



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/08/2025

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler
87043 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

M.le Maire d'AIXE sur Vienne

Réf OSE : 2025-87001-56682

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



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Allée du Haut Bois – 87700 AIXE SUR VIENNE

Valeur vénale :

38 € (ou 0,38 €/m² cédé).

1 - CONSULTANT

Commune d'AIXE sur Vienne

affaire suivie par : Mme Carine MOREAU

urbanisme@mairie-aixesurvienna.fr

2 - DATES

de consultation :	31/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	31/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**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 à riverain

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

AIXE sur Vienne, commune de près de 6 000 habitants, située au sud-ouest de LIMOGES
Une des 6 villes-portes du parc naturel régional Périgord-Limousin.

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

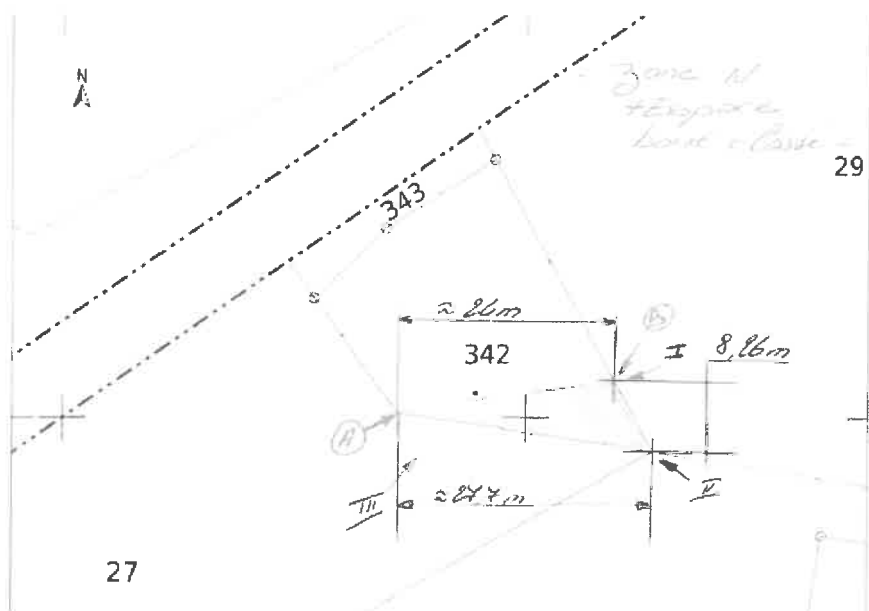
En limite de zone urbanisée et en bordure de la nouvelle portion de la D 20.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie concernée	Nature réelle
AIXE SUR VIENNE	AY 342	Rue de Fénerolles	Environ 100 m ² sur un total de 595 m ²	taillis

NB : la surface concernée sera fixée par intervention d'un géomètre



4.4. Descriptif

Petit triangle de terrain pris sur une plus grande parcelle recevant un réservoir d'eau communal.

La parcelle créée sera d'une superficie d'environ 100 m², contiguë à la parcelle du riverain acquéreur.

Le terrain est en état de taillis avec quelques arbres.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'AIXE sur Vienne

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N : zone naturelle ; espace boisé classé.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUI de 10/2022

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 », DVF et BNDP pour des cessions de petits terrains en bordure d'habitation en proximité sur la période 2021-2024.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	2021P16479	AO 87	SAINT-PRIEST-SOUS-AIXE	23 Route de Tarnaud	25/10/2021	367	100	0,27	N
2	2022P02481	AX 157	SAINT-PRIEST-SOUS-AIXE	Les Bouchats	11/02/2022	538	200	0,37	Uc
3	2023P13730	AL 334	AIXE-SUR-VIENNE	Puy Panard	10/10/2023	792	300	0,38	N/A

4	2023P12540	AS 795	ISLE	Le Bas Merignac	13/09/2023	322	148	0,46	A
5	2023P12540	AS 793	ISLE	Le Bas Merignac	13/09/2023	270	148	0,55	A
6	2023P01364	ZT 499	VERNEUIL-SUR-VIENNE	Fromentaux	02/01/2023	131	100	0,76	N

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

Le TC 3 présente la même typologie, qui plus est sur la même commune. Il sera donc retenu en référence conduisant à une valeur vénale de 38 € (100 m² x 0,38 €/m²)

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 **38 € (ou 0,38 €/m² cédé)**.

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 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.

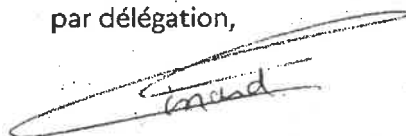
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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.