



Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 09/10/2024

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 : 2024-23189-72152

Madame la présidente du conseil
départementale 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 :	Terrains agricoles
Adresse du bien :	Les Chaumes et Puy Mory
Commune :	ST DIZIER MASBARAUD
Département :	CREUSE
Valeur :	840 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 Place Louis Lacrocq 23000 GUERET

affaire suivie par : Mme Lydia FROMENTEIL BEAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 03/10/2024

de réception : 04/10/2024

de visite : /

de dossier en état : 09/10/2024

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 envisagée des parcelles à deux acquéreurs potentiels.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

ST DIZIER MASBARAUD est une commune fusionnée d'environ 1100 habitants, située dans le département de la CREUSE, en région Nouvelle-Aquitaine.

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

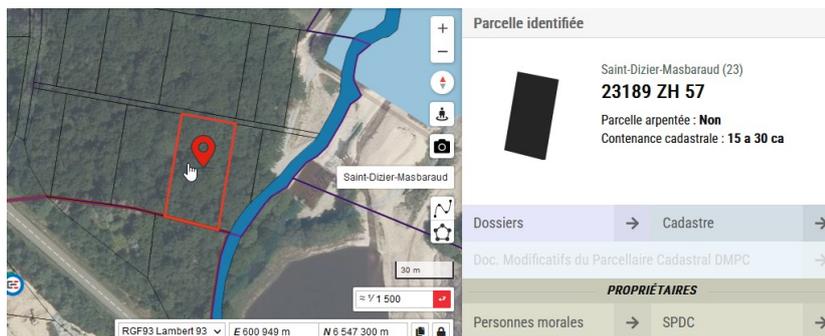
/

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
ST DIZIER MASBARAUD	D 807	Les Chaumes	846 m ²	Landes
	ZH 57	Puy Mory	1530 m ²	Landes
	ZH 87		2 933 m ²	Bois
TOTAL			5309 m ²	

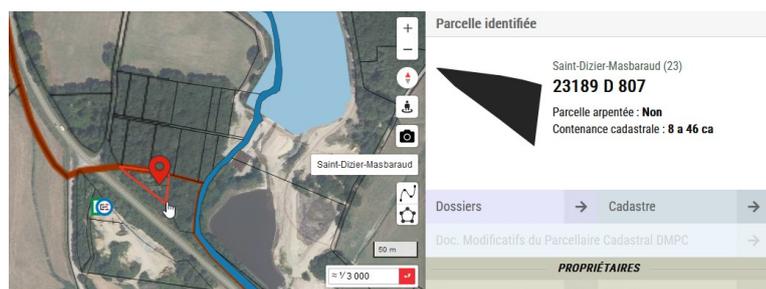
4.4. Descriptif



Parcelle enclavée en nature de bois/taillis



Parcelle en nature de bois/taillis formant un angle entre la route et un chemin.



Parcelle de forme triangulaire en nature de landes

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 cessions de terrains agricoles/naturel sur la commune de superficie 10 000m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
2304P01 2022P06210	189//E/605//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES BRUGES	2436	300	0,12	Futaie résineuse
2304P01 2024P03063	189//ZD/25//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LEYRENNE	8070	1 600	0,20	Terre
2304P01 2024P00417	189//ZW/28//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES PELADES	3280	1 000	0,30	Taillis simple
2304P01 2024P03339	189//ZW/25//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES PELADES	1190	1 000	0,84	Taillis simple
2304P01 2023P06984	189//ZW/81//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LA PLANAIDE	6209	683	0,11	Bois
2304P01 2024P04825	189//ZO/51//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	PUY DU MASSEAU	2007	150	0,07	Taillis simple
2304P01 2023P05589	189//ZO/124//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LA LANDE	1853	200	0,11	Taillis simple
2304P01 2022P02171	189//ZH/90//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LE PONT ROUGE	5348	750	0,14	Taillis simple
2304P01 2024P04092	189/126/AC/121//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES CHAUSSETS	3656	500	0,14	Taillis simple
2304P01 2022P06751	189/126/AM/43//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES PUY	8595	1 000	0,12	Taillis simple
2304P01 2022P06750	189/126/AM/46//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES PUY	8199	800	0,10	Futaie résineuse
2304P01 2022P06752	189/126/AM/45//	SAINT-DIZIER-MASBARAUD	LES PUY	8793	1 000	0,11	Taillis simple
Moyenne						0,20	
Moyenne sans le terme haut						0,14	

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Parcelles de terrains agricoles/naturels.

Fourchette de prix de terrains inférieurs à 10 000 m² à proximité, compris entre 0,07 €/m² et 0,84 €/m².

Un terme 2022P02171 en section ZH au prix de 0,14 €/m² mais ne ressemble pas aux parcelles à évaluer en ZH.

Le terme 2024P03339 correspond à une parcelle de même aspect que les parcelles mais ce terme sera écarté car il est au-dessus du marché.

Au regard de l'ensemble des données, de la superficie des parcelles et de leur situation, la valeur retenue sera 0,30 €/m² pour la parcelle D 807 (visibilité et petite superficie), 0,20 €/m² pour la parcelle ZH 87 (plus grande superficie en nature de bois et une valeur de 0,10 €/m² pour la parcelle ZH 57 (bois/taillis et enclavée)

soit une valeur vénale de 253 euros (arrondie à 250 euros) + 306 euros (arrondie à 300 euros) + 293,30 euros (arrondie à 290 euros).

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 **840 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

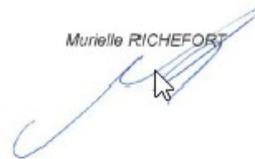
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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