



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 01/10/2024

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 : 2024-23173-70021

Madame la présidente du conseil  
départementale 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 :* Les Garennes  
*Commune :* SOUBREBOST  
*Département :* CREUSE  
*Valeur :* **53 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 Lydia FROMENTAIL BEAU

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 25/09/2024

de réception : 26/09/2024

de visite : /

de dossier en état : 01/10/2024

## 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 :	

### 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 à un particulier.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

#### 4.1. Situation générale

SOUBREBOST est une petite commune située dans le département de la Creuse à proximité de Pontarion et Bourgneuf.

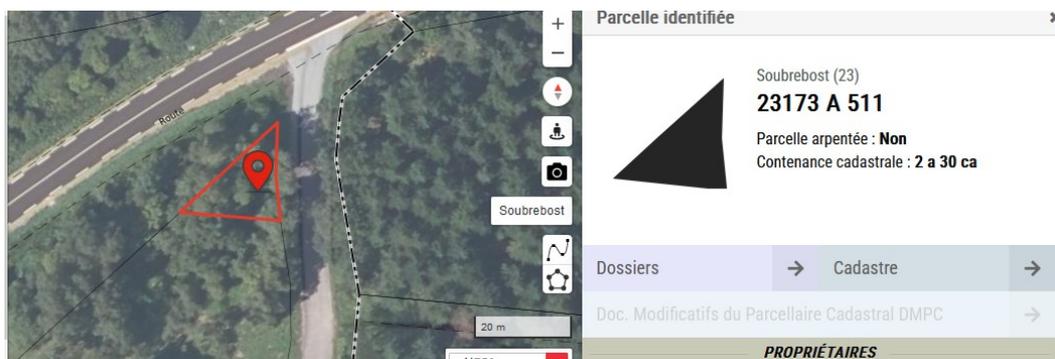
#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Délaissé .

#### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SOUBREBOST	A 511	Les Garennes	230 m <sup>2</sup>	Landes
TOTAL			230 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Petite parcelle triangulaire en nature de bois /taillis.

#### 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

RNU



## 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

Termes de cessions de terrains en nature de bois/taillis à 5 km

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien
2304P01 2023P06220	122//A/391//	MANSAT-LA-COURRIERE	QUINSAT	13160	2 632	0,20	Taillis
2304P01 2024P02088	122//A/73//	MANSAT-LA-COURRIERE	QUINSAT	2210	400	0,18	Taillis
2304P01 2021P06408	155//A/23 24	PONTARION	DU CHENAUD	15279	2 700	0,18	Futaie
2304P01 2023P06317	253//E/248//	THAURON	COMBALUSSE	2470	1 000	0,40	Résineux
2304P01 2023P02036	253//F/303 119 102 121	THAURON	LES PERCHES	29403	4 000	0,14	Taillis
2304P01 2024P00467	260//A/694//	VIDAILLAT	PIERRE LONGUE	11558	4 000	0,35	Taillis
2304P01 2024P01407	260//A/963//	VIDAILLAT	PIERRE LONGUE	306	46	0,15	Futaie. Cession entre dépt et commune
<b>Moyenne</b>						<b>0,23</b>	

### 8.1.2. Autres sources

/

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

Petite parcelle /délaisé (230 m<sup>2</sup>) en nature de bois taillis .

La valeur de moyenne de 0,23 €/m<sup>2</sup> sera retenu. La valeur du terme 2024P014707 au prix de 0,15 €/m<sup>2</sup> (cession entre département et commune) ne sera pas retenu car cette parcelle est enclavée dans un massif.

## 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 **53 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

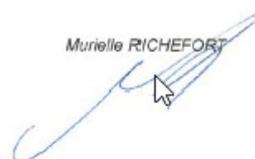
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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