

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 14/05/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : 05 55 45 69 75

Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 17217837/2024-87001-26261

à

M Le Maire

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 :

Immeuble

Adresse du bien :

9 avenue de Président Wilson 87700 Aix-sur-Vienne

Valeur Vénale :

107 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE D'AIXE-SUR-VIENNE

Affaire suivie par : M Detienne Didier

2 - DATES

de consultation :	04/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/05/2024
du dossier complet :	03/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un bien

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:

Cession d'un immeuble

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Aixe-sur-Vienne se situe à environ 12 km à l'ouest de Limoges.

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

En centre-ville.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²
Aixe-sur-Vienne	AV 280	9 avenue du Président Wilson	314

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

4.4. Descriptif

Un immeuble ancien (antérieur au 19ème siècle) composé de trois bâtiments communicants (deux de trois niveaux et un d'un niveau). Murs en pierre crépis, étage supérieur d'une partie avec colombages et torchis. Couverture en tuile courbe, tuiles mécaniques et ardoise. L'immeuble présente en outre quelques détails architecturaux remarquables en façade : trois têtes en pierre sculptée, une fenêtre en ogive. L'immeuble était probablement à usage d'enseignement antérieurement à la vente de 2004. Il a depuis été utilisé pour des activités artisanales et de dépôt.

Rez-de-chaussée : entrée, une grande pièce (murs en pierres jointoyées), une ancienne cuisine (situé dans une extension d'un niveau, une pièce aveugle à l'arrière. Une partie cave avec la chaufferie accessible par l'extérieur ou par un escalier au premier étage. Une remise extérieure.

1^{er} étage : dégagement, trois grandes pièces, circulation, un bloc sanitaire avec trois WC.

2ème étage : dégagement, une grande pièce, deux autres pièces.

Grenier (communicant avec celui du bâtiment sur AV 281)

Equipement : sol béton au rez-de-chaussée, planchers bois aux étages parfois avec revêtements ou plaques en aggloméré. Chauffage au fuel et radiateurs électriques (état de fonctionnement inconnu). Huisseries en bois simple vitrage (état correct à médiocre). L'installation électrique semble avoir été suivie.

Etat : l'immeuble a fait l'objet de rénovations partielles dans les années 1990. Pose de cloisons en BA 13 et de faux plafonds. Les toitures sont à suivre. Quelques dégâts dus à des infiltrations anciennes sur les plafonds du deuxième étage. L'état du gros œuvre semble correct. L'ensemble de l'aménagement est vétuste et nécessite une rénovation et une restructuration complète.

4.5. Surfaces du bâti

Selon les données cadastrales : 481 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Aix-sur-Vienne

Acquisition le 15/12/2004

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

6.2. Date de référence et règles applicables

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 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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Vente d'immeubles de rapport anciens à Aix-sur-Vienne

Date mutation	Ref. Cad	Adresse	Année const	Nbre niv	Surface terrain	SU	Prix total	Prix/m ² SU	observations
20/09/2023	AV 155	2 rue Sadi Carnot	ancien	3	115	191	108000	565	6 T1bis vacant. A rénover entièrement
31/03/2023	AV 48	4 avenue pasteur	ancien	4	249	338	75000	222	6T1 1T1bis 3T2 vacant depuis 2017 à rénover totalement y compris couverture
30/06/2021	AV 258	11 av du prsdt Wilson	1800	2	269	249	111 500	447	2 studios 2T2 1T4 (libre)
23/06/2021	AW 275	48 avenue pasteur	ancien	3	769	210	96000	457	3T3 (deux loués)

⇒ Fourchette de 222 € à 565 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Bâtiment ancien de grande superficie à rénover. Sa localisation ainsi que ses caractéristiques permettent d'envisager principalement une rénovation en logements. Aussi, pour son évaluation, il a été recherché des termes d'immeuble de rapport à rénover ou en état moyen.

Il est retenu la valeur basse des termes soit 222 €/m².

La valeur vénale est estimée à $222 \text{ €/m}^2 \times 481 \text{ m}^2 = 106\,782\text{€}$ arrondie à 107 000 €.

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 libre du bien est arbitrée à 107 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 96 300 €.

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.

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 et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'Stéphane Labrousse', written in a cursive style.

Stéphane Labrousse
Inspecteur

mis en ligne le 20/12/2024

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.