



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/10/2025

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier TINARD

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

Téléphone : 06 20 77 25 33

Mme la Présidente du Conseil Départemental de
la CREUSE

Réf OSE : 2025-23090-72306

**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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : terrain

Adresse du bien : Pigerolles 23340 GENTIOUX PIGEROLLES

Valeur vénale : 95 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE

affaire suivie par : Mme Marie MOREAU

sgdpi@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	06/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	06/10/2025

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

/

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

GENTIOUX PIGEROLLES, commune du Sud-Ouest de la CREUSE, en proximité de la HAUTE-VIENNE et limitrophe avec le département de la CORREZE. A proximité du Lac de Vassivière et du plateau de Millevaches. Environ 370 habitants.

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

En sortie du hameau de Pigerolles, en bordure de D 8 (délaissé routier).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GENTIOUX PIGEROLLES	YA 126	Pigerolles	636 m ²	landes



4.4. Descriptif

Parcelle de forme triangulaire correspondant à un surplomb du talus de bord de route, enherbé avec présence de quelques arbustes.

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 en zone non urbanisée en proximité de PIGEROLLES sur la période 2019-2025.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Type
1	2019P01865	153 YT 73	GENTIOUX-PIGEROLLES	Tête de la Vergne	29/03/2019	7739	1 500	0,19	Lande
2	2020P01711	BK 220	GIOUX	Villecrouzeix	12/03/2020	341	50	0,15	Futaie
3	2025P02811	153 YB 4	GENTIOUX-PIGEROLLES	Les Archers	16/04/2025	8180	1 200	0,15	Taillis
4	2022P07264	BT 71	LA NOUAILLE	Les Prés Caux	15/09/2022	2735	500	0,18	Taillis
5	2024P03691	153 YA70	GENTIOUX-PIGEROLLES	Pigerolles	17/05/2024	7240	5 000	0,69	Pré

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

Terrain dont la typologie et la situation ne permettra pas d'aménagements bâtis (contrairement au TC 5 situé à proximité.

En conséquence, il sera plutôt fait référence aux autres termes et le tarif de 0,15 €/m² sera retenu.

La valeur vénale s'établira à 95 € (0,15 €/m² x 636 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 **95 € 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

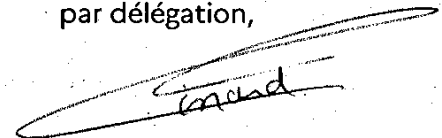
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines 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 de la Haute-Vienne,

par délégation,



Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques