Publié sur www.creuse.fr le 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 023-222309627-20261106-CP2026187-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler
87043 LIMOGES CEDEX

Courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier TINARD
Courriel : didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 20 77 25 33

Réf OSE : 2026-23057-33547

Le 09/06/2026

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

Mme 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



Vue parcelle AP 184



Vue parcelle AS 229

Nature du bien :	terrains
Adresse du bien :	Les Betoules 23270 CHATELUS MALVALEIX
Valeur vénale :	57 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

Publié sur www.creuse.fr le 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 023-222309627-20261106-CP2026187-DE

1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE

affaire suivie par : Mme Marie MOREAU

sgdpi@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	21/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	21/05/2026

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

/

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

Publié sur www.creuse.fr le 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 023-222309627-20261106-CP2026187-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

CHATELUS MALVALEIX, commune du Nord du département et de Guéret. Environ 545 habitants.

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

En bordure de la D 990, à la limite Sud du territoire de la commune, éloigné du bourg et dans une zone boisée/naturelle.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHATELUS MALVALEIX	AP 184	Les Betoules	203 m²	pré
/	AS 229	Les Moussières	83 m²	taillis



4.4. Descriptif

- la parcelle AP 184 consiste en une petite parcelle en forme de goutte longeant la route et constituant l'entrée d'une parcelle en nature de pré.

- la parcelle AS 229 consiste en une toute petite parcelle triangulaire en contrebas de la route, en état de taillis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Conseil Départemental de la CREUSE

5.2. Conditions d'occupation

/

Publié sur www.creuse.fr le 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 023-222309627-20261106-CP2026187-DE

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

zone A : zone agricole

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUi du 05/03/2026

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 en nature de pré/taillis sur un périmètre proche (3 kms) sur la période 2023-2025.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	2025P05831	AK 139	CHATELUS-MALVALEIX	Les Osières	12/08/2025	1852	300	0,16	A
2	2025P01285	AM 67	CHATELUS-MALVALEIX	La Chataigneraie	10/02/2025	499	100	0,2	N
3	2024P00020	AL 46, 21, 164	CHATELUS-MALVALEIX	La Sagne	12/12/2023	2010	800	0,4	N
4	2024P04768	AE 135	LADAPEYRE	Les Coutures Centre	17/07/2024	1300	300	0,23	Non Urbanisée
5	2024P08017	AK 47, 48	LADAPEYRE	Les Cotes	10/12/2024	4700	900	0,19	Non Urbanisée
6	2023P03218	E 505, 504	ROCHES	Les Taillis	26/04/2023	3642	450	0,12	N
7	2023P03217	AS 124	CHATELUS-MALVALEIX	Les Cotes	26/04/2023	1735	170	0,1	Np

Moyenne à 0,20 €/m²

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

Petites parcelles qui seront valorisées sur la base de la moyenne de l'étude soit 0,20 €/m² conduisant à la valeur vénale totale de 57 € (286 m² x 0,20 €/m²) .

Publié sur www.creuse.fr le 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 023-222309627-20261106-CP2026187-DE

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 **57 € assorti d'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'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.

Publié sur www.creuse.fr le 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 023-222309627-20261106-CP2026187-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche 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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.