

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/11/2025

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

Réf OSE : 2025-87032-86204

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

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>	Terrain économique
<i>Adresse du bien :</i>	Chez Fontanille
<i>Commune :</i>	CHALUS
<i>Département :</i>	HAUTE-VIENNE
<i>Valeur :</i>	43 000 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.

Accusé de réception en préfecture
087-200070506-20260616-D2026-80-DE
Date de réception préfecture : 18/06/2026

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

Communauté de communes PAYS DE NEXON MONTs DE CHALUS 6, place de l'Église 87600 NEXON

affaire suivie par : M Pascal GERMAIN

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 24/11/2025

de réception : 25/11/2025

de visite : /

de dossier en état : 25/11/2025

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

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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 terrain économique.

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, située au sud-ouest de LIMOGES, dans le département de la Haute-Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine.

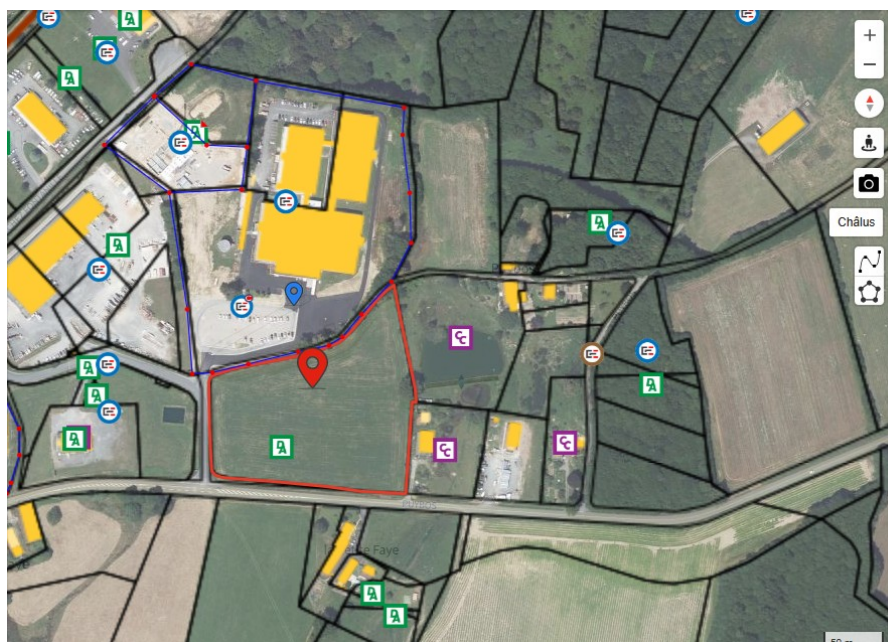
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

En bordure de la route départementale.

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	B 776	Chez Fontanille	19 421 m ²	
TOTAL			19 421 m ²	



Parcelle identifiée

Chalus (87)
87032 B 776
 Parcelle arpentée : **Non**
 Contenance cadastrale : **1 ha 94 a 21 ca**

Dossiers → Cadastre
 Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC (1)

PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC
 Permis → Ventes
 Urbanisme → Alignement
 Bâtiments → Risques
 Extrait de plan → Fiche commune
 Rapport au format PDF → Dessin de la parcelle

4.4. Descriptif

Le projet porte sur une partie de la parcelle, celle proche de la voie interne à la zone d'activité.

Terrain bénéficiant d'une grande visibilité en bordure de la route départementale.



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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes PAYS DE NEXON MONTs DE CHALUS

Origine de propriété :

Terme 2023P08147 : acquisition de la parcelle pour un montant de 85 000 euros soit 4,37 €/m² (évaluation le 12/04/2022 au prix de 3 €/m² soit 58 260 euros)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UX

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

Dernière vente de terrain économique sur la zone

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien
2015P10133	32//B/188//	CHALUS	CHEZ FONTANILLE	22520	135 120	6,00	Terrain à bâtir en zone d'activités. Inter-marché.
Moyenne						6,00	

Montant élevé pour la superficie. Les grands groupes achètent généralement leurs terrains au-dessus du marché local

ROCHECHOUART : Termes de terrains économiques de grande superficie

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m² TTC	Nature de bien	Zone
2021P18614	126//AW/4 2 3 AZ 49 50 51 1699	LA GROSILLE	11262	80000,00	7,1	Pré. Commune à ROC IMMO. Prix très élevé au regard de la superficie	Uxr
2021P18614	AW 2 3 4 et AZ 49 50 51 1699	La Grosille	28767	80000	2,78	vente entre commune et Roc Immo	
2019P00297	B 1413 1419 1448 1412	Lou Maupas	58583	175749	3,00	cession entre communauté et société pour la construction d'une centrale photovoltaïque	

NEUVIC ENTIER

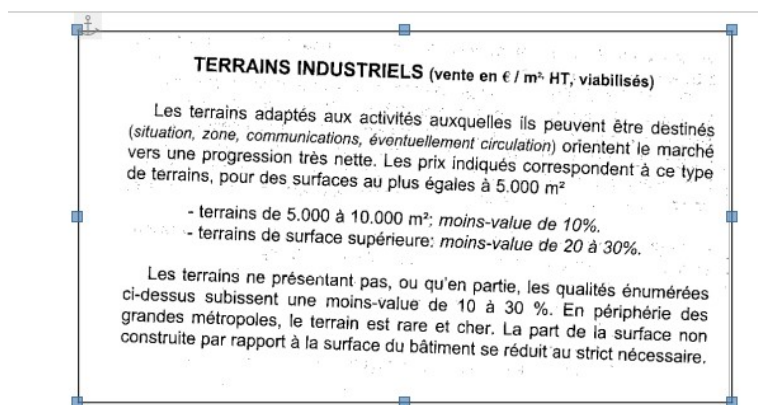
Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m² HT	Nature de bien	Observations	Zonage
2023P14964	A 1628	LA CROIX LATTEE	2340	10 530	4,5	Terrain à bâtir	Communauté à SCI. Lot B	UI
2023P15049	A 1611 1631	LA CROIX LATTEE	8799	39 595	4,5	Terrain à bâtir	Communauté à SCI. Lot A	UI
2017P09596	A 1631	LA CROIX LATTEE	4108	16 399	3,99	Terrain à bâtir	voyages Menudier à communauté de communes	UI
2022P09187	A 268	LA CROIX LATTEE	7925	22 000	2,78	Terre	part à centrale solaire	UI

SAINT LEONARD DE NOBLAT : en bordure de route nationale

Référence	Parcelles	Commune	Sup	Prix HT	Prix TTC	Prix HT /m ²	Prix TTC/m ²	Observations
2022P16863	D 1031	Le Theil	4000	20145,00	24174,00	5,00	6,04	Visibilité possible depuis l'entrée de la zone
2022P14146	D 1033	Le Theil	2000	12000,00	14400,00	6,00	7,20	proche route départementale
2021P08421	D 931	Le Theil	7903	39000,00	46800,00	4,93	5,92	sur le devant de la zone
2021P08418	D 933 936 937	Le Theil	2697	9302,16	11162,59	3,45	4,14	parcelles sans visibilité sur la route départementale. à l'opposé de l'entrée de la zone
						Moyenne	5,83	

8.1.2. Autres sources

Cote Callon



8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Terrain évalué pour la totalité de la parcelle en 2022 au prix de 3 €/m² pour 19 421 m².

Ce projet porte sur une partie importante soit 9 530 m² (grande visibilité, relief relativement plat).

Éléments pour l'évaluation :

Pas de vente sur la zone depuis 10 ans.

Fourchette de prix de terrains économiques sur des petites zones du département, comprise entre 2,78 €/m² et 7,20 €/m², selon la superficie, le zonage, la situation (comme la proximité d'un axe routier ou autoroutier, en arrière de zone ou en façade) et l'aspect.

La cote Callon indique qu'un abattement devrait être appliqué sur des terrains de grande superficie, dès 5000 m².

D'un autre côté, il est observé une raréfaction des terrains économiques.

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir une valeur maximale HT de 4,50 €/m². (cf les prix sur St Léonard de Noblat).

Certes, le terrain bénéficie d'une grande visibilité mais il est d'une grande superficie dont les prix HT ne sont pas élevés.

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 **43 000 euros** (9530 m² x 4,50 €/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

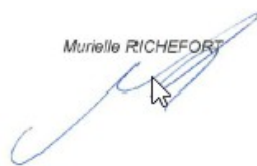
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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