | | | 78 | couturier+primeur | 48000 | 620 | | |
| | | | | | | 207000 | | | | |
| 15/11/18 | AZ 974 | 122 rue Armand Dutreix | Lot 7 | 267 m ² | 28 | studio rdc.pas de visite.des travaux auraient faits | 36624 | 1308 | Ms REVOLTE | Esg du 31/08/2019.Frères ne sont pas vendeurs.aucune réponse. |
| | | | Lot 4 | | 32,8 | Appt 1 ^{er} étg .pas de visite.chauffage élec | 42000 | 1270 | Mme CREMIEUX | différents échanges depuis 2016.une proposition envoyée à 45000 euros.la prop est vendeur à 60000 euros soit 1829 €/m ² |
| | AZ 262 | 124 rue Armand Dutreix | | 743 | 64 m ² maison .deux hangars de 90 m ² et 162 m ² et garage de 25 m ² .mauvais état et terrain | maison+hangars+ terrain.Pas de visite possible pas de certitude pour superficie | 75000 | Méthode récup foncière et par comparaison | Mme LEVEQUE | Estimation dans ESG du 31/08/2019 .différents courriers restés sans réponse |
| 29/01/20 | AZ 267 | 134 rue Armand Dutreix | | 579 | 265(selon consultant).données dgfip différentes | Immeuble mixte rdc local commercia+2 type 2 au 1 ^{er} étage avec patios et 2 T3 au 2nd et 3 étg.2 bon état +2 en cours de rénovation | 273000 | 1200 pour salon de coiffure, 1400 pour les appartements rénovés et 750 pour ceux en cours de rénovation | Mme HENAUULT | deux propositions à 400 puis 500000 euros.prop en désire 845 000 euros.Mme aurait déménagé.pas de réponse. |
| | AZ 267 | | | | 345 pour hangars 75 pour bureaux et 52 pour appt .sup différentes dgfip | Bâtiments à usage de hangars bureaux et appt | 179200 | 300 pour hangars et 600 pour appt et bureaux | | |
| 08/01/20 | AZ 268 | 136 rue Armand Dutreix | | 217 | 44 | Local commercial +terrain | 22000 | 500 | Mme MIGNON et M MAUMY | une proposition EPFNA à 39120 en 2019.Mr Maumy a répondu pour 370000 !! puis déc 2020 EPFNA propose 68000 euros |
| 06/01/20 | AZ 269 270 | | | 452 | | terrain à bâtir pouvant être vendu avec la parcelle AZ 268 | 54000 | 120 | | |
| | AZ 271 | | | | | | | | | M MAUMY |

888824

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à

888 824 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (): 192002 € arrondies à 194 000 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À

1 082 824 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique,

arbitrées forfaitairement à 100 882,40 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, **ne sont pas calculées**, aucune information n'étant disponible relative aux exploitations commerciales en place.

(**) une majoration pour aléas divers, a été calculée forfaitairement à 10 % des indemnités de dépossession précédentes (indemnités principales + indemnités de emploi) relative au bâti, soit 92 931 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable **dix huit mois**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques

Jacques PECH



| ANNEXE 1 - ENSEMBLE DES BIENS CONCERNES PAR L'ESG | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------|---|---------|--|--|--|---|------------------------|---|-------|
| Date évaluation | Parcelles | Adresse | Lots | Terrain | Sup bâti | Libellé | VALEUR VENALE | VV/m² | Propriétaires | Observations | Px/m² |
| 03/12/18 | AZ 884 | 120 rue Armand Dutreix | | 247 m² | | 2 studios de 22 et 27 m². chauffage | 49000 | 1000 | BATIOLOC | Pptaire veut rencontrer EPFNA pour négocier. Proposition écrite à 220 000 euros | |
| | | | | | | 49 | 110000 | 1380 | | | |
| | | | | | | 80 | 48000 | 620 | | | |
| | | | | | | | 207000 | | | | |
| 15/11/18 | AZ 885 | 120 rue Armand Dutreix | | 13 | 13 | ancien local tres vétuste sans ouverture | 1300 | 100 | Sarl Artémis | acq EPFNA- réf 2019P09333 au prix de 1300 euros | 13 |
| 15/11/18 | AZ 974 | 122 rue Armand Dutreix | Lot 7 | 267 m² | | 21.4 | 36624 | 1308 | MM. REVOLTE | ESG du 31/08/2019. Pptaires refusent de vendre ; aucune réponse. | |
| | | | Lot 2 | | | 130 | 156000 | 1200 | SCI Victoria Cinq | acq par EPFNA- Réf 2019P08649 à 156 000 €. Superficie dans l'acte=100 m² c/130 dans l'évaluation | 1560 |
| | | | Lot 6 | | | 41 | 54000 | 1300 | Mme RAINOVO | acq par EPFNA Réf 2019P088824 au prix de 59400 € ; sup carrez 25 m² ; prix >de 10 % à l'évaluation (marge d'appréciation). | 1448 |
| | | | Lot 1 | | | 21 | 28000 | 1300 | NANTES Thomas | acq EPFNA Réf 2020P00762 = 30800 € ; >de 10 % à l'évaluation (marge d'appréciation) faite sur 25 m² c/21 dans l'acte. | 1232 |
| | | | Lot 4 | | | 32.8 | 42000 | 1270 | Mme CREMIEUX | Loyer 335 € /mois ; Tentatives de négociations depuis 2016. Proposition envoyée à 45000€. Prop demande 60000 € soit 1829 €/m² | |
| 31/08/19 | AZ 262 | 124 rue Armand Dutreix | | 743 | MAISON 64 m²+ deux hangars de 90 m² et 162 m² + garage de 25 m². Mauvais état et terrain | maison+hangars+terrain. Pas de visite possible. Superficie incertaine. | 75000 | Méthode récup foncière et par comparaison | Mme LEVEQUE | Estimation dans ESG du 31/08/2019 . Refus propriétaire ; courriers restés sans réponse | |
| 09/09/19 | AZ 266 | 132 rue Armand Dutreix | | 449 | 150 | Immeuble d'habitation de 4 appts sur 3 niveaux et une extension au 1 ^{er} étage | 165000 | 1100 | M. LANGLET | Au moment de l'évaluation 3 appts loués. Acquisition 26/06/2020 au prix de 169600 € pour 151 m². Acte non disponible | 1123 |
| 29/01/20 | AZ 267 | 134 rue Armand Dutreix | | 579 | | 265 m² (selon consultant). données dgflip différentes | 273000 | 1200 pour salon de coiffure, 140€ pour les appartements rénovés et 750 € pour ceux en cours de rénovation | Mme HENault | propositions à 400000 € puis 500000€. Prop demande 845 000 €. Mme Henault aurait déménagé. Pas de réponse. | |
| | AZ 267 | | 345 pour hangars 75 pour bureaux et 52 pour appt . Superficies différentes dgflip | | | 179200 | 300 € pour hangars et 600 € pour appt et bureaux | | | | |
| 08/01/20 | AZ 268 | | | 217 | 44 | Local commercial +terrain | 22000 | 500 | Mme MIGNON et M. MAUMY | une proposition EPFNA à 39120 € en 2019. M. Maumy demande 370000 € - Déc 2020 EPFNA propose 68000 € - sans réponse. | |
| 06/01/20 | AZ 269 | 136 rue Armand Dutreix | | 452 | | terrain à bâtir pouvant être vendu avec la parcelle AZ 268 | 54000 | 120 | M. MAUMY | | |
| | AZ 271 | | | | | | | | | | |

ANNEXE 2 – ACQUISITIONS EPFNA

| Référence | Parcelles | Adresse | Lots | Terrain | Sup bâti | Libellé | Evaluation | vv/M ² | Propriétaires | Observations | Sup retenue | Prix d'achat par EPFNA | Px/m ² | |
|------------|-----------|------------------------|-------|---------|----------|---|------------|-------------------|-------------------|--|-------------|------------------------|-------------------|--------|
| 2019P08649 | AZ 974 | 122 rue Armand Dutreix | Lot 2 | | 130 | salon de coiffure refait ; chauffage gaz ; double vitrage ; sols refaits | 156000 | 1200 | SCI Victoria Cinq | Local commercial RDC – superficie acte : 66,68 m ² – BAIL COMMERCIAL en cours : loyer 4424,10 € an HT/HC. | 100 ? | 156000 | 1560 | |
| 2019P08824 | | | Lot 6 | | 41 | 2 ^e etg appt sous combles . | 54000 | 1300 | Mme RAINOVO | sup carrez 25 m ² . Achat VV+ marge 10% | 25 | 59400 | 1448 | |
| 2020P00762 | | | Lot 1 | | 21 | studio rdc ; pas de visite ; des travaux auraient faits. | 28000 | 1300 | NANTES Thomas | Achat VV+ marge 10%. Evaluation faite avec 25 m ² | 25 | 30800 | 1232 | |
| 26/06/20 | AZ 266 | 132 rue Armand Dutreix | | 449 | 150 | Immeuble d'habitation de 4 appts sur 3 niveaux + extension au 1 ^{er} étage | 165000 | 1100 | M LANGLET | Au moment de l'évaluation 3 appts loués ; Acte non disponible | 151 | 169600 | 1123 | |
| 2019P09333 | AZ 885 | 120 rue Armand Dutreix | | 13 | 13 | local tres vetuste, sans ouverture | 1300 | 100 | Sarl Artémis | | 13 | 1300 | 100 | |
| | | | | | | | | | | | 404300 | | | 417100 |