



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/11/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 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 : 2024-23127-80718

**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 : 9 route de Clermont Ferrand - 23190 MAUTES

Valeur vénale : 31 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE

affaire suivie par : Mme Lydia FROMONTEIL

lfromonteilbeau@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	05/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	05/11/2024

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 en complément d'une autre parcelle cédée par le CD 23

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

MAUTES, petite commune rurale du Sud-Est de la CREUSE proche de la limite avec le département du Puy de Dôme.

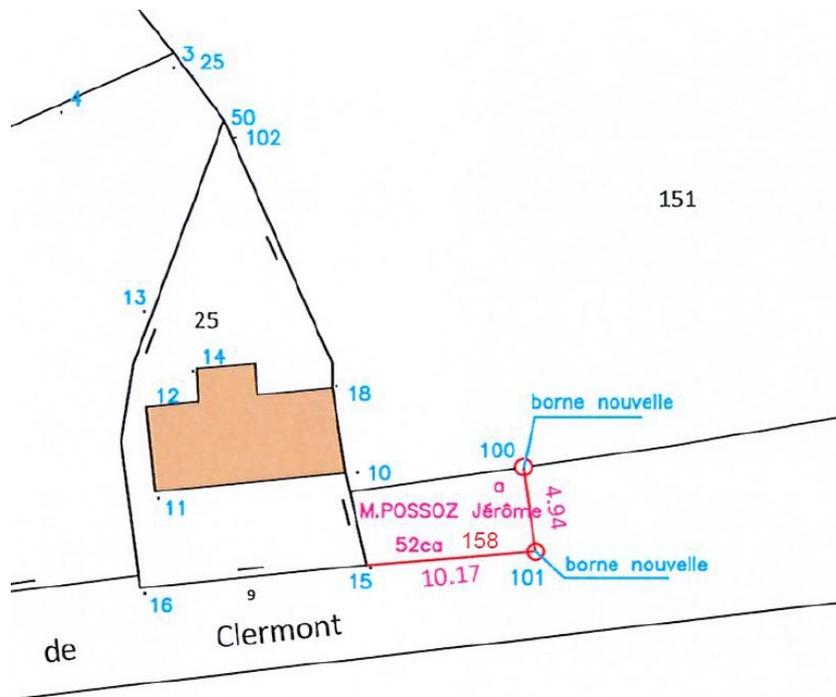
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Au bord de la D 941, à la pointe sud de la commune, totalement éloigné du bourg de MAUTES mais jouxtant un hameau.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAUTES	AV 158	Naleichard	52 m ²	pré



NB : parcelle nouvellement créée sur Domaine Public

4.4. Descriptif

Petite parcelle prise sur le Domaine Public correspondant à une emprise liée à l'aménagement passé de la D 941.

La parcelle AV 25, recevant un bâtiment d'habitation en très mauvais état, fait l'objet d'une cession à un particulier.

L'accès à celle-ci serait facilité et quasi incontournable par la création de la parcelle AV 158 et donc sa cession en complément de la AV 25.

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 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 autour du lieudit Naleichard sur la commune de MAUTES (3 kms) sur la période 2019-2024

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
1	2022P03872	AZ 172	MAUTES	Villevaleix	10/05/2022	186	130	0,7	Lande
2	2022P02166	A 16	SAINT ORADOUX PRES CROCQ	L'Aiguillon	10/03/2022	891	400	0,45	Taillis
3	2023P01538	A 66	SAINT ORADOUX PRES CROCQ	Les Bressoles	10/02/2023	2475	2 000	0,81	Terre
4	2024P00203	D 1428	LA VILLETELLE	Le Bourg	27/12/2023	288	200	0,69	Jardin
5	2019P04137	AT 130, 131	MAUTES	Chez Dadaud	11/07/2019	6880	5 229	0,76	Bois/Taillis

6	2020P03950	AZ 171	MAUTES	Villevaleix	21/07/2020	143	100	0,7	Landes
7	2020P03957	AZ 46	MAUTES	Villevaleix	21/07/2020	568	300	0,53	Jardin

Le prix moyen se situe à 0,66 €/m².

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

Toute petite parcelle permettant l'accès à la maison et dont la création et détachement du Domaine Public n'impacte pas la circulation et les abords de la D 941.

Une valeur arrondie à 0,60 €/m² (légèrement en-dessous de la moyenne de l'étude) sera retenue conduisant à une valeur vénale de 31 € (0,6 €/m² x 52 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 **31 € 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'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.

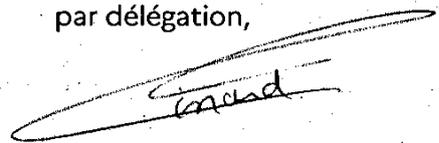
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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