

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 22/12/2025

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler

87043 LIMOGES CEDEX

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

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Monsieur le président de la communauté de
commune PAYS DE NEXON MONTS DE
CHALUS

Réf OSE : 2025-87032-89088

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



Désignation du bien : Ensemble immobilier (Poste+ habitation)
Adresse du bien : 8 avenue du 19 mars 1962
Commune : CHALUS
Département : HAUTE-VIENNE
Valeur : 130 000 euros+ marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20260224-D2026-35-DE
Date de réception préfecture : 04/03/2026

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

PAYS DE NEXON MONTS DE CHALUS 6, place de l'Église 87800 NEXON

affaire suivie par : M Pascal GERMAIN

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 03/12/2025

de réception : 04/12/2025

de visite : 19/12/2025

de dossier en état : 22/12/2025

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

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

Acquisition des locaux en vue d'implanter une maison des services publics et intégrant des services postaux.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

CHALUS est une commune d'environ 1670 habitants, situé au sud-ouest du département de la Haute-Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine.

La commune doit sa renommée à de nombreuses personnalités comme Pierre DESPROGES et aussi le lieu où Richard Coeur de Lion fut mortellement blessé.

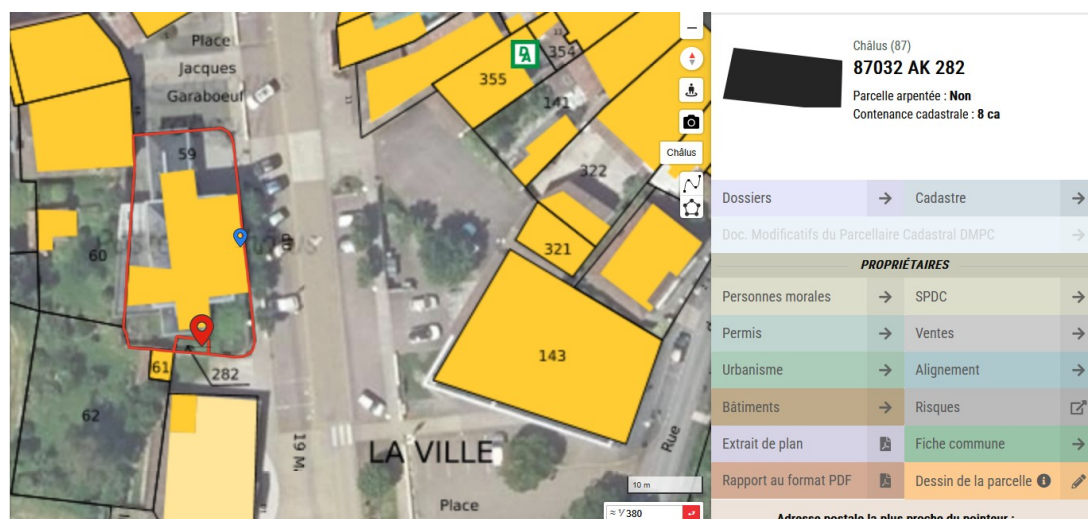
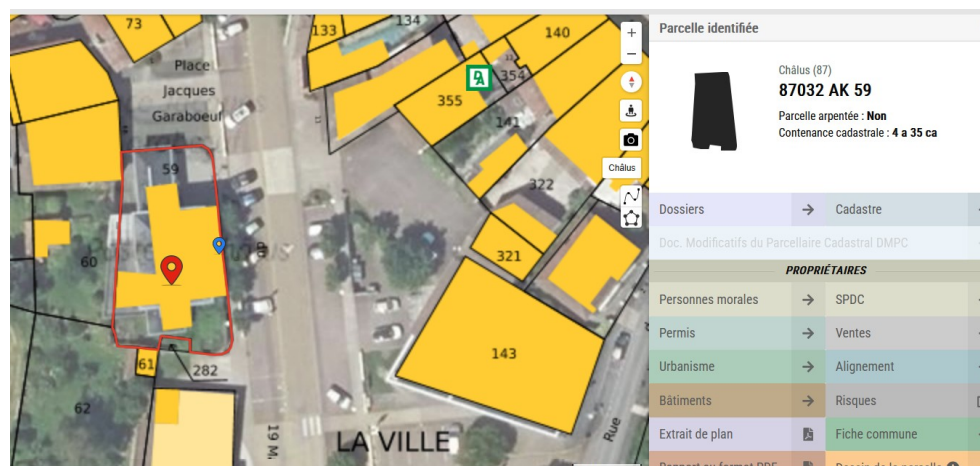
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

L'ensemble immobilier se situe en centre-bourg.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHALUS	AK 59	8 avenue du 19 mars 1962	435 m ²	
	AK 282	La Ville	8 m ²	
TOTAL			443 m²	



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20260224-D2026-35-DE
Date de réception préfecture : 04/03/2026

4.4. Descriptif

Dans les applications DGFIP :

L'ensemble est composé :

Sur la parcelle AK 59, d'un appartement, d'une dépendance d'appartement à usage de cave et de deux locaux divers l'un catégorisé ATE2 (locaux utilisés pour une activité de transformation, manutention ou de maintenance) et l'autre MAG1 (Boutiques et magasins sur rue pour une superficie inférieure à 400 m²).

-Un appartement de **98 m²** de catégorie 6, avec six pièces principale : une cuisine, une salle d'eau, une salle à manger, de trois chambres et de deux annexes.

-Une cave de 11 m².

-Un local professionnel d'une superficie principale de **241 m²** et **28 m²** en partie secondaire.

-Un local professionnel d'une superficie principale de **49 m²** et **9 m²** en partie secondaire.

Superficie totale de **425 m²**. (98 m²+ 327 m²)

Sur la parcelle AK 282:aucun bâti déclaré

Dans l'acte de vente :

- Au rez-de-chaussée :

→Entrée du bâtiment : sas, salle du public, guichets, un bureau, un dégagement sur l'arrière, deux bureaux , coffre et local DAB

→A l'arrière : grande salle (ex partie tri), sanitaires

→Façade sud : chaufferie

→Accès au logement en façade nord du bâtiment principal : hall d'entrée distribuant le logement en R+1, un placard sous l'escalier

- Au premier étage :

Un logement T4 : hall d'entrée desservant à droite une salle de bains, une cuisine, deux chambres, en face les sanitaires et un salon/séjour à gauche, placards dans le couloir.

-Combles : un couloir desservant deux chambres mansardées et deux autres pièces non aménagées sous charpente

Visite du 19/12/2025 :

Ensemble immobilier situé en centre-bourg à usage professionnel occupés par les services postaux et d'habitation vacant sur deux étages.

Les locaux professionnels sont composés d'un hall d'accueil et de trois bureaux, à droite d'une salle de détente et d'un couloir de stockage desservant des sanitaires, à gauche un couloir composé d'une pièce aveugle occupé par le coffre-fort, d'un bureau, d'une pièce de stockage et d'un accès extérieur avec un ancien quai et une grande salle à usage ancien de salle de tri (non visitée, sans accès sur les bureaux).

Accès arrière avec un portail métallique en mauvais état.

A l'extérieur, sur le côté gauche du bâtiment, une pièce à usage de chaufferie avec une chaudière fioul, sur le côté droit un point de retrait et l'accès à la partie habitation.

Les locaux sont en bon état, sous surveillance électronique.

L'accès habitation se fait par un escalier en bois desservant deux étages avec des pièces hautes sous plafond au premier étage et sous combles au deuxième étage.

Les radiateurs de la partie habitation sont alimentés comme les locaux professionnels par la chaudière fioul.

Les sols sont en parquet, les fenêtres sont en PVC double vitrage ancien. Les volets sont en PVC.

Des travaux de rénovation, principalement énergétiques seront nécessaires.

Pour une transformation des locaux en bureaux, une réhabilitation des espaces sera nécessaire.

Le deuxième étage offre un grenier, deux bureaux et une grande pièce pouvant servir de salle de réunion. Par contre, cet étage va nécessiter des travaux d'isolation et de consolidation.

La toiture en ardoise semble en bon état.

Quelques photos du bien :

Partie professionnelle



Partie habitation :

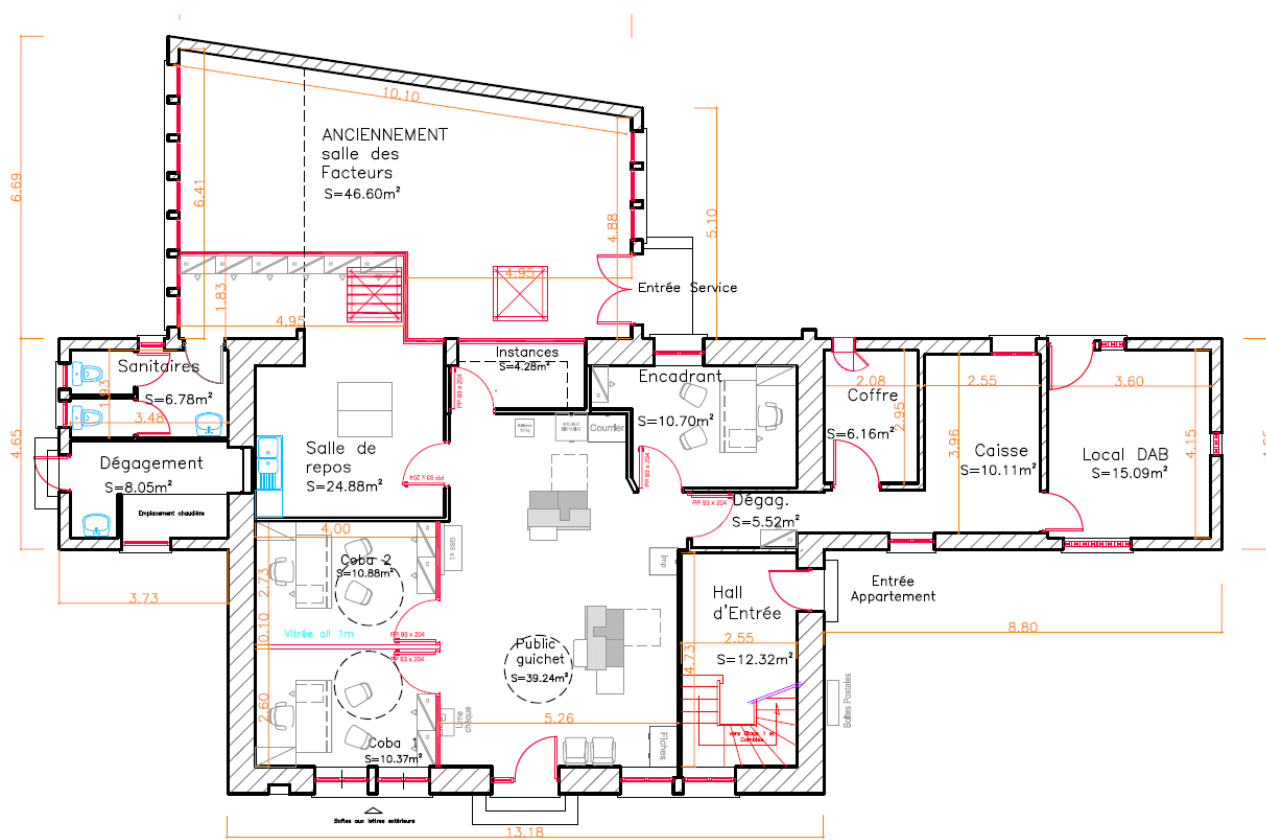
Premier étage :



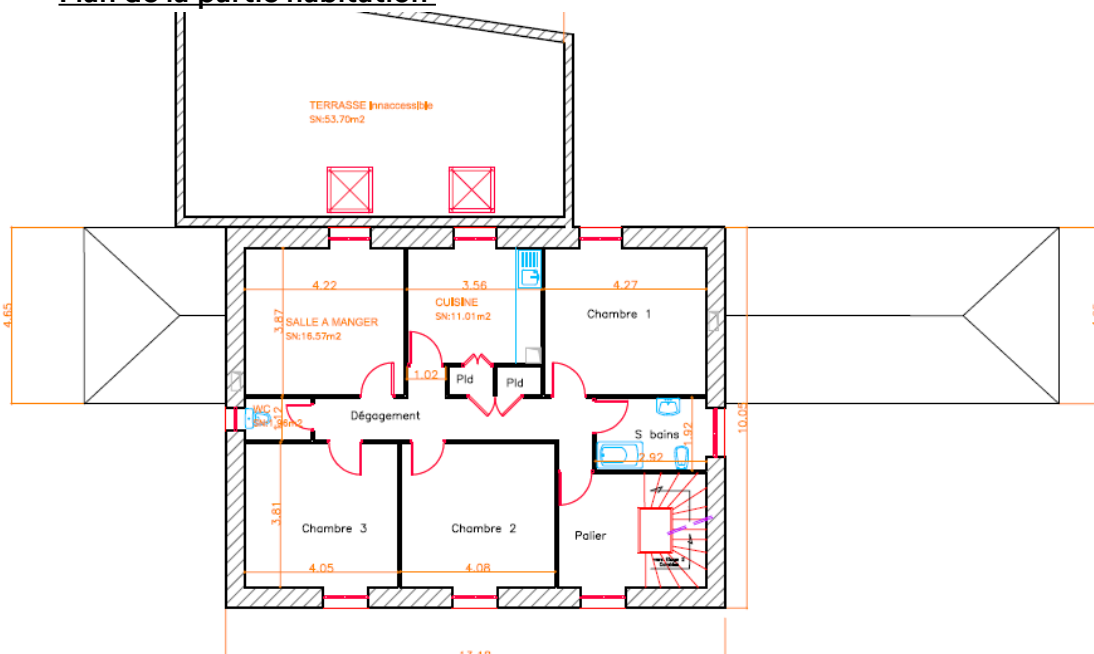
Deuxième étage :

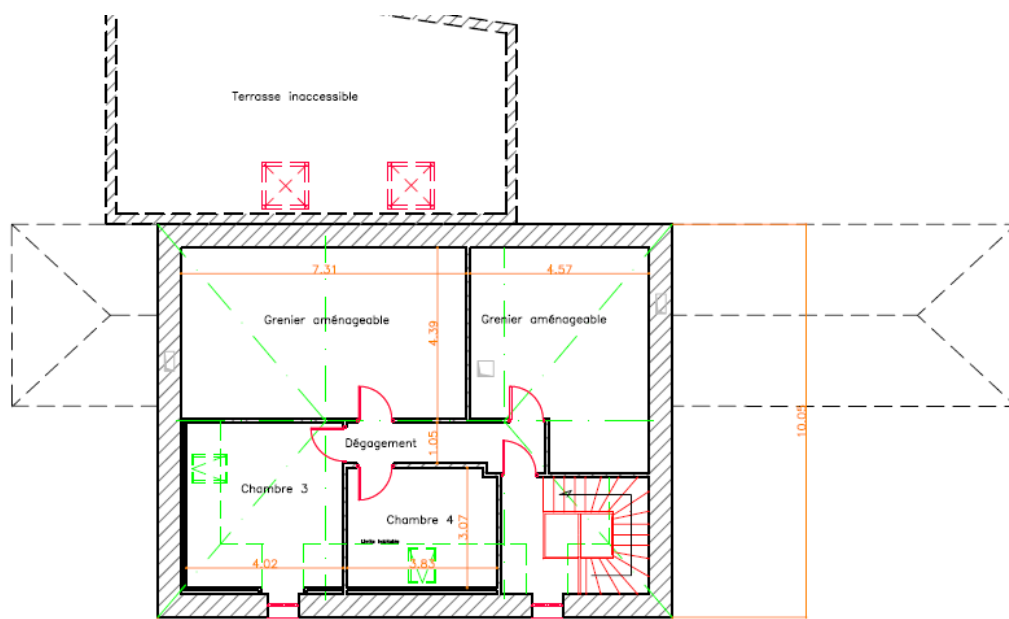


Plan de la partie professionnelle : superficie de 164,38 m² de bureaux + 46,60 m² de salle=210,98 m²



Plan de la partie habitation





En ajoutant les superficies connues + les cotes : la superficie approximative est de 90 m² par étage, une pondération pour combles et greniers sera appliquée (des travaux d'isolation, de rampants sont nécessaires+ loi Carrez). Il me semble cohérent de retenir une superficie moyenne de 150 m² (90 m²+ pondération de 0,3 en moins pour le deuxième).

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

Les superficies sont différentes d'une source à l'autre et seront à mesurer avec précision lors de l'acquisition et effectuer une déclaration corrigée au notaire.

La superficie pour l'ensemble sera de 211 m² +150 m² soit **361 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI MGRC

Origine de propriété : Terme 2020P00253 cession entre deux SCI au prix de 103 000 TTC (TVA nulle) soit 285 €/m² pour une superficie de 361 m².

5.2. Conditions d'occupation actuelles

L'appartement est vacant, les locaux professionnels occupés par la Poste.

La Poste souhaitant fermer les locaux, le bail commercial deviendra caduc.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA + Patrimoine bâti à préserver+secteur avec disposition de reconstruction/démolition

6.2. Date de référence et règles applicables

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20260224-D2026-35-DE
Date de réception préfecture : 04/03/2026

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

Exemples de cessions de Poste dans le département (Hors Limoges)

Commune	Ref	Parcelle (s)	Terrain	Adresse	Observations	Sup	Vente (€)	Px/m ²
Magnac Bourg	2023P06377	A 1164	326	45 route nationale	Immeuble R+1 en très mauvais état sur deux niveaux locaux pro et appt 4 pièces cave et grenier	138	33 000	239
Pierre Buffière	2022P17661	AD 43	670	4 avenue de Toulouse	immeuble de 1965 r+3 rez de cour et chaussée : local pro et commercial et étage habitation et combles;garage cuve chaufferie débarras..etg appt +cour.QUE partie pro de déclaré soit 64 m ² acte de location locaux loués 72 m ² pro et 256 au total	256	110 000	430
Nieul		AD 17	327	74 rue Edouard Mouratille	immeuble R+1 ssol 91 m ² cave et stockage+rdc local commet arrière	368	147711	401
Coussac Bonneval	2020P07324	AB 107	238	Place de la Mairie	Immeuble R+1 ssol chaufferie vide sanitaire cave local cuve rdc local commercial bureau wc couloir salle repos étag palier séjour 3 ch salle d'eau comble garage abri.prix avec commission d'agence	291	79000	271
Nantiat		AO 185 186 409 410 412	775	15 place de l'Église	Immeuble R+1 2ssol caves+bureau et stockage.rdc local comm et activite arriere+etg logemnt 88 m ²	535	179647	336
oradour sur vayres	2017P00223	AB 366	685	13 rue jean Giraudoux	Bâtiment la poste R+1 sur sous-sol	215	109458,66	509
Le Dorat	2017P01394	Ab 802	485	5 rue robert lapeyriere	anc percep transformée en clinique veto.2 niveau x locaux commerciaux 77,18+local 116m ² habitation .places de parking.rdc refait par veto.appt beaux volumes.centre ville.electricite et isolation à refaire.eval 114000	200	75 000	375
Nexon	2017P10767	AD 447	588	6 rue p et m Curie	Anc perce appt 75 m ² garage cave terrasse.bureaux anciens renoves.chaudiere anc .simple vitrage.etat moyen appt.bureaux 76 m ²	151	68 000	450
sereilhac	2017P02026	E 888	215	1 rue de la paix	anc bureau poste pro +habitation centre , elec à refaire .pas isol.garage etat vetuste infiltration centre bourg	144	53 000	368

Moyenne 375,55

Pierre Buffière

Oradour Sur Vayres

Coussac Bonneval

Nantiat



Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20260224-D2026-35-DE
Date de réception préfecture : 04/03/2026

Les termes les plus récents : moyenne de 386 €/m² (hors Nieul en pierres, à côté du château et Magnac Bourg en très mauvais état)

Termes de cessions d'immeubles de rapport en section AK

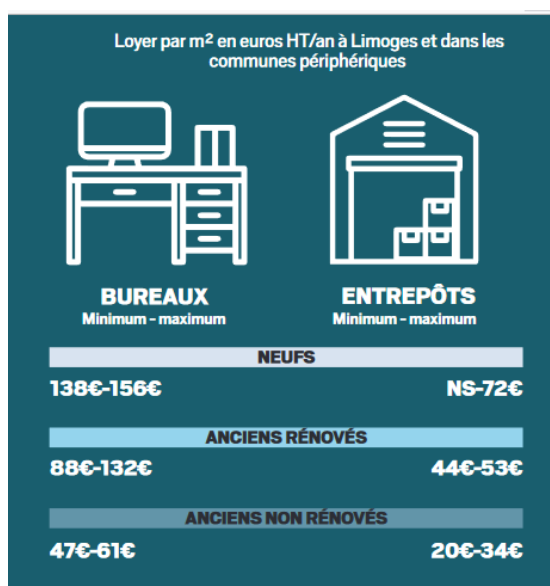
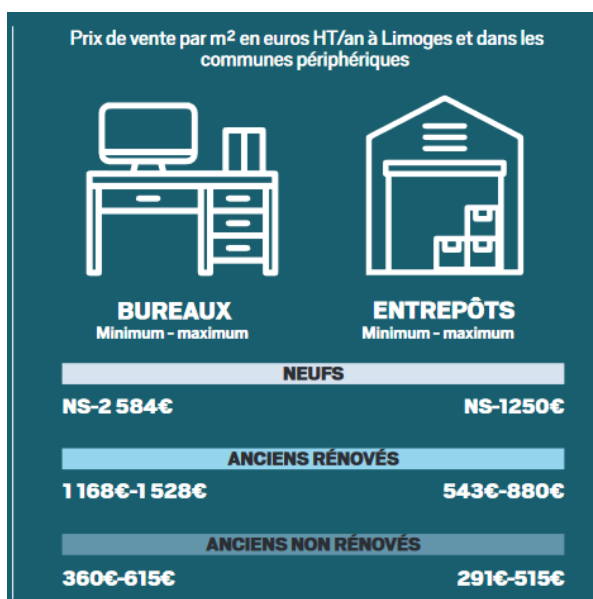
Référence	Parcelles	Adresse	Terrain	Superficie	Prix	Px/m ²	Observations
2022P06595	AK 350	32,rue Nationale	105	241	120000	497,93	immeuble pro et habitation :local commercial loué pour 400 € HT accès sur la rue et studio+2 appts un T2 et un T3
2021P00708	AK 234	24 rue Salardine	185	68	35000	514,71	rdc boutique arriere boutique cour etg logement +grenier+terrasse
2020P00297	AK 147	9 rue Salardine	403	70	34000	485,71	Immeuble à rénover:rdc anc mg avec 5 Pièces+étg logement+grange+puits
2020P00253	AK 59 282	8 avenue du 19 mars 1962	443	418	103000	246,41	rdc poste 320 m ² +etg logement T4 98m ² + chambres sous combles
2019P02042	AK 128 134 135	Place de la Fontaine /19 mars 1962 et Salardine	257	238	91000	382,35	commerce rdc bureau sanitaires +4 appts
2019P00256	AK 89	14 place de la Fontaine	257	258	50000	193,80	Immeuble mixte com+appt +maison
2018P06378	AK 140 354	6 rue Salardine	116	186	81000	435,48	Immeuble mixte salon de coiffure+arriere boutique +2 appts
2017P11228	AK 78	2 rue du Marché	150	152	45000	296,05	Immeuble mixte commerce et hab+cave grenier
						Moyenne	364,93

8.1.2. Autres sources

Pour information :

Données de l'observatoire de l'immobilier 2025 sur transactions 2024 de bureaux et entrepôts en vente et en location sur Limoges et sa périphérie.

Châlus étant une commune excentrée des principaux axes économiques et des zones industrielles, les valeurs seront à moduler.



Données issues de la Cote CALLON 2024 : (cote annuelle des valeurs vénales des transactions immobilières et foncières éditée par les éditions Callon) concernant les bureaux

DÉPARTEMENTS VILLES	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS		Mini	Maxi
	Mini	Maxi	Mini	Maxi		
87.HAUTE-VIENNE						
Bellac	200	570	400	950	500	1 280
Limoges	450	880	820	1 480	1 050	2 070
St-Junien	240	650	490	1 070	610	1 450
St-Léonard de Noblat	200	570	420	940	520	1 280
St-Yrieix la Perche	220	550	450	890	570	1 220

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Rappel : la méthode par comparaison prend en compte des facteurs de plus-value et de moins-value (situation, qualités intrinsèques, état d'entretien) au regard des caractéristiques de chacun des termes de comparaison sélectionnés à l'issue de l'étude de marché (ex : ajustement de la valeur d'un terrain en fonction de sa configuration, de la vue, de la dimension, de la rareté du produit sur le marché ; ainsi un terrain en déclivité n'aura pas la même valeur qu'un terrain rectiligne avec vue dégagée, même si les deux terrains sont dans la même zone.

Ensemble immobilier mixte à usage professionnel (services postaux) et à usage d'habitation sur deux niveaux (Locaux vacants)

Les locaux professionnels ont été rénovés en partie, à l'exception de l'ancienne salle de tris et de la pièce à usage de chaufferie.

Les locaux d'habitation nécessitent de très nombreux travaux de rénovation énergétique et de réhabilitation.

Éléments pour l'évaluation :

Données de la CCI 2025:

Fourchette de prix de cessions de bureaux/locaux rénovés, comprise entre 1168 et 1528 €/m² sur Limoges et communes périphériques.

Fourchette de prix de cessions de bureaux/locaux non rénovés, comprise entre **360 €/m² et 615 €/m²**.

Données Cote Callon 2024 : fourchette de prix comprise entre **450 et 890 €/m²** sur St Yrieix La Perche.(commune la plus proche)

Fourchette de prix des cessions de Poste/Perception relevés dans le département, comprise entre **239 €/m² et 509 €/m²** (hors Limoges/Boisseuil). Moyenne de **375 €/m²**.

Moyenne des termes en images:386 €/m²

Fourchette de prix des cessions d'immeubles de rapports dans le centre-ville en section AK, comprise entre **246 €/m² et 514 €/m²**. Moyenne à **364 €/m²**

Au regard de l'ensemble des données, des différentes sources, des caractéristiques du bien (superficie, état, situation), il me semble cohérent de retenir la valeur basse des bureaux/locaux sur Limoges à **360 €/m²**. Elle se situe dans toutes les fourchettes de prix.

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 **130 000 euros** (360 €/m² x 361 m²).

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

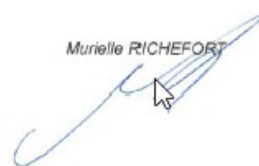
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques