



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 31/08/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgifip.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@dgifip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2023-23004-63901

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 : Chemin

Adresse du bien : Genetoux

Commune : ANZEME

Département : CREUSE

Valeur : **2 600 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

affaire suivie par : Mme Lydia FROMENTEIL-BEAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 30/08/2023

de réception : 30/08/2023

de visite : /

de dossier en état : 31/08/2023

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 /régularisation d'un chemin dans le dossier de la vente du camping.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Anzème est une petite commune d'environ 550 habitants dans le département de la Creuse en région Nouvelle-Aquitaine.

Elle est située à proximité de Guéret et de la route nationale N 145 reliant Bellac à Monluçon puis Lyon.

Elle est riche d'un patrimoine architectural et d'un tourisme vert avec les nombreux lacs, les gorges et cascades et les chemins de randonnée.



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

Le bien se situe sur les parcelles occupées par le camping à Genetoux.

4.3. Références Cadastres

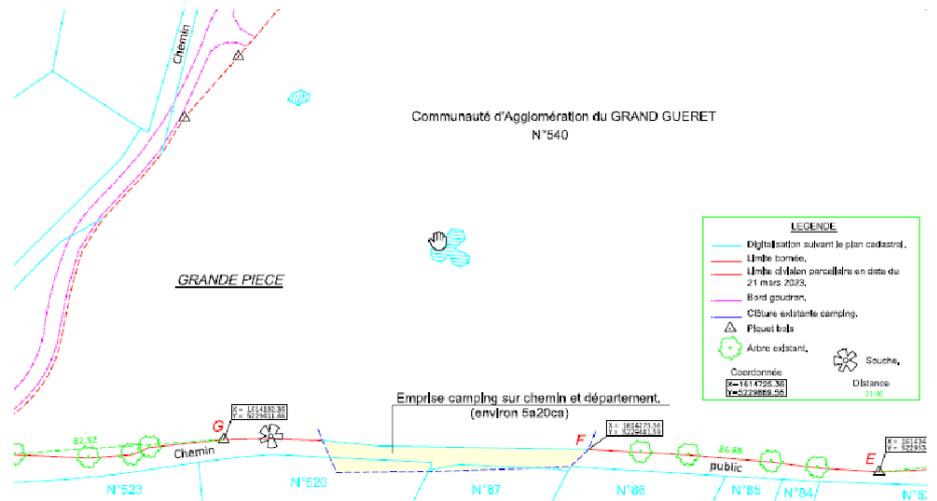
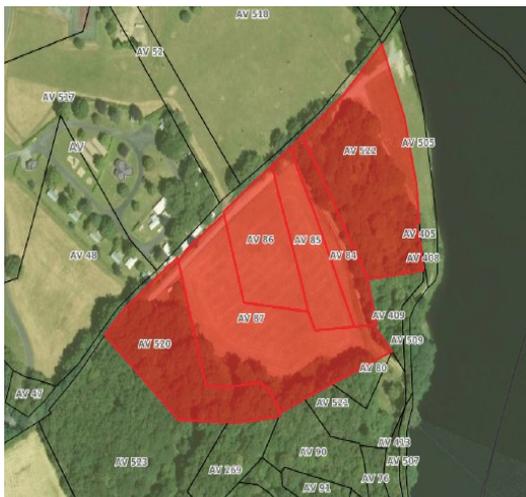
L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ANZEME	Chemin aux limites des parcelles AV 84 85 86 87 520 522	Genetoux	520 m ²	
TOTAL			520 m ²	

4.4. Descriptif

Contexte :

dans le cadre de la vente du camping d'anzeme dont la Communauté d'agglomération du grand Gueret est propriétaire, il s'est avéré lors du bornage que ce camping est sis sur l'emprise d'un chemin, lui même situé sur des parcelles du Département. il convient donc de régulariser la situation en transférant l'emprise du chemin dans le domaine public communal par voie de cession amiable avec la commune, ce qui permettra une vente à terme du camping. régularisation d'emprise nécessaire cette évaluation domaniale est obligatoire pour le Département avant de délibérer .



Pas de photo du chemin

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département de La Creuse

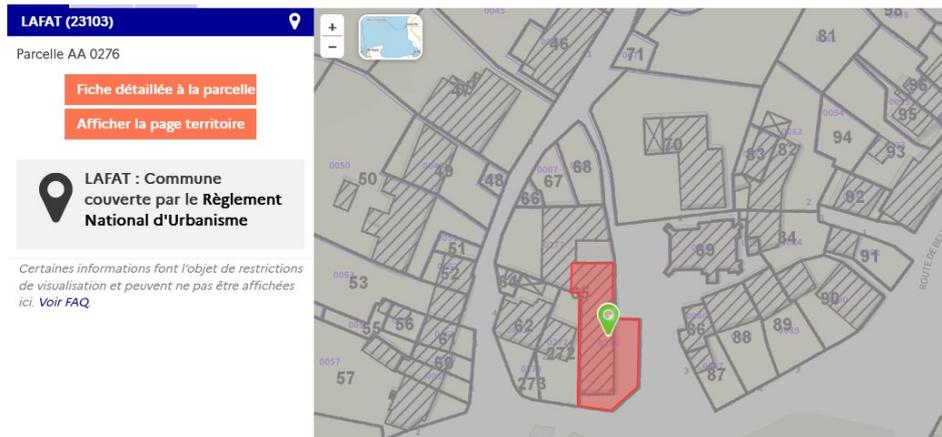
5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone N



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

Exemples de cessions de chemins/bandes de terrains/emprises en Haute-Vienne

Commune	Référence	Parcelles	Adresse	Superficie	Prix	Prix/m ²	Libellé
Ambazac	2022P16627	AE 360	allée des Tulipes	78	1000	12,82	bande de terrain en lotissement en Up.Commune à particulier
Chaptelat	2022P05751	AT 27	Montcalm	42	100	2,38	Bande de terrain
Oradour sur Glane	2021P04220	AP 633	Le Theil	218	1090	5,00	ancien chemin rural
Oradour sur Glane	2021P04222	AP 634	Le Theil	65	325	5,00	ancien chemin rural
Ambazac	2021P01964	ZC 206	Peyrou	76	152	2,00	Bande de terrain devant maison acq commune zone UH
Oradour sur Glane	2021P04220	AP 633	Le Theil	218	1090	5,00	Ancien chemin rural
Compreignac	2021P05751	G 1900 1902	Daumart	1489	12000	8,06	Bande de terre servant de chemin d'accès
Compreignac	2021P05752	G 1899 1901	Daumart	873	6000	6,87	Bande de terre servant de chemin d'accès
Burgnac	2020P12158	A 898	le bourg	202	2525	12,50	bande de terrain en N limite 1AUc
Rilhac-Rancon	2020P01359	BT 105	Payaux	35	50	1,43	petite bande en UD
Ambazac	2020P01244	ZH 193 AX 665	chemin des Tuilières	429	2149	5,01	Chemin rural.limite UP et A
Ambazac	2020P10063	J 2120 2121	Grand Juniat	92	460	5,00	chemin rural.2 parcellesZone Uh
	2020P10050	J 2122		96	480	5,00	chemin rural.zone Uh
Ambazac	2019P04725	AI 273	Le Pont de Jonas	504	2520	5,00	Terrain formant l'assiette d'un ancien chemin rural
St Léger Magnazeix	2018P02453	V 43	Le Jenicaud	563	1740	3,09	chemin

Exemples de cessions de chemins/bandes de terrains/emprises en Creuse

Commune	Référence	Parcelles	Terrain	Adresse	Prix	Prix /m ²	Observations
Gueret	2022P02725	AY 560606	181	Rue du dr Brésard	2000	11,05	voirie.pk .Espaces verts.terrains en UC.usage d e sol
Sainte-Feyre	2021P07058	ZA 376	199	23 rue Charles Trenet Le petit Langon	1194	6,00	emprise.délaissé zone UC.Terrain d'agrément
Bourganeuf	2020P03239	AS 220	1090	ZI Bois de la Chassagne	3270	3,00	Parcelle bassin emprise
Bourganeuf	2020P03239	AS 218	549	ZI Bois de la Chassagne	1647	3,00	Bande de terrain/pk /voirie
Guéret	2020P02019	AB 281	128	Le Monteil	500	3,91	Bande de terrain
Champagnat	2019P03177	BH 23	120	Chez La Vergeade	500	4,17	Cour
Sainte Feyre	2019P03515	BK 397	19	Au Chateau	60	3,16	Bande de terrain
Guéret	2019P00318	AR 387	44	9 imp du Petit Gué	50	1,14	Chemin
Marsac	2015	AE 73	405	5 route de Limoges	688,5	1,70	Bande de terrain

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Chemin bordant les parcelles du camping d'une superficie de 520 m².

Rien sur l'état du chemin.

Prix hétérogènes concernant les cessions de chemins.

Fourchette de prix de chemins/bandes en Haute 6vienne comprise entre 2 €/m² et 12,82 €/m² et en Creuse de 1,14 €/m² à 11,05 €/m²

Pas de photo du bien.

Au regard des données ci-dessus, une valeur moyenne à 5 €/m² me semble cohérente à retenir.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **2 600 euros** (520 m² x 5 €/m²)

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

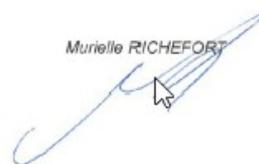
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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