



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/12/2024

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 : 2024-23046-73858

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 : Ensemble immobilier (logements)

Adresse du bien : Le Bourg – 23110 CHAMBONCHARD

Valeur vénale : 137 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE

affaire suivie par : Mme Lydia FROMONTEIL BEAU

lfromonteilbeau@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	09/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/12/2024
du dossier complet :	04/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'acquisition de l'ensemble par l'un des locataires

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

CHAMBONCHARD, commune rurale d'environ 80 habitants, située à l'Est du département de la Creuse, limitrophe du département de l'Allier

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

Dans le bourg, en proximité immédiate d'une passerelle traversant la rivière Le Cher marquant la limite avec le département de l'Allier.

Tous réseaux présents.

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHAMBONCHARD	B 109	Le Bourg	59 m ²	jardins
/	B 110	/	505 m ²	/
/	B 437	/	116 m ²	
/	B 487	/	201 m ²	Sol et jardins
/	B 493	/	51 m ²	sol
/	B 495	/	47 m ²	sol
/	B 512	/	67 m ²	sol
/	B 513	/	36 m ²	sol
TOTAL			1 082 m ²	

4.4. Descriptif

Sur un ensemble de parcelles de plus de 1 000 m², ensemble immobilier en R + 1, entièrement réhabilité en 2013-2014, constituant un bâtiment en pierres avec enduit, couverture en tuiles plates avec présence de panneaux solaires (à priori non actifs).



Ce bâtiment ancien a fait l'objet d'une réhabilitation totale par ensemble de 3 logements et un espace commun qui devaient constituer un pôle d'accueil pour porteur de projets.

Finalement donné par convention de gestion de logements « passerelle » à la Société Coopérative de Production d'Habitations à Loyer Modéré « La maison familiale creusoise ». qui donne aujourd'hui en location les 2 grands logements.

Le terrain d'agrément est clos avec grand portail en fer, enherbé, plat et longe la rivière. Le logement situé au niveau 1 (le plus petit) dispose d'une terrasse en bois (environ 25 m²) construite au-dessus des locaux communs (chaufferie : chaudière à granulés avec réserve et débarras sur sol brut). Le pignon de ce côté là, ainsi que la façade des locaux communs du bâtiment dispose d'un bardage bois.

Absence de volets (simples rideaux extérieurs en toile) et fenêtres de toit quasi impossible à ouvrir (uniquement accessible avec une perche).

Les espaces intérieurs sont globalement en bon état : sols carrelages, poutres en bois aux plafonds (relativement bas entraînant une luminosité limitée pour le logement en duplex), murs peints sur logement le plus petit et crépi brut dans logement en duplex.

L'espace « commun » (environ 30 m²), non utilisé, dispose d'une cuisine en partie aménagée. Le petit logement du rez de chaussée (environ 21 m²), inutilisé, est globalement en bon état (chambre et sdb).



Le logement le plus petit (70 m²) est accessible par un escalier partant de l'entrée commune, au niveau de l'espace commun. Il est tout en longueur et est composé de 2 chambres , une cuisine équipée, un séjour-salon avec accès vers la terrasse en bois, un WC et une salle de bains (douche + lavabo). Les plafonds sont en partie mansardés.



Le plus grand logement (114 m²) se trouve en duplex. La partie rez de chaussée est très sombre du fait de petites ouvertures. A signaler que toutes les fenêtres sont oscillo-battantes et ne peuvent donc pas s'ouvrir en totalité pour une meilleure aération. A ce niveau, un grand séjour, une grande cuisine équipée, une salle de bains (lavabo + douche à l'italienne) et une pièce aujourd'hui à usage de bureau mais pouvant être une chambre. Accès à l'étage par escalier en bois se trouvant au niveau de la cuisine : 2 grandes chambres dont l'une dispose d'un dressing. Une salle de bains non utilisée.



La superficie utile totale retenue s'élève à 235 m² à laquelle s'ajoutent les dépendances (chaufferie, débarras) et la terrasse.

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 pour des cessions de maisons entre 80 et 300 m² sur un large périmètre autour de CHAMBONCHARD sur une période récente (2022-2024).

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m ²	Matériaux murs	Matériaux toiture
1	2023P11981	AC 209	MARCILLAT-EN-COMBRAILLE (03)	30 Rue des Combrailles	11/09/2023	1890	110	116 000	1055	Pierre	Ardoise
2	2023P11899	A 1197	MARCILLAT-EN-COMBRAILLE (03)	3 Route de Chez Laurent	28/09/2023	1810	167	158 000	946	Pierre	Tuile
3	2024P07885	AC 331	MARCILLAT-EN-COMBRAILLE (03)	6 Route de Virlet	27/06/2024	2009	189	220 000	1164	Bois	Tuile
4	2022P11451	AE 21	MAZIRAT (03)	23 Rue des Dames de Charly	16/08/2022	1905	150	105 000	700	Pierre / Meulière	Ardoise

5	2023P15233	A 10	MAZIRAT (03)	114 Les Chatres	06/12/2023	1900	118	81 000	700	Pierre / Meulière	Tuile
6	2023P05726	AB 716, 718, 720	CHAMBON-SUR-VOUEIZE	5791 Impasse Georges Clémenceau	04/08/2023	1949	86	138 000	1605	Pierre / Meulière	Tuile
7	2023P07575	AB 421, 420	CHAMBON-SUR-VOUEIZE	23 Rue de la Promenade	24/10/2023	1850	100	146 000	1460	Pierre	Tuile
8	2024P03750	AH 308	EVAUX LES BAINS	2 Av Armand Fourot	12/06/2024	1964	80	82 000	1025	Pierre / Agglo	Tuile
9	2024P02063	AD 43	EVAUX LES BAINS	9 Rue du Huit Mai 1945	21/03/2024	2003	145	160 000	1103	Agglo	Tuile
10	2023P07759	AD 255, 221, 260, 258, 256	EVAUX LES BAINS	3 Rue des Jardins	16/11/2023	1910	110	123 300	1121	Pierre / Meulière	Tuile
11	2023P02614	AH 358, 361, 445, 511	EVAUX LES BAINS	4 Rue Jeanne d'Arc	24/03/2023	1906	113	85 000	752	Béton / Agglo	Tuile
12	2023P03848	AI 14	EVAUX LES BAINS	12 Rue Jules César	19/05/2023	1916	135	133 000	985	Pierre	Ardoise
13	2023P08534	AW 388, 200, 386	FONTANIERES	15 Route de Montluçon	09/12/2023	1871	80	70 000	875	Pierre	Tuile

Le prix médian se situe à 1 025 €/m².

* La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions d'immeubles de rapport sur un large périmètre autour de CHAMBONCHARD sur une période récente (2022-2024).

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m ²	Matériaux murs	Matériaux toiture
1	2023P12504	BV 81	MONTLUCON (03)	10 Rue Apienne	30/09/2023	1941	295	188 000	637	Pierre	Tuile
2	2022P06012	BV 442	MONTLUCON (03)	14 Rue Apienne	20/04/2022	1880	167	118 000	707	Pierre / Brique	Tuile
3	2023P07435	BX 286	MONTLUCON (03)	5 Rue Carrière Guineberts	23/05/2023	1922	174	152 000	874	Meulière / Bois	Tuile
4	2021P04788	BV 396	MONTLUCON (03)	14 Av des Guineberts	09/10/2021	1902	264	118 885	450	Pierre	Tuile / Zinc et alu
5	2023P13886	BV 4	MONTLUCON (03)	68 Av des Guineberts	30/10/2023	1935	188	148 200	788	Pierre / Agglo	Tuile
6	2024P03038	BH 85	MONTLUCON (03)	180 Rue de Rimard	07/03/2024	1910	127	146 000	1150	Pierre	Tuile
7	2023P12842	BV 71	MONTLUCON (03)	14 Rue Romaine	07/10/2023	1885	237	204 200	862	Pierre / Meulière	Tuile
8	2022P10130	BL 213	NERIS-LES-BAINS (03)	1 Rue Gergovia	12/07/2022	2018	137	110 000	803	/	/

9	2022P08294	BP 164	NERIS-LES-BAINS (03)	17 Place de la République	14/06/2022	1860	131	108 400	627	Meulière	Tuile
10	2022P04995	BL 234	NERIS-LES-BAINS (03)	2 Place des Thermes	31/03/2022	1880	255	195 000	765	/	/
11	2023P07049	BL 16	NERIS-LES-BAINS (03)	2 Rue Victor Hugo	31/05/2023	1930	217	160 000	737	Pierre / Meulière	Tuile
12	2022P05995	AD 143	EVAUX LES BAINS	4 Rue du huit mai 1945	27/07/2022	1940	104	42 000	404	Pierre	Tuile
13	2021P07875	AB 44	EVAUX LES BAINS	4 Faubourg Monneix	08/11/2021	1640	114	56 000	491	Pierre	Tuile

Moyenne à 730 €/m²

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

Bâtiment conçu, dans le cadre de sa réhabilitation relativement récente, pour être un pôle d'accueil de porteurs de projets avec notamment un espace commun. Réhabilitation qui a été fort onéreuse pour le CD 23 (623 064 € HT). Travaux d'isolation thermique fort à propos ainsi que le mode de chauffage mais des huisseries qui posent problèmes : le système d'ouverture des fenêtres n'est pas pratique ainsi que l'absence de volets. Les fenêtres de toit sont également difficilement accessibles.

Eloigné de zones propices à l'implantation d'activités économiques, le projet s'est ensuite transformé en mise en convention de gestion à un organisme dans le cadre de logements « passerelle ».

Le bâtiment dans son ensemble est de belle facture et présente une structure saine et en bon état, qui plus est avec un vaste et agréable terrain d'agrément en bordure de rivière.

Les travaux d'aménagements intérieurs devaient être de bonne qualité car le vieillissement est très correct.

Toutefois, la distribution des différentes entités, le fait que les réseaux (électricité et chauffage) soit communs, la situation géographique (petit village aux confins de la Creuse) et la superficie totale du bien, le rendent totalement atypique et nécessitera des adaptations quels que soient les projets de l'acquéreur.

La référence à l'étude de marché sur les immeubles de rapport semble la plus appropriée à la typologie de ce bien quand bien même il peut être transformé en une seule entité d'habitation.

Aucun bien de l'étude n'étant suffisamment ressemblant, on se basera donc sur la moyenne de l'étude à laquelle on appliquera un abattement de 20 % du fait de la situation géographique et de la typologie originale du bâtiment.

On retiendra donc une valeur de 584 €/m² conduisant à une valeur vénale de 137 240 € (235 m² x 584 €/m²) arrondie à la somme de 137 000 €.

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 **137 000 € avec une marge d'appréciation de 15 % (produit atypique)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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.

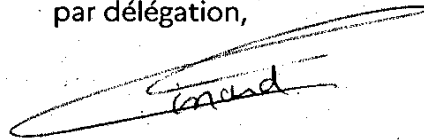
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 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