



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/10/2025

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler
87043 LIMOGES CEDEX

Courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier TINARD

Courriel : didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 20 77 25 33

Réf OSE : 2025-23180-71613

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

Mme 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](#)



Nature du bien :

Terrain (délaissé de voirie)

Adresse du bien :

Le Fôt 23200 SAINT AMAND

Valeur vénale :

350 € (soit 0,40 € /m² cédé) assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE
affaire suivie par : Mme FROMENTEIL BEAU
sgdpi@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	02/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	02/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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 à propriétaire riverain

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

SAINT AMAND, commune du Sud-Est de la CREUSE, à proximité d'AUBUSSON , environ 450 habitants.

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

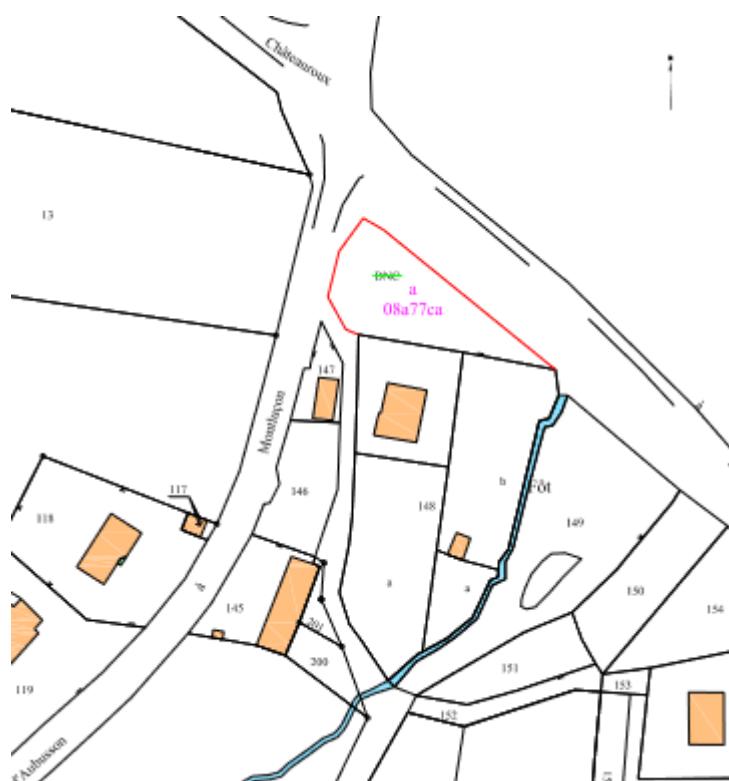
Délaissé routier situé au carrefour des D 990 et D 993, en extérieur de bourg, en sortie de hameau.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise ne dispose pas actuellement de référence cadastrale dépendant du Domaine Public.

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature
SAINT AMAND	NC	Le Fôt	877 m ²	taillis

NB : un PV de bornage (délimitant l'emprise sur le DP) a été réalisé. La procédure de déclassement du DP est en cours de réalisation



4.4. Descriptif

Parcelle qui sera constituée sur une partie de délaissé routier, en état de taillis et dont la cession n'emportera pas conséquence sur la sécurité de la route et du carrefour.

Terrain non délimité « physiquement » avec la parcelle du propriétaire riverain souhaitant se porter acquéreur : cette portion de terrain ayant toujours été entretenue par celui-ci.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Conseil Départemental de la CREUSE

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

zone non urbanisée

6.2.Date de référence et règles applicables

RNU

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 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. 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

La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien » pour des cessions de terrains de typologie approchante en proximité du lieu-dit Le Fôt à SAINT AMAND sur la période 2020-2025.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
1	2021P04874	ZD 40	SAINT AMAND	Puy Renaud	01/07/2021	3240	1 000	0,31	Taillis
2	2020P03102	AH 131	SAINT MAIXANT	Puy La Garde	26/06/2020	1020	510	0,5	Lande
3	2022P03509	AR 20, 29	AUBUSSON	La Ville	12/05/2022	427	150	0,35	Jardin
4	2022P03420	ZA 116	AUBUSSON	Le Pré Cantrez	07/05/2022	2000	500	0,25	Terre
5	2025P02483	AN 146	SAINT AMAND	Le Bourg	10/04/2025	1369	1 000	0,73	Terre
6	2024P01539	AD 125	SAINT AMAND	14 Cher du Monteil	28/02/2024	1629	400	0,25	Terre

Le prix moyen se situe à 0,40 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

La parcelle constituée se trouve, certes, issue d'un délaissé routier mais est de belle superficie qui engendre un agrandissement substantiel de la partie terrain d'agrément de la parcelle du riverain acquéreur.

Ainsi, la référence à la valeur moyenne soit 0,40 €/m² sera retenue conduisant à une valeur vénale arrondie à 350 € (0,40 €/m² x 877 m²).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **350 €** (soit **0,40 € /m²** cédé) avec une marge d'appréciation de **10 %**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

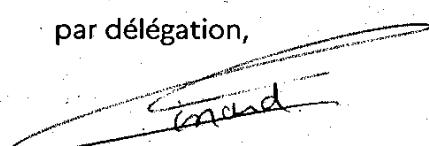
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines 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 de la Haute-Vienne,

par délégation,



Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques