

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 27/03/2025

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire d'Aixe-Sur-Vienne

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2025-87001-22526

**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



<i>Désignation du bien :</i>	Terrains d'agrément
<i>Adresse du bien :</i>	10 avenue Pasteur
<i>Commune :</i>	AIXE-SUR-VIENNE
<i>Département :</i>	HAUTE-VIENNE
<i>Valeur :</i>	10 800 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

Commune d'Aixe-Sur-Vienne 44 avenue du Président Wilson 87700 AIXE SUR VIENNE

affaire suivie par : Mme Carine MOREAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 24/03/2025

de réception : 25/03/2025

de visite : /

de dossier en état : 27/03/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 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

Cession de terrains d'agrément/jardins au profit d'un particulier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

AIXE SUR VIENNE est une commune d'environ 5 860 habitants, située à 10 km de LIMOGES, dans le département de la Haute-Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine

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

En plein centre-ville

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Aixe-Sur-Vienne	AV 331	10 avenue Pasteur	100 m ²	prés
	AV 332		261 m ²	prés
TOTAL			361 m²	



4.4. Descriptif

Terrains d'agrément en retrait de la rue et situés derrière un ensemble immobilier.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'AIXE SUR VIENNE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UCa

> Zone Uc :

Zone urbaine située à la périphérie des centres bourgs où l'on trouve différentes destinations de constructions (Habitat, équipements, commerces) avec des densités et des modes d'implantation variées, le plus souvent en retrait des voies et emprises publiques.

- Un secteur UCa qui accueille de nombreux commerces, services et équipements publics de superficie importante est délimité aux abords du centre-ville d'Aix sur Vienne



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 terrains de petites superficies

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zonage
8704P01 2022P01975	1//BD/398//	AIXE-SUR-VIENNE	20 RTE DE PUY DE RIGNAC	169	6 760	40,00	Parc .bande de terrain devant entre deux maisons en retrait de la route.	N ?
8704P01 2022P10475	75//AS/275//	ISLE	MERIGNAC	360	16 920	47,00	Jardin potager	UG
8704P01 2021P09806	1//AX/55//	AIXE-SUR-VIENNE	12 RUE DE LA POUGE	191	7 200	37,70	Jardin	Ua1
8704P01 2021P04624	1//AN/81//	AIXE-SUR-VIENNE	3 RUE ROUGIER ET PARAT	266	3 000	11,28	Jardin potager	UA1
Moyenne						34,00		

Prix hétérogènes

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain d'une superficie de 361 m² en retrait de la route, situé en centre-ville près de toutes commodités.

Au regard des données, une valeur moyenne de 30 €/m² sera retenue.

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 **10 800 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,

Mireille RICHEFORT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mireille RICHEFORT', is written over a light blue horizontal line. A mouse cursor is positioned over the signature.

Inspectrice des Finances Publiques