



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/03/2026

Reçu en préfecture le 26/03/2026

Publié le

ID : 023-222309627-20260320-CP2026032-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 01/12/2025

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2025-23112-84571

à
Madame la Présidente du Conseil Départemental de
la Creuse

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Les Landes de Rochelas – 23360 Lourdoueix-Saint-Pierre

Valeur :

860 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Département de la Creuse

affaire suivie par : Mme Marie MOREAU, Assistante de gestion du patrimoine foncier et immobilier, sgdpi@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	18/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	18/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

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 de 2 parcelles de terres agricoles formant une unité foncière.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune rurale de Lourdoueix-Saint-Pierre, hors zone d'attraction urbaine. 720 habitants

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

Lieu-dit «Les Rochelas», isolé en zone agricole.

4.3. Références cadastrales



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

Commune	Parcelle		Superficie	Nature réelle
Lourdoueix-Saint-Pierre	AS 246	Les Landes de Rochelas	74	Terre
Lourdoueix-Saint-Pierre	AS 255	Les Landes de Rochelas	3838	Terre
TOTAL			3 912	

4.4. Descriptif

Unité foncière en nature de pré/pacage, bord de voie départementale D6, accès par voie communale. Topographie sans relief marqué.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

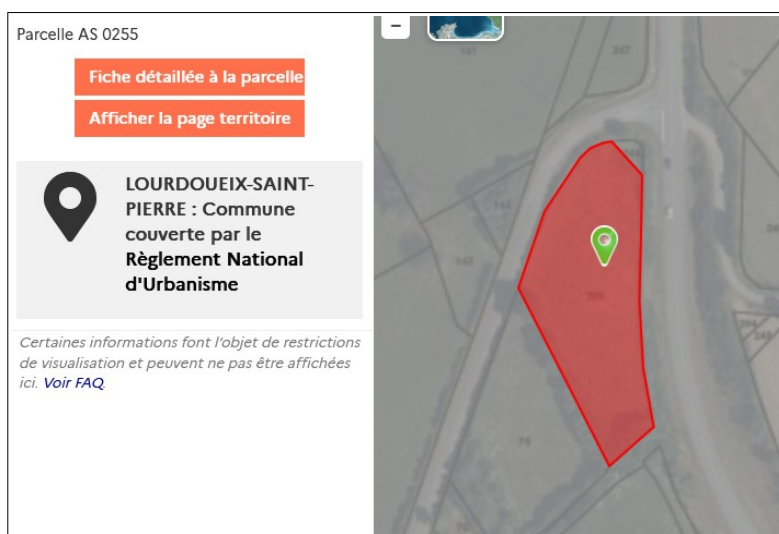
Département de la Creuse

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



Zone non constructible.

6.2.Date de référence et règles applicables.

/

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains en nature de prés, périmètre de 3 km autour du bien étudié, 2500 à 6000 m², 2022-2025

Ref. enregistrement	Ref. Cadas trales	Dept	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
2304P01 2023P01688	112//AT/23//	23	LOURDOUEIX-SAINT-PIERRE	LES FORETS	4370	700	0,16
2304P01 2023P07386	112//AM/ 209/210/	23	LOURDOUEIX-SAINT-PIERRE	LES PIECES DE PUN	3800	700	0,18
2304P01 2024P02806	112//AP/76//	23	LOURDOUEIX-SAINT-PIERRE	LES CHAUMES	3395	800	0,24
2304P01 2024P02876	62//AI/136//	23	CHENIERS	LES BORDES	4160	900	0,22
2304P01 2022P08738	62//AI/222//	23	CHENIERS	LES OUCHES	3600	720	0,2
2304P01 2023P01243	62//AI/122//	23	CHENIERS	LES PELAGES	5885	1 700	0,29
						Prix moyen	0,22

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Nous retenons la valeur moyenne de l'étude, soit 0,22 €/m².

$$3\,912\text{ m}^2 \times 0,22\text{ €/m}^2 = 860\text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **860 €**.

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.

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 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.*



Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques