



ESSET PROPERTY MANAGEMENT
5 rue Archimède
33700 MERIGNAC

ESSET PROPERTY MANAGEMENT
5 rue Archimède
33700 MERIGNAC

Conseil Départemental de la Creuse

A l'attention de Mme Lydia
FROMNTEIL BEAU
14 Avenue Pierre LEROUX
23000 GUERET

Bordeaux, le 5 mai 2025

Envoyé en recommandé AR n° 1A 210 210 1479 1 et par e-mail

Références à rappeler :

Dossier suivi par : Lucie BLANCAND

Contact : lucie.blancand@esset-pm.com / 06 14 62 32 29

Concerne : Cession d'une bande de terrain non bâti en limite de propriété
actuelle du CD23 – Evaux Les Bains

Projet n° SO0189-03

Objet : Demande d'acquisition d'une parcelle / d'un bien immobilier
appartenant à SNCF RESEAU

Madame,

En notre qualité de mandataire de SNCF Immobilier nous avons le plaisir de vous confirmer que SNCF RESEAU est disposé à une cession du terrain non bâti sis rue de la Av Armand Fourot – 23110 EVAUX les Bains, d'une superficie totale de 576 m² à détacher de la parcelle cadastrée section AE 279 d'une contenante totale de 18 059 m² et d'après le plan de cession ci-annexé, aux conditions de ventes suivantes :

- Prix ferme et global de **SEPT MILLE EUROS HT (7 000,00 EUR HT)**, conformément à la valeur vénale arbitrée aux termes de l'avis des domaines en date du 05/05/2025.
- Conformément au Décret n°2019-1516 du 30 décembre 2019 et article L.2111-9 du code des transports, les biens appartenant à SNCF Réseau sont soumis à un régime de domanialité publique. Cependant une vente sans déclassement est envisageable.
- Conformément aux dispositions de l'article L3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques, sous réserve que la collectivité déclare dans sa délibération « que les biens acquis à SNCF RESEAU cadastrés section AE numéro 279p d'une superficie de 576 m² environ sont destinés à l'exercice de sa mission et à intégrer son domaine public ».

La vente est dispensée des formalités de déclassement et de désaffectation préalablement à l'aliénation des biens.

- Renonciation par la Collectivité concernée à l'exercice de son droit de priorité sur les terrains (art. L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme) et renonciation à d'éventuels autres droits de préemption.
- Dans le cas où la ligne serait ré exploiter, fourniture et pose par vos soins, d'une clôture défensive le long du chemin qui mène au futur lotissement. Cette clôture, d'une hauteur de 2M en limite de propriété avec les emprises mitoyennes du domaine ferroviaire, devra être reconstruite à l'identique par vos soins en cas de dégradation. Cette clôture fera l'objet d'une servitude dans l'acte de vente.
- L'acquéreur reconnaît la présence de voies de services sur l'emprise. En ce sens, il est prévu une obligation de couper le rail au droit de la vente.

Païement par l'acquéreur des dépenses et frais suivants :

- Frais d'acquisition du bien et de constitution des servitudes (acte notarié) : dès qu'il aura été saisi du dossier, votre notaire pourra vous renseigner sur le calcul prévisionnel des frais, ces derniers pouvant augmenter sensiblement le coût de votre acquisition ;
- TVA au taux de 20 % s'il s'agit d'un terrain situé en zone constructible, ou d'un immeuble neuf dont la construction date de moins de 5 ans, ou d'un immeuble datant de plus de 5 ans pour lequel l'option de la TVA a été exercée ;
- Frais de géomètre
- Frais de réquisition de publication de transfert de propriété
- Fourniture, pose et entretien d'une clôture défensive agréée par la SNCF, en limite de propriété
- Frais d'établissement des diagnostics nécessaires à la vente, ce qui constituera une charge augmentative du prix

SUITE DU DOSSIER :

La rédaction de l'acte de vente permettra de préciser les autres conditions de cession de ce bien.

Si ces conditions prévisionnelles vous agréent, nous vous invitons à nous confirmer par écrit votre accord pour saisir notre notaire, dans les trente (30) jours calendaires de la réception des présentes, en nous précisant éventuellement le nom et les coordonnées de votre notaire.

A défaut d'avoir reçu ce courrier dans le délai ci-dessus mentionné, nous considérerons que vous n'êtes pas intéressé par cette acquisition. Nous vous remercions de votre compréhension pour respecter cette procédure afin d'éviter à SNCF de s'engager à perte dans une démarche de vente de ses fonciers.

Nous vous informons que ce courrier ne vaut pas acceptation de vous céder le bien, ni même de vous en réserver la priorité et que SNCF n'entend être lié par cette opération que par le biais d'un écrit signé conjointement des deux parties devant notaire.

Nous espérons que vous nous confirmerez votre intérêt pour l'acquisition de ce bien et vous prions de croire, Madame, à l'assurance de notre considération distinguée.

Lucie BLANCAND
Property Manager



- Plan de cession
- Avis du Domaine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/05/2025

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX 2

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

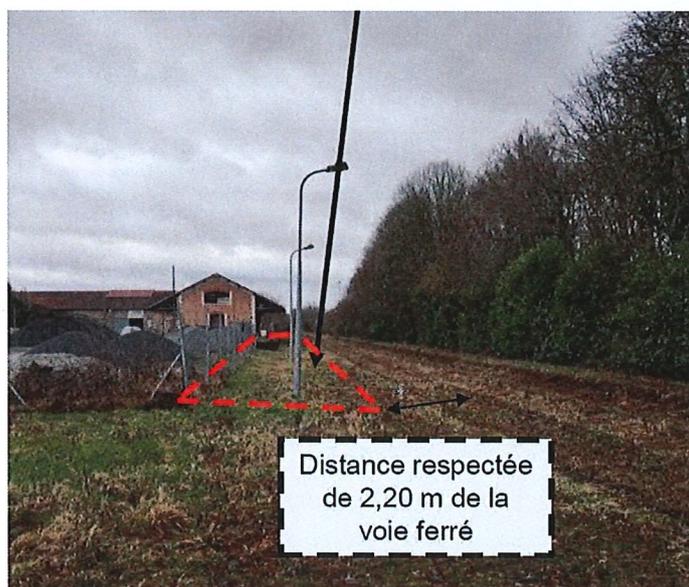
Téléphone : 06 20 77 25 33

SAS ESSET (pour SNCF Réseau)

Réf OSE : 2025-23076-33251

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 : Av Armand Fourot – 23110 EVAUX les Bains

Valeur vénale : 7 000 €

1 - CONSULTANT

ESSET

affaire suivie par : Mme LAROCHE-LEVY Marion

marion.laroche-levy@eset-pm.com

2 - DATES

de consultation :	02/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	02/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Prix négocié : 7 000 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

EVAUX les Bains, commune de près de 1 300 habitants, située au Nord-Est du département de la CREUSE en limite du département de l'ALLIER.

Station thermique et touristique sur laquelle se trouve un Casino.

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

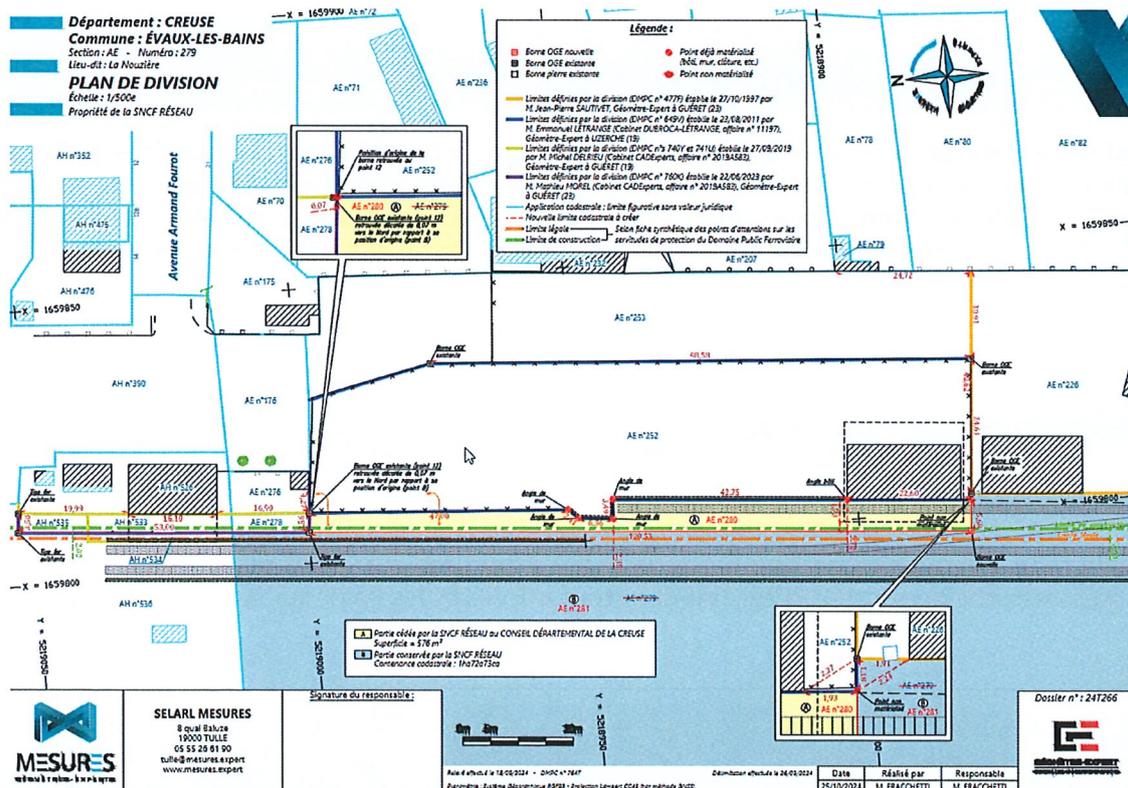
Terrains dépendant de l'ancienne gare située à l'extérieur du bourg.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
EVAUX Les Bains	AE 280	La Gare	576 m ²	Chemin de fer

Parcelle nouvellement créée, après intervention d'un géomètre, d'une superficie de 576 m² pris sur la parcelle AE 277.



Partie à céder en jaune

4.4. Descriptif

Le long des anciennes lignes de chemin de fer, bande de terrain enherbé, en limite de propriété actuelle du CD 23 qui souhaite donc une extension à sa zone de stockage de matériaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF RESEAU

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle en zone 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 », DVF et BNDP pour des cessions de terrains d'agrément autour d'EVAUX les Bains sur la période 2022-2024.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
1	2022P06325	AH 182	EVAUX LES BAINS	Faubourg Saint Bonnet	01/09/2022	207	1 200	5,8	Jardin
2	2022P06324	ZH 127	EVAUX LES BAINS	Baillier Le Franc	02/09/2022	2138	18 000	8,42	Terre

3	2023P08329	AD 266	EVAUX LES BAINS	Les Pépinières	10/11/2023	7008	54 000	7,71	Terre
4	2024P02694	AD 243	EVAUX LES BAINS	Rentière	10/04/2024	1854	12 000	6,47	Sol
5	2022P07147	ZN 30	EVAUX LES BAINS	Villevaleix	04/10/2022	96	672	7	Lande
6	2022P07396	ZN 31	EVAUX LES BAINS	Villevaleix	06/10/2022	751	5 257	7	Sol

Le prix médian se situe à 7 €/m².

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

Bande de terrain en limite de voies de chemin de fer qui va permettre au CD 23 d'agrandir sa zone de stockage de matériaux de la parcelle voisine dont il est propriétaire.

L'accord de prix à hauteur de 7 000 € n'appelle pas d'observation bien qu'étant supérieur aux tarifs de l'étude de marché.

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 **7 000 €**.

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 24 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.

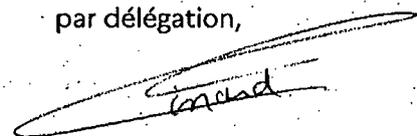
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



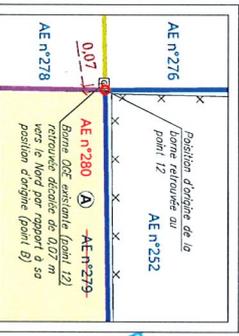
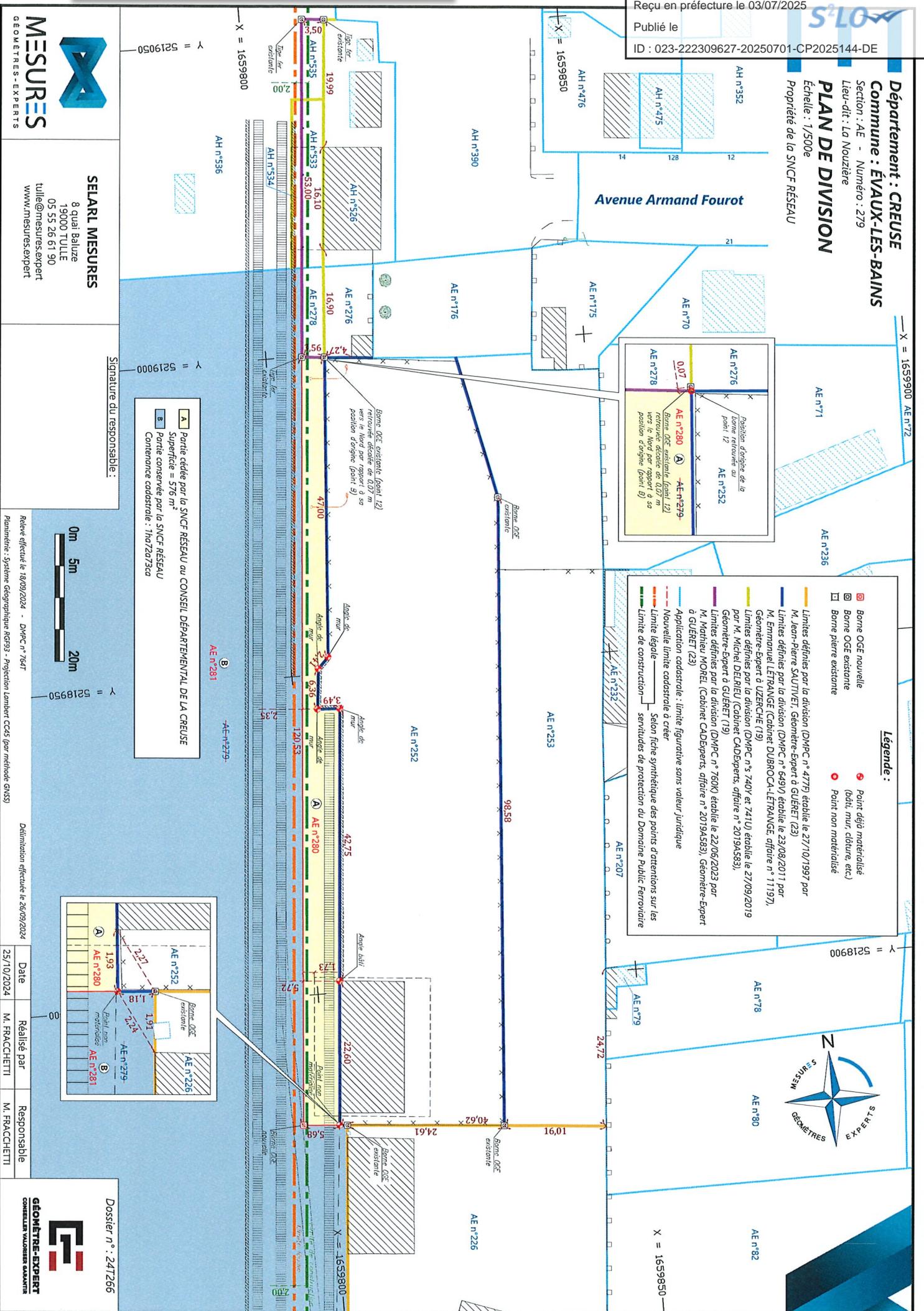
Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques



Département : CREUSE
Commune : ÉVAUX-LES-BAINS
Section : AE - Numéro : 279
Lieu-dit : La Nouzière
PLAN DE DIVISION
Échelle : 1/500e
Propriété de la SNCF RÉSEAU

Avenue Armand Fourot



Légende :

- Point d'ajut matérialisé (bâti, mur, clôture, etc.)
- Point non matérialisé
- Borne OGE nouvelle
- Borne OGE existante
- Borne pierre existante

Limites définies par la division (DMPC n° 4779) établie le 27/10/1997 par M. Jean-Pierre SAUTIVET, Géomètre-Expert à GUÉRET (23)
 Limites définies par la division (DMPC n° 5491) établie le 23/08/2011 par M. Emmanuel LÉFRANÇOIS (Cabinet DUBROCA-LÉFRANÇOIS, affaire n° 11197), Géomètre-Expert à UZERCHE (19)
 Limites définies par la division (DMPC n° 740Y et 741U) établie le 27/09/2019 par M. Michel DELRIEU (Cabinet CADDEPENS, affaire n° 2019A583), Géomètre-Expert à GUÉRET (19)
 Limites définies par la division (DMPC n° 760K) établie le 22/06/2023 par M. Mathieu MOREL (Cabinet CADDEPENS, affaire n° 2019A583), Géomètre-Expert à GUÉRET (23)

Application cadastrale : limite figurative sans valeur juridique
 Nouvelle limite cadastrale à créer
 Limite légale
 Limite de construction
 Selon fiche synthétique des points d'attentions sur les servitudes de protection du Domaine Public Ferroviaire

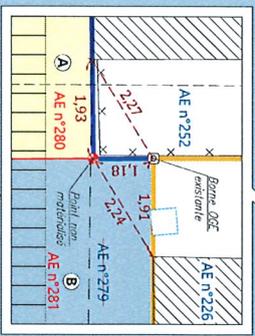
A Partie cédée par la SNCF RÉSEAU au CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CREUSE
 Surface = 576 m²

B Partie conservée par la SNCF RÉSEAU
 Contenance cadastrale : 1ha7a73ca

Signature du responsable :



Retève effectuée le 18/09/2024 - DMPC n° 764T
Planimétrie : système Géographique RFG9 - Projection Lambert CC45 (par méthode GNS3)



Délimitation effectuée le 26/09/2024

Date	Réalisé par	Responsable
25/10/2024	M. FRACCHETTI	M. FRACCHETTI

Dossier n° : 247266

MESURES
GEOMETRES - EXPERTS

8 quai Baluze
19000 TULLE
05 55 26 61 90
tulle@mesures.expert
www.mesures.expert

GÉOMETRE-EXPERT
CONSEIL D'ÉVALUATION

