

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 23/06/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddvip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

Téléphone : 05 55 45 69 75

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

Réf. DS/OSE: 12982047/2023-87001-47915

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Terrain nu

Adresse du bien :

Avenue Pasteur

Valeur Vénale :

63 300 € 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 :	16/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/06/2023
du dossier complet :	19/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition d'un bien

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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:

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

Situation en centre-ville, proche de la mairie et des commerces.

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 43	Avenue Pasteur	6 694

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

4.4. Descriptif

Parcelle en nature de prairie avec un accès sur l'avenue Pasteur (entre les n° 8 et 10) par un passage long d'environ 30 m.

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Belliard Marie

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

En zone Uca au PLU.

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

Ventes de grand terrains à bâtir à Aix-sur-Vienne :

Ref	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Sup	Px/m ²
2022P05107	AT 173	Grande terre	Terrain acquisition commune	65000	6 875	9,45
2019P03451	AD 553...	Puy Nemard	terrain acquisition lotisseur coté limoges	100 000	16353	6,12
2018P12079	AK 310 à 346	Rue de bellevue	Parcelle de terrains à lotir (en pente)	150 000	22799	6,58
2018P05490	AI 145...	Beaubonnat	terrain à lotir coté Limoges cession commune à lotisseur	154 894	16983	9,12
2017P06595	BC 42	Les ressaudis	Acq lotisseur parcelle en pente	45 000	15162	2,97

⇒ Fourchette de 6,12 € à 9,45 €/m² hors terme bas à 2,97 €. Moyenne de la fourchette 7,81 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

L'accès au terrain est relativement étroit (environ 3 m de largeur) et limite son intérêt pour une opération de construction nécessitant l'extension des réseaux toutefois compte tenu de sa très bonne situation en centre-ville et avec la possibilité de création d'accès par l'acquisition de terrains voisins, il est retenu la valeur haute des termes, 9,45 €/m² soit 6694 m² x 9,45 €/m² = 63258,30 €

La valeur vénale est estimée à 63 300 € après arrondissement.

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 **63 300 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 69 630 €.

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 le Directrice et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Stéphane Labrousse
Inspecteur

Département :
HAUTE VIENNE

Commune :
AIXE-SUR-VIENNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la Haute-Vienne
Centre des Finances Publiques 30, Rue
Cruveilhier 87050
87050 LIMOGES Cedex 2
tél. 05 55 45 59 00 -fax
sdif.haute-vienne@dgif.finances.gouv.fr

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/06/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

