



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 27/05/2025

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 : 2025-23155-37976

Madame la présidente du conseil
départemental de la CREUSE

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 Bruges
Commune : PONTARION
Département : CREUSE
Valeur : **740 euros + marge d'appréciation de 10 %.**

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Département de la CREUSE 4 place Louis Lacrocq BP 250 23011 GUERET Cédex

affaire suivie par : Mme Marie MOREAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 20/05/2025

de réception : 21/05/2025

de visite : /

de dossier en état : 27/05/2025

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 à un propriétaire riverain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

PONTARION est une petite commune d'environ 360 habitants, située sur la route départementale entre BOURGANEUF et AUBUSSON, dans le département de la CREUSE en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Terrain en bordure de route départementale.

4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
PONTARION	A 849	Les Bruges	3 891 m ²	Taillis simples
TOTAL			3 891 m ²	



4.4. Descriptif

Parcelle rectangulaire en nature de bois/taillis en bordure de la route départementale.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département de la CREUSE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

RNU

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Termes de terrains en nature de bois/taillis de superficie 3000m²/6000 m² dans un rayon de 10 km

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
2304P01 2023P05698	99//ZS/79//	JANAILLAT	PUY DU FRAUD	4660	650	0,14	Taillis simple
2304P01 2023P02584	107//B/1266//	LEPINAS	L AGE	3395	700	0,21	Taillis simple
2304P01 2021P05682	107//B/792 793	LEPINAS	LA ROCHE PUY CHARBONNIER	5077	800	0,16	Taillis simple
2304P01 2024P06577	118//C/164//	MAISONNISES	LES NOUZIERES	3365	600	0,18	Futaie feuillue
2304P01 2025P00757	122//B/295//	MANSAT-LA-COURRIERE	LA COURRIERE	4369	700	0,16	Taillis simple
2304P01 2022P04638	168//C/332//	SARDENT	PUY LAFONT	3911	430	0,11	Taillis simple
2304P01 2022P00770	168//E/1024 1021 1018	SARDENT	PUY DE JAULE	5897	800	0,14	Taillis simple
2304P01 2020P04047	168//M/85//	SARDENT	SAINT PARDOUX	5940	2 000	0,34	Taillis simple
2304P01 2024P06239	189//ZO/151//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	DE LAMAY	3123	650	0,21	Taillis simple
2304P01 2024P06239	189//B/164 162	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	PUY DE CHATENET	3370	650	0,19	Taillis simple
2304P01 2022P07965	189/126/AL/81//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LA CLIDIERE	3690	1 000	0,27	Taillis simple
2304P01 2020P05813	52//ZC/73//	LA CHAPELLE TAILLEFERT	LE PUY DES FONDS	5650	678	0,12	Taillis simple
2304P01 2021P05862	202//F/391//	SAINT-HILAIRE-LE-CHATEAU	RIBIERES	3059	600	0,20	Taillis simple
2304P01 2021P03082	232//F/172 D 851	SAINT-PIERRE-BELLEVUE	LES COURIERES	4000	1 000	0,25	Futaie résineuse
Moyenne						0,19	
Moyenne des superficies autour de 3000 m ²						0,19	

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain en nature de bois taillis d'une superficie de 3891 m².

L'acquéreur potentiel propose une valeur de 700 euros soit 0,18 €/m².

Fourchette de prix de terrains de superficie d'environ 3000 m²/6000 m², comprise entre 0,11 €/m² et 0,34 €/m². Moyenne à 0,19 €/m².

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

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **740 euros**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*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

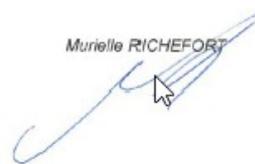
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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