



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/02/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2

Tél : 05 55 45 59 00

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 : 05 55 45 58 09

Mme la Présidente du Conseil Départemental de
la CREUSE

Réf OSE : 2023-23127-04903

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 :

Maison + terrain agrément

Adresse du bien :

9 route de Clermont Ferrand - 23190 MAUTES

Valeur vénale :

5 800 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

1 - CONSULTANT

Conseil Départemental de la CREUSE

affaire suivie par : Mme Lydia FROMONTEIL

lfromonteilbeau@creuse.fr

2 - DATES

de consultation :	19/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/02/2023
du dossier complet :	01/02/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession suite à demande par usager habitant à proximité

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

MAUTES, petite commune rurale du Sud-Est de la CREUSE proche de la limite avec le département du Puy de Dôme.

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

Au bord de la D 941, à la pointe sud de la commune, totalement éloigné du bourg de MAUTES mais jouxtant un hameau.

Réseaux eau et électricité présents ; Assainissement individuel sans doute pas aux normes

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAUTES	AV 25	9 route de Clermont Ferrand	270 m2	Sols



4.4. Descriptif

Maison en pierres avec couverture en tuiles plates. Les murs sont partiellement envahis par du lierre et tout le terrain autour de la maison l'est par des ronces.

La toiture est partiellement écrasée sur le coin face gauche.

Volets en fers en état d'origine. Porte d'entrée en bois en état d'origine accessible par un escalier composé de 7 marches.

Sur la façade route, 2 ouvertures en rez de chaussée, 3 à l'étage ainsi que 3 lucarnes au niveau du grenier.

A priori pas d'ouvertures sur l'arrière mais présence d'un bâti en béton qui a dû être rajouté postérieurement.

A priori, présence d'une cave (soulpirail à proximité de l'escalier)

Sur le côté droit, présence d'un cabanon en bois en état de délabrement total et complètement envahi par la végétation.

En bordure immédiate de la route, ne disposant que d'un accès par le côté et donc un terrain n'appartenant pas à la maison.

Le terrain situé à l'arrière se termine en pointe et offre peu d'agrément



La maison et le terrain n'ont fait l'objet d'aucun entretien depuis l'acquisition par le Département en 2010 dans le cadre d'aménagement de la D 941. Il est à noter que l'intérieur n'a pas été visité mais doit également être en très mauvais état.

La superficie utile est de 68 m² (données VisuDGFIP) + 58 m² de cave et 38 m² de grenier.

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 urbanisée

6.2. Date de référence et règles applicables

RNU

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 maisons anciennes entre 50 et 150 m² autour de MAUTES (10 kms) sur la période 2019-2022

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Surface utile	Prix total	Prix/m ²	Surface cave/celliers	Surfaces greniers
1	2021P02664	B 562 B 563 B 560 B 559	BASVILLE	7 LE CHEZ	16/04/2021	366	60	5 000	83,33	28	30
2	2021P01600	AB 211	BELLEGARDE EN MARCHE	16 RUE BASSE	27/02/2021	120	65	9 000	138,46	15	35
3	2021P04442	AB 381	BELLEGARDE EN MARCHE	9 RUE DE LA MAGDELAINE	24/06/2021	60	60	6 500	108,33	0	20
4	2021P07528	A 332 A 27 A 333 A 319	LE CHATELARD	1 IMP DU COUDERT	15/10/2021	968	140	19 300	137,86	0	0
5	2020P06401	AD 182 AC 440	CROCQ	5 RTE DE CLERMONT	19/11/ 2020	140	78	7 000	89,74	0	0
6	2020P03085	B 1152 B 497	PONTCHARRAUD	5071 LE BOURG	09/06/2020	222	56	10 000	178,57	0	20
7	2020P02249	AB 99	SAINT AVIT DE TARDES	2 PRON DE SAGNE	06/05/2020	510	98	9 950	101,53	40	60
8	2021P00149	C 559 C 532	SAINT MAURICE PRES CROCQ	5152 LONGEAIGUE	29/12/2020	851	86	12 500	145,35	0	62
9	2021P00173	A 403 A 788 A 415	LA VILLENEUVE	2 RUE DE L EGLISE	23/12/2020	1499	100	10 000	100	56	100

Le prix médian se situe à 108 €/m².

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

Maison et terrain inoccupés n'ayant fait l'objet d'aucun entretien depuis 2010. Etat de délabrement avancé (toiture et murs en cours d'affaissement). De plus, l'aménagement routier lié à cette acquisition a rendu difficile l'accès à la maison qui se trouve en bordure immédiate de la route.

Le terme 1 semble le plus proche : maison en pierre dans hameau, inhabitable, avec dépendances (cave/grenier) et petit terrain.

Une valeur légèrement plus élevée sera retenue pour tenir compte de la situation plus proche d'un axe routier soit une valeur de 85 €/m²

La valeur vénale sera donc établie à 5 780 € (85 €/m² x 68 m²) arrondi à 5 800 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **5 800 € avec une marge d'appréciation de 15 %**.

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 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.

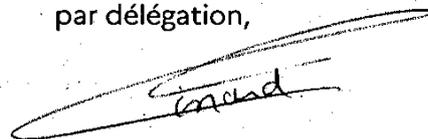
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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