



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction départementale des Finances publiques de Haute-  
Vienne

Le 17/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier  
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00  
mél. : [ddfip87.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip87.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Haute-Vienne

à

Madame la Présidente du Conseil  
Départemental de la Creuse

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 06 20 77 55 44

courriel : [vincent.martageix@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:vincent.martageix@dgifp.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2023-23101-23448

## 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)



*Désignation du bien :* Taillis  
*Adresse du bien :* Moulin du Prat  
*Commune :* 23220 Jouillat  
*Département :* Creuse (23)  
*Valeur :* **730 € assortie d'une 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 FROMONTEIL, lfromonteilbeau@creuse.fr

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 24/03/2023

de réception : 24/03/2023

de visite : /

de dossier en état : 24/03/2023

## 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 :	Échange de portions de parcelles

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle voisine d'un site touristique (hameau de gîtes) comprenant les installations d'assainissement de ce dernier.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret, propriétaire du site touristique en cours de vente, souhaite que la parcelle étudiée soit intégrée à la procédure pour permettre à l'acquéreur de réaliser les travaux nécessaires.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé à Jouillat, commune rurale de l'aire d'attraction de Guéret. 400 habitants environ.

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

Parcelle située en bord de Creuse, proche du hameau de gîtes de Lavaud et de la base de loisirs de Jouillat.

### 4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jouillat	ZO 171	Moulin du Prat	3 652	Taillis
TOTAL			3 652	

### 4.4. Descriptif

Parcelle de forme irrégulière en nature de taillis présentant une pente en direction du cours d'eau.

### 4.5. Surfaces du bâti (applications foncières) : /

## 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

RNU, zone naturelle

### 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

*1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour de cessions de terrains en zone naturelle, Bois/Taillis, zone étendue à 5 km autour de la parcelle étudiée, 2020-2023*

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
2304P01 2021P02563	4//AK/189/188/	ANZEME	LE BOURG	5500	1 000	0,18
2304P01 2022P02210	4//AB/13/10/	ANZEME	LES LANDES	9384	1 877	0,2
2304P01 2021P02629	4//AV/129//	ANZEME	PECHADOIRE	4825	1 500	0,31
2304P01 2021P03087	49//ZA/199//	CHAMPSANGLARD	LE MAS	9545	2 000	0,21
2304P01 2021P08679	49//B/927/928/	CHAMPSANGLARD	LA TERRANCHE	9405	2 200	0,23
2304P01 2022P03776	92//AC/31//	GLENIC	LES BREGERES DE BONNAVAUD	4120	500	0,12
2304P01 2022P03573	92//AL/75//	GLENIC	BOIS DE LA BROUSSE	2554	400	0,16
					Prix moyen	0,2

#### 8.1.2. Autres sources

/

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le prix moyen de l'étude est retenu, soit 0,20 €/m<sup>2</sup>.

$$3\,652\text{ m}^2 \times 0,20\text{ €/m}^2 = 730\text{ €}$$

## 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 estimée à 730 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

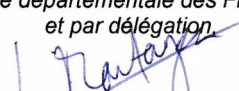
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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*

  
Vincent MARTAGEIX  
Inspecteur des Finances Publiques