



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 19/05/2025

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier  
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

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

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Haute-Vienne

à

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

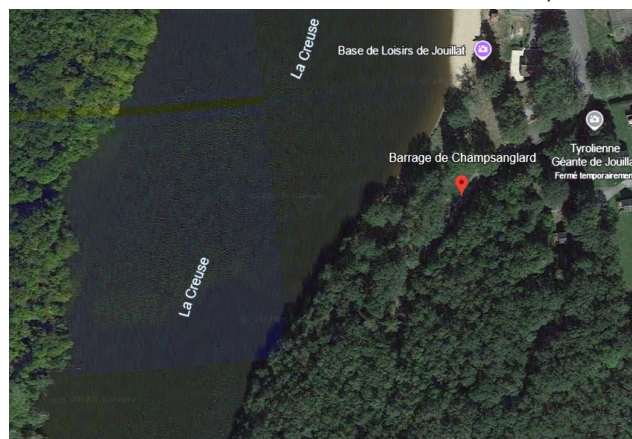
courriel : [murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2025-23101-36629

Madame 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Désignation du bien : Terrain

Adresse du bien : Moulin du Prat

Commune : JOUILLAT

Département : CREUSE

Valeur : **880 euros + 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 4 place Louis Lacrocq BP 250 23011 GUERET Cédex

**affaire suivie par** : Mme Marie MOREAU

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 15/05/2025

de réception : 16/05/2025

de visite : /

de dossier en état : 19/05/2025

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession envisagée au Syndicat des Eaux Creusoises pour la création d'une prise d'eau.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

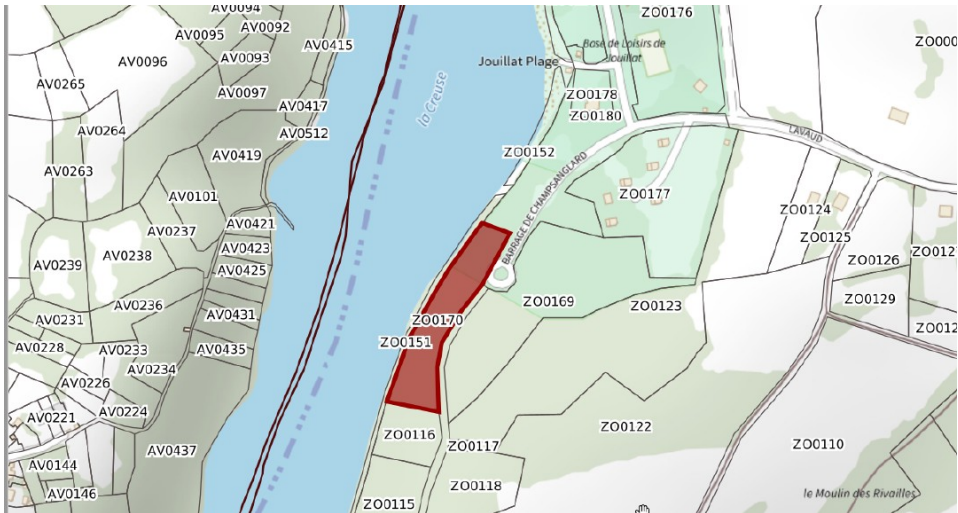
#### 4.1. Situation générale

JOUILLAT est une petite commune d'environ 380 habitants, située dans le département de la CREUSE, à 12 km de GUERET, en région Nouvelle-Aquitaine.

La commune est touristique avec son château, sa base de loisirs et son barrage.

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

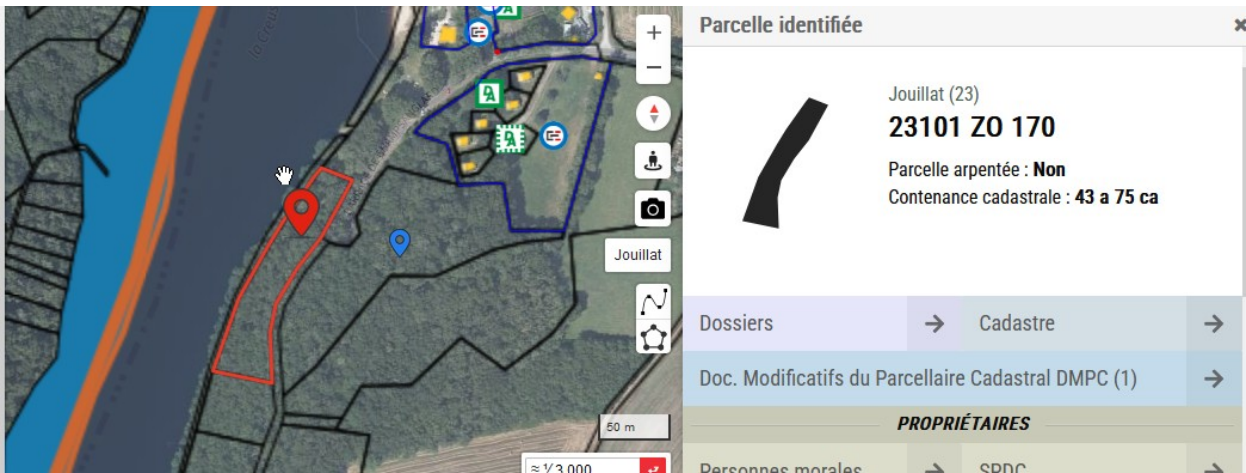
La parcelle se situe à proximité directe de la rivière.



#### 4.3. Références Cadastreales

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

| Commune  | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie           | Nature réelle   |
|----------|----------|------------------|----------------------|-----------------|
| JOUILLAT | ZO 170   | Moulin du Prat   | 4 375 m <sup>2</sup> | Taillis simples |
| TOTAL    |          |                  | 4 375 m <sup>2</sup> |                 |



#### 4.4. Descriptif

Parcelle en nature de taillis en bordure de rivière et de la base de loisirs.

Projet d'installation d'une plateforme de pompage pour l'alimentation de la vallée.

#### 4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

/

### 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

Documents non mis en ligne.

#### 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*

##### Terme de comparaison de terrains dans un rayon de 1 km

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune  | Adresse        | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Nature de bien |
|---------------------|----------------|----------|----------------|----------------------|------------|---------|----------------|
| 2024P02422          | 101//ZO/171//  | JOUILLAT | MOULIN DU PRAT | 3562                 | 730        | 0,2     | Taillis simple |

### 8.1.2. Autres sources

/

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

Terrain de forme allongé en nature de taillis en bordure de la rivière.

Un seul terme relevé au prix de 0,20 €/m<sup>2</sup>. (même section, même zonage, à proximité).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Rappel : l'avis-rapport est un document administratif non communicable tant que l'acquisition/ vente n'est pas réalisée.

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 **880 euros**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

## 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques