



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/08/2024

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 : 2024-23031-51728

**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 (bureaux + logement )

*Adresse du bien :*

3-5 impasse des Troènes – 23600 BOUSSAC

*Valeur vénale :*

159 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE

affaire suivie par : Mme Lydia FROMONTEIL BEAU

sgdpi@creuse.fr

## 2 - DATES

de consultation :	09/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	31/07/2024
du dossier complet :	31/07/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 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

Proposition d'achat à 150 000 € par le Syndicat Mixte Confluence Eaux

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de BOUSSAC, environ 1 250 habitants, située au Nord du département de la CREUSE, en secteur rural, en proximité de la limite avec les départements de l'ALLIER et du CHER.

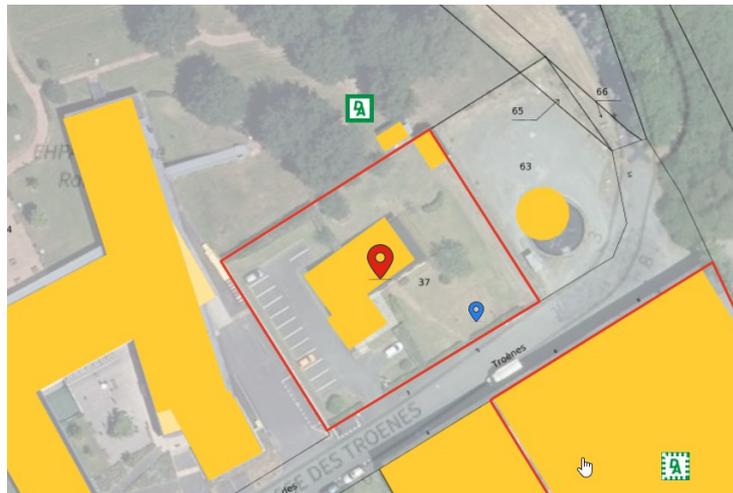
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Au nord de la ville, au sein d'un îlot occupé par l'EHPAD, la Gendarmerie et des locaux d'activités. Tous réseaux présents.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOUSSAC	AB 37	Impasse des Troènes	2 080 m <sup>2</sup>	sols



### 4.4. Descriptif

Sur une parcelle carrée d'un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> est implanté un bâtiment construit en 1981 composé d'une partie à usage de bureaux ( UTT de BOUSSAC ) et d'une partie à usage d'habitation ( ancien logement de fonction du chef de centre ).

Couverture 1 pan pour la partie habitation, 2 pans pour la partie bureaux, en ardoises et bardage sur la partie supérieure en bardeaux bitumeux ( bardage en état moyen ).

La parcelle comprend un espace de stationnement d'environ 15 places sur le devant et côtés du bâtiment pour la partie bureaux, d'un grand jardin privatif de l'habitation avec un garage d'environ 25 m<sup>2</sup> sur le fond accessible par un portail indépendant de l'entrée principale du bâtiment.

Une haie de thuyas sépare la partie habitation du reste au niveau de l'arrière du bâtiment.

Le tout est totalement clos ( muret + grillages au-dessus ) et se situe face à des bâtiments d'activités économiques.

- Le logement dispose d'une entrée indépendante, menuiseries en ( bois pour les baies vitrées, PVC pour les fenêtres ) avec volets roulants , porte d'entrée en bois.

Sol carrelage ou lino imitation parquet ( chambres ) au niveau 0 et moquette au niveau 1.

Vaste séjour donnant sur mezzanine ( grande hauteur sous plafond incliné ), une cuisine non aménagée ( seul un évier sur meuble ), 3 grandes chambres dont 1 de plus de 30 m<sup>2</sup> au niveau 1, salle de bains ( fenêtres à simple vitrage type « cathédrale » ) , WC et patio donnant sur le jardin.

Chaudière individuelle au gaz de ville. A noter la présence d'un compteur électrique pour chaque entité ( habitation et bureaux ) mais un compteur gaz unique.

L'état d'entretien est correct nécessitant toutefois un rafraîchissement du fait de son inutilisation depuis de nombreuses années.

Au vu des plans fournis ( corroborés par la visite sur place ) la surface retenue sera de 155 m<sup>2</sup>.

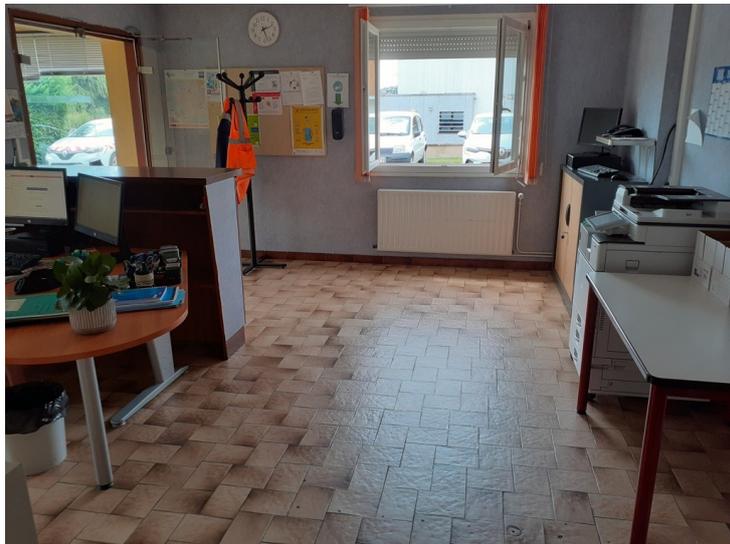


- La partie bureaux est composée, au niveau 0, d'un vaste hall d'accueil avec sanitaires ( 2 WC et lavabo ). Sol carrelage uniforme, murs papiers peints et plafonds en dalles avec éclairage intégré.

Au niveau 1, grande salle de réunion sur sol moquette, coin cuisine équipé et archives.

Toute cette partie est également en état correct et utilisable sans problèmes en l'état.

Au vu des plans fournis ( corroborés par la visite sur place ) la surface retenue sera de 134 m<sup>2</sup>.



## 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 Ub : zone d'extension urbaine

### 6.2.Date de référence et règles applicables

PLU, dernière procédure approuvée le 20/03/2017

## 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 100 et 200 m<sup>2</sup> sur la commune de BOUSSAC sur une période récente ( 2021-2023 ).

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Matériaux murs	Matériaux toiture
1	2023P03504	AH 285, 286	BOUSSAC	39 Av d'Auvergne	25/04/2023	1972	117	86 500	739	Pierre / Brique	Tuile
2	2023P02711	AI 135	BOUSSAC	6 Rue de la Barre	07/04/2023	1850	123	87 000	707	/	Tuile
3	2022P05063	AK 85, 86	BOUSSAC	20 Rue Debourges	04/07/2022	1960	139	87 000	626	Pierre	Tuile
4	2022P05304	AC 169	BOUSSAC	10 Rue des Hortensias	11/07/2022	1982	127	127 000	1000	Brique / Agglo	Tuile / Zinc et alu
5	2023P01442	AI 431, 432, 433//	BOUSSAC	8 Rue Reignier	14/02/2023	1850	128	74 000	578	Meulière	Tuile

6	2021P06973	AI 436, 437, 438	BOUSSAC	14 Rue Reignier	24/09/2021	1950	191	174 610	914	Pierre	Tuile
7	2021P08757	AK 99, 100	BOUSSAC	1 Place du Souvenir Français	08/12/2021	1906	199	160 000	804	Pierre	Tuile / Ardoise

Le prix moyen se situe à 767 €/m<sup>2</sup>.

\* La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de bureaux sur un large périmètre autour de BOUSSAC sur une période récente ( 2022-2024 ).

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Matériaux murs	Matériaux toiture
1	2022P00703	AH 159	EVAUX LES BAINS	42 Rue du Marché Vieux	15/01/2022	/	231	137 564	596	/	/
2	2023P03089	BS 490	GUERET	1 Av Charles de Gaulle	03/05/2023	1978	128	50 000	391	/	/
3	2022P05736	BD 241	GUERET	1 Rue Sylvain Grateyrolles	29/07/2022	1993	293	280 000	956	Pierre / Bois	Tuile / Autre matériau
4	2022P08600	AV 516	DESERTINES (03)	42 Av du Quatre Septembre	17/06/2022	1870	110	72 000	655	Pierre / Agglo	Tuile
5	2024P01576	AP 90/1	MONTLUCON (03)	18 Rue Achille Allier	25/01/2024	1850	65	60 000	923	Pierre	Tuile
6	2022P04408	AP 94	MONTLUCON (03)	24 B Rue Achille Allier	24/03/2022	/	140	60 000	429	/	/
7	2022P02554	AP 141/61 AP 141/59	MONTLUCON (03)	22 Av Marx Dormoy	03/02/2022	1970	193	120 000	622	Pierre / Béton	Béton
8	2023P13944	AR 353/32 AR 353/19 AR 353/20	MONTLUCON (03)	2 T Rue Molière	31/10/2023	1950	87	60 000	690	Béton / Agglo	Autre matériau
9	2022P05309	AX 225/45	GUERET	8 Av d'Auvergne	24/06/2022	1971	120	18 000	150	/	/
10	2023P07192	AX 225/45 AX 225/44	GUERET	8 Av d'Auvergne	02/10/2023	1971	491	130 000	265	/	/
11	2023P07047	BH 298, 300	GUERET	9 Av Fayolle	12/10/2023	1950	429	91 200	213	/	/

Moyenne à 535 €/m<sup>2</sup>

**8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val**

La difficulté de vente de cet ensemble réside dans sa conception de mixité bureaux/logement.

Le logement, d'une grande capacité, peut toutefois faire l'objet d'aménagements pour être utilisé à des fins de bureaux ( ce qu'il a déjà eut comme fonction pendant un temps ).

Du fait de son état et de sa conception, la valeur moyenne arrondie de l'étude pourra être retenue en référence soit 770 €/m<sup>2</sup>.

La partie bureaux est fonctionnelle et la présence de stationnements intérieurs est un plus. Toutefois, le marché de ce type de biens, qui plus est, de bureaux est très limité sur BOUSSAC. Ainsi, un abattement de 20 % sera appliqué sur la valeur moyenne de l'étude de marché ( 535 – 20 % ) conduisant à une valeur retenue de 428 €/m<sup>2</sup>.

Immeuble	Superficie	Tarif/m <sup>2</sup>	Valeur Vénale
Habitation	155 m <sup>2</sup>	770 €	119 350 €
Bureaux	134 m <sup>2</sup>	428 €	57 352 €
TOTAL			176 702 €

Sur ce montant total sera appliqué un abattement de 10 % pour vente en bloc ( habitation + bureaux ) conduisant à une valeur vénale de l'ensemble s'établissant donc à la somme arrondie de **159 000 €**. ( 176 702 – 10 % = 159 032 € )

**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 **159 000 € avec 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 24 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 décommunautaire 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

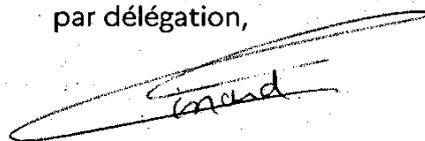
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation 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