

**EXTRAIT du
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 29 septembre 2026

Présidence de Monsieur Laurent MELIN, Maire

L'an deux mil vingt-six et le vingt-neuf septembre à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Laurent MELIN.



N°1

Etaient présents : M. Laurent MELIN, Maire, M. Florent PLAS, Mme Marie-Pierre NAVES-LAUBY, M. Dorian LASCAUX, Mme Hélène DESCHAMPS, M. Jean MOULY, Mme Violaine BOUILLAGUET, M. Thomas MADELMONT, Maires - Adjoint, Mme Nicole ESTERLE, M. Jean-Paul PETIT, Mme Cécile THEVENET, M. Michel CAILLARD, M. Mathieu MOUSSOUR, Mme Annette BOURDET-BERTRAND, Mme Jacqueline RONOT, M. Henry TURLIER, M. Bruno CARRAT, Mme Hyeri ZIOLO, M. Jean-Pierre ROUANNE, Mme Sophie DEROBE, M. Régis DESTRUEL, M. Baptiste NAVES, Mme Yvette FOURNIER, Mme Catherine LAVERGNE, M. Bernard COMBES, M. Pascal CAVITTE, M. Nicolas MARLIN, M. Thierry GRECK, soit 28 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient excusés : Mme Sylvie DALESME représentée par Mme Violaine BOUILLAGUET jusqu'à 20h20, Mme Nicole LATHIERE représentée par M. Florent PLAS, Mme Anne BOUYER représentée par M. Thomas MADELMONT, Mme Marie-Josée PINTO représentée par M. Henry TURLIER, Mme Judith BERLAND représentée par M. Nicolas MARLIN

Monsieur Dorian LASCAUX remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Acquisition de l'immeuble sis 42, avenue Victor Hugo à Tulle

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Considérant qu'un arrêté de mise en sécurité d'urgence a été pris par la Mairie de Tulle le 24 octobre 2025 en raison des risques liés à l'état du mur-pignon surplombant le toit de l'immeuble 44, avenue Victor Hugo,
- Considérant qu'il mettait la copropriété en demeure d'une part, d'effectuer la sécurisation du mur avec des travaux confortatifs et d'autre part, de faire évacuer les occupants,
- Considérant que, cet immeuble étant voisin de l'îlot Jouve, un ensemble d'immeubles sous maîtrise foncière de la Ville et de l'EPFNA, la commune a engagé des négociations avec les copropriétaires en vue de son acquisition,
- Considérant que le 17 décembre 2025, la commune de Tulle a adressé une offre d'acquisition d'un montant de 180 000 € et ce, suivant l'estimation réalisée par France Domaines à la demande de l'EPFNA dans le cadre de sa mission avant l'effondrement partiel du pignon du 42, avenue Victor Hugo et des désordres qui ont suivi,

- Considérant que, l'offre n'ayant pas été acceptée par l'ensemble des copropriétaires, la Ville de Tulle a sollicité auprès de France Domaines une nouvelle estimation distinguant la valeur de chaque lot de copropriété,
- Considérant que l'estimation ayant été rendue sous le même format que la précédente à savoir un prix global d'un même montant, la Ville a également contacté deux agences immobilières qui ont fixé une fourchette de prix entre 391 000 € et 436 000 €,
- Considérant que la collectivité a pu disposer d'une nouvelle estimation par France Domaines pour chaque lot de copropriété en juillet 2026 dont le montant total s'élève à 237 280 € avec une marge d'appréciation de 10%,
- Considérant que cette nouvelle estimation faite par France Domaines a été présentée aux copropriétaires et ce, afin de trouver un accord,
- Considérant qu'après négociations, les copropriétaires ont accepté de céder leur bien étant précisé que l'acquisition des biens sera conclue sous réserve que la commune trouve un opérateur pour réaliser un projet immobilier,

Après en avoir délibéré, approuvé à l'unanimité

1 - Décide d'acquérir la copropriété sise 42, avenue Victor Hugo cadastrée AS 400 pour un montant total de 251 080 € décomposé comme suit :

- SCI LOUAGA – 1 local commercial : 15 400 €
- Monsieur Claude BARGET – 1 local commercial : 24 000 €
- Monsieur Olivier ESCURE – 1 appartement T3 : 45 100 €
- Monsieur Bruno BUSSEROLLE et Madame Jacqueline BORDES – 1 appartement T2 : 30 650 €
- Monsieur Eric ESCURE – 3 appartements (3 T2) : 91 300 €
- Madame Christiane BUSSON – 1 appartement T2 : 44 630 €

2 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents à intervenir dans le cadre de cette acquisition sous réserve que la commune trouve un porteur de projet pour réaliser une opération immobilière.

3 - Les frais d'actes seront à la charge de la commune.

4 - les diagnostics immobiliers susceptibles d'être requis seront à la charge des copropriétaires.

5 - Les écritures comptables en résultant seront inscrites au Budget de la Ville.

6 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

Le secrétaire de séance

Dorian LASCAUX

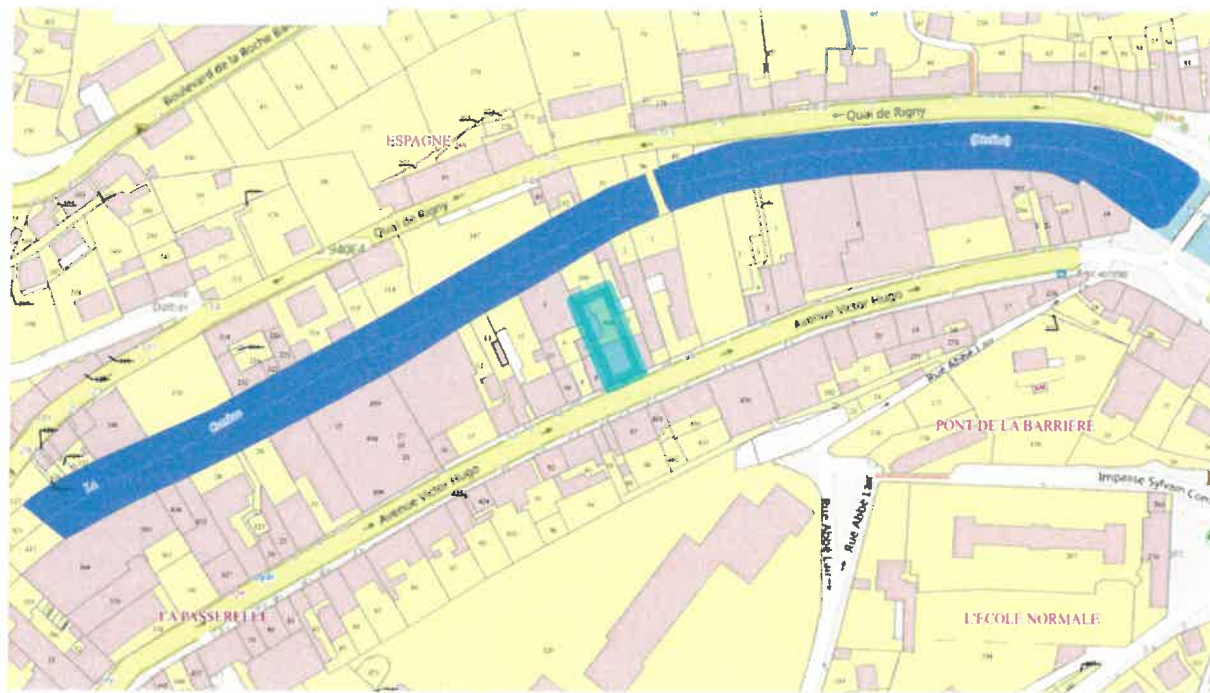


Transmis au Contrôle de Légalité le : 02 OCT. 2026
Date et ref de l'accusé de réception : 02 OCT. 2026

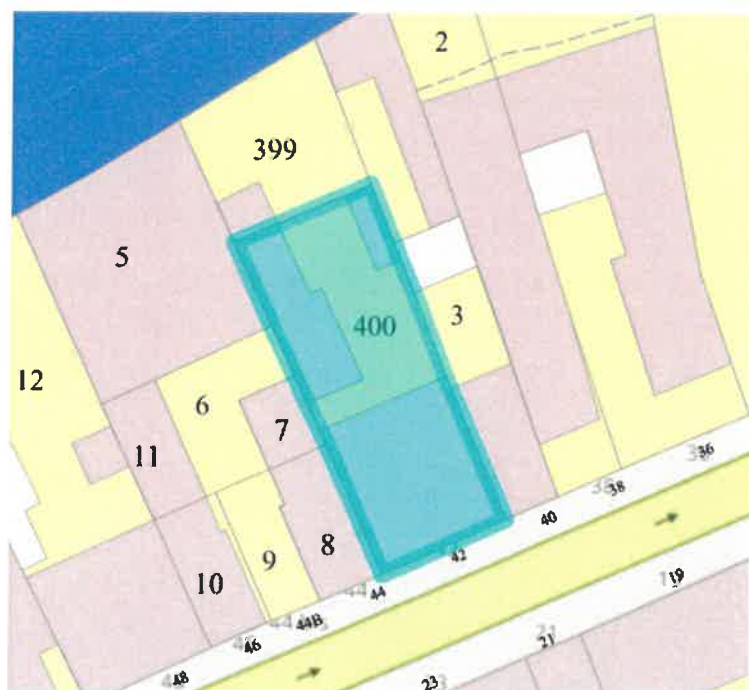
11 - 29032026

**Acquisition immeuble 42 avenue Victor Hugo
Parcelle cadastrale AS 400**

PLAN DE SITUATION



PLAN CADASTRAL



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 16/07/2026

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler

87043 LIMOGES CEDEX

téléphone : 05 55 45 59 00

mél. : ddfp87.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2026-19272-42493

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>	Local commercial
<i>Adresse du bien :</i>	42, avenue Victor Hugo
<i>Commune :</i>	TULLE
<i>Département :</i>	CORREZE
<i>Valeur :</i>	24 000 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.

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 de TULLE 10, rue Félix VIDALIN 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MADIES/Mme Gwenaelle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/06/2026

de réception : 24/06/2026

de visite : 15/07/2026

de dossier en état : 16/07/2026

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

Ce foncier a été identifié dans le cadre d'action cœur de ville pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixant commerces et habitat, dans le projet global de restructuration de l'avenue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Immeuble situé dans une grande avenue de la commune.

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
TULLE	AS 400	42 avenue Victor Hugo	485 m ²	Sols
TOTAL			485 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien se situe dans un immeuble ancien construit en 1863, mixte, construit en pierres et ardoises, composé de deux locaux commerciaux, de six appartements, de caves, une cour et des garages/remises en mauvais état.

Contexte sur l'immeuble :

L'accès aux appartements s'effectue via un porche sécurisé, l'immeuble n'a pas d'accès PMR ni d'ascenseur.

L'immeuble possède à la fois des volets roulants et des persiennes, les murs des façades nécessitent une rénovation ainsi que les balcons. Pas de devis établis par la copropriété pour les rénovations à réaliser, seul un devis de 56 000 euros aurait été effectué pour la rénovation du pignon.

Les garages sont ouverts et à rénover.

Dans les applications cadastrales DGFIP

Sur cette parcelle sont déclarés 21 locaux de nature différente

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	03	01001	APPARTEMENT	83 m²
E	01	81	02001	CAVE	8 m²
E	01	81	03001	CAVE	4 m²
E	01	81	04001	CAVE	19 m²
E	01	81	05001	CAVE	6 m²

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
B	01	00	01002	PARKING	19 m²
B	01	00	02001	PARKING	19 m²
B	01	00	03001	PARKING	19 m²
C	01	00	01002	PARKING	18 m²
C	01	00	02001	PARKING	15 m²
D	01	00	01001	GARAGE	12 m²
D	01	00	01002	CAVE	6 m²
E	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	40 m²

Synthèse des superficies :

Locaux professionnels: 103 m²

Appartements: 370 m²

Parkings : 87 m²

Caves : 72 m²

Garages : 12 m²

Pour le Bien à évaluer : local commercial (lots 1 et 9) vacant situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Il est composé d'une grande pièce avec vitrine, une pièce arrière avec évier et chaudière donnant sur la cour et un Wc situé hors du local sous l'escalier menant aux appartements

La partie avant et les WC avaient fait l'objet d'une rénovation dans les années 2010.

La partie arrière serait à rénover.



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

La superficie déclarée est de 47 m² en partie principale et 6 m² en partie secondaire soit une superficie totale de 53 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Claude BARGER.

Le propriétaire indiqué dans les applications copropriétaires de l'immeuble)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le local est vacant depuis de nombreuses années. Le montant du loyer annuel appliqué en son temps :

320 €/m² soit 3 840 euros.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UA

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 cessions (valeurs moyennes) de locaux commerciaux

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Année constr. ct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe
1904P01 2024P02868	272//AT/8//186	18 AV VICTOR HUGO	1975	31,59	18 500	585,63	local pro dans résidence Turenne
1904P01 2024P06650	272//AS/23//90 31	62 AV VICTOR HUGO	1974	122,06	72 500	593,97	Rdc magasin et réserve lots 31 90
1904P01 2023P05731	272//AS/24//7	64 AV VICTOR HUGO	2004	146,61	65 000	443,35	local commercial en bas d'un immeuble
1904P01 2022P09569	272//AT/8//197 169	18 AV VICTOR HUGO	1975	88,5	62 600	707,34	magasin en rdc acquis par SCI et parking
1904P01 2021P03980	272//AS/80//1	47 AV VICTOR HUGO	1900	174,97	130 000	742,98	local commercial dans immeuble r+4
1904P01 2021P04167	272//AS/563//1	74 AV VICTOR HUGO	1964	281	145 000	516,01	local avec réserves au niveau 0 et -1
1904P01 2020P04339	272//AW/149//16 1 2	36 RUE JEAN JAURES	1880	107,77	60 000	556,74	donation de deux locaux commerciaux et un autre à usage de débarras dans copropriété
Moyenne						592,29	

Quelques photos des termes ci-dessus

Parcelle AT 8 : Locaux dans une copropriété avec une grande visibilité, commerces souvent en bon état.



AS 23



AS 24



AS 80



AW 149



8.1.2. Autres sources

Pour information :

- Cessions (valeurs moyennes) de biens de toute nature en section AS ou avenue Victor Hugo :

(manque de fiabilité des superficies, pas d'informations sur l'état des biens)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)	Observations
2024P11267	AS 12	48 avenue Victor Hugo	482	162 000	336,10	acq par EPFNA au prix de l'évaluation .immeuble R +3 local commercial +hab +11 garages. Local pro vacant depuis plus 5 ans , immeuble en mauvais état d'entretien et infiltrations.garage à 3700 euros l'unité et immeuble au prix de 250 €/m²
2024P02868	AT 8	18 avenue V Hugo	31,59	18 500	585,63	magasin lot 186
2024P06650	AS 23	62 avenue Victor Hugo	122,06	72 500	593,97	Lots 31 et 90 magasin et réserve à usage de paramédical et médical. 122,06 m² pour le lot 31
2023P05731	AS 24	64 avenue Victor Hugo	146,61	65 000	443,35	Dans bâtiment R+5 appt en sous-sol+rdc local commercial de 145 m²+ aire expo de 10 m² étag appts et en duplex au 4 ème
2021P03139	272//AS/167//	35 RUE ROBERT CHIVALLIER	412	120 000	291,26	immeuble entre 2 personnes au même nom de famille
2022P11381	AS 5 6 7 9 11	44 b Victor Hugo	678	155 000	228,61	Acq EPFNA. R+2 2 locaux pros + 3 appts+ 3 garages.vacant à rénover entièrement
2022P04023	272//AS/53//	112 AV VICTOR HUGO	698	183 000	262,18	R+3 11 appts et 4 locaux occupés+ pks en partie occupé
2022P09413	272//AS/80//2	47 AV VICTOR HUGO	552	125 500	227,36	Immeuble appts et caves
2021P05887	AS 33	84 avenue Victor Hugo	400	250 000	625,00	local commercial sur 2 niveau +local en R-1. Superficie ?
2021P03820	AS 401 6 et 7 +AS 402	21 avenue V Hugo	166	33 800	203,61	immeuble avec magasin et 3 étages d'appartements
2022P04505	272//BM/97//	128 AV VICTOR HUGO	392	111 111	283,45	Immeuble R+3 + caves
2021P04167	AS 563	74 avenue Victor Hugo	220	145 000	659,09	local commercial en -1 et 0.sup ?
2020P00591	AS 443 444	558 avenue Victor Hugo	55	25 000	454,55	PETITE CONST AVEC MAGASIN ET ATELIER USAGE COMMERCIAL
2018P04797	272//AS/1/101 100 102 99 104 98 118 97 1	36 AV VICTOR HUGO	197	130 000	659,90	immeuble R+1 locaux pros et pks.cession entre SEM 19 et SCi
2018P06286	272//AS/16/1 2 3 4	56 AV VICTOR HUGO	180	62 000	344,44	Immeubles 5 appts
2018P04529	272//AS/67/1 2 3 4 5 6	67 AV VICTOR HUGO	225	57 000	253,33	R+ 2 2 locaux commerciaux 78 m² (non pris dans patrim) et 158 hab

- Données issues de la **COTE CALLON** (Cote annuelle des valeurs vénales sur les transactions immobilières et foncières):

4. IMMEUBLE - LOCAL COMMERCIAL

- Qualité de l'immeuble, possibilité d'amélioration par la façade et les dispositions intérieures.
- Distribution du local commercial et possibilités d'extension.
- Parking, accès.

DÉPARTEMENTS VILLES	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS			
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
19.CORREZE						
Bort les Orgues..... -	180	530	380	830	500	1 150
Brive..... -	490	820	890	1 400	1 110	1 940
Egletons..... -	180	520	360	820	480	1 130
Tulle..... -	230	630	450	1 040	590	1 390
Ussel..... -	240	640	500	1 050	630	1 410

Données de l'observatoire de l'immobilier en Haute-Vienne

Prix de vente par m² en euros HT (1)

BUREAUX	ENTREPÔTS
(minimum-maximum)	(minimum-maximum)
NEUFS	
NS-2 320€	NS-NS
ANCIENS RÉNOVÉS	
935€-1 411€	556€-768€
ANCIENS NON RÉNOVÉS	
360€-615€	437€-675€

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.

Eléments utiles à l'évaluation :

En l'espèce, le Local commercial est en état fonctionnel mais devant être rénové en partie arrière, dans un immeuble nécessitant des travaux sur le pignon, ainsi que les balcons, les murs de façades.

1/ Méthode par comparaison :

Fourchette de prix de cessions (valeurs moyennes) de commerces, comprise entre **443 €/m² et 742 €/m²**. Moyenne à **592 €/m²**.

Les quelques exemples relevés concernent des biens bénéficiant de locaux en bon état, d'une grande visibilité, de parking.

Par ailleurs, tous les locaux de différente nature à proximité se sont vendus à des prix bas.

Le marché de l'immobilier sur Tulle est généralement bas.

Données CCI : pas de données en Corrèze, en Haute-Vienne, fourchette de prix comprise entre 360 et 615 €/m² pour les locaux/bureaux sur Limoges et proche périphérie.

Données Cote Callon : fourchette de prix de cessions de locaux/bureaux sur Tulle, comprise entre **230 et 630 €/m²** pour les bureaux anciens non rénovés, et entre **450 €/m² et 1040 €/m²** pour les bureaux anciens rénovés.

La fourchette cohérente à retenir serait entre 230 et 630 €/m² et la moyenne basse de 450 €/m² pour les bureaux/locaux non rénovés, au regard de la situation du bien, de son état, sa visibilité (quartier, parking, copropriété..)

2/ Méthode par capitalisation du revenu :

Cette méthode permet de déterminer la valeur vénale d'un bien loué ou destiné à l'être, en appliquant au loyer réel ou au loyer qui pourrait être retenu, un taux de capitalisation, déterminé à partir des constatations faites sur le marché locatif correspondant.

Le taux généralement appliqué pour les locaux d'activités en zone urbaine et périurbaine active se situe entre 6 et 10 % si le bien est en bon ou très bon état, voire de 12 à 15 % selon son degré de vétusté.

Au cas précis, cette méthode ne peut réellement être pertinente, car le local est vacant depuis longtemps.

Dans l'hypothèse retenue d'un montant de 3 840 euros annuels avec un taux à appliquer de 13 % , (travaux de rénovation énergétique à prévoir, marché peu actif, immeuble devant être rénové) , la valeur vénale serait de (3 840 x 100/13) soit une valeur de **29 538 euros** soit une valeur de 557,32 /m² pour une superficie de 53 m².

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir la méthode par comparaison, en retenant trois éléments :

→ La fourchette Cote Callon sur Tulle : entre **230 et 650 €/m²** pour les locaux bureaux anciens non rénovés et la valeur basse des locaux rénovés soit **450 €/m²**

→ la moyenne des cessions des locaux commerciaux à proximité, **592 €/m²** à laquelle un abattement de **20 %** sera appliqué compte tenu des disparités entre les biens soit une valeur de **473 €/m²**.

→ la valeur basse du terme 2023P05731 au prix de **443 €/m²** concernant la parcelle AS 80 (même section que le bien, même rue) et la nature du bien (local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble ancien)

Moyenne des trois : $(443+450+473)/3 = 455 \text{ €/m}^2$

La valeur vénale du local sera de : $53 \text{ m}^2 \times 455 \text{ €/m}^2 = \mathbf{24\,115 \text{ euros}}$

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 **24 000 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 16/07/2026

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

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2026-19272-42486

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>	Local commercial
<i>Adresse du bien :</i>	42, avenue Victor Hugo
<i>Commune :</i>	TULLE
<i>Département :</i>	CORREZE
<i>Valeur :</i>	14 000 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.

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 de TULLE 10, rue Félix VIDALIN 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MADIES/Mme Gwenaëlle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/06/2026

de réception : 24/06/2026

de visite : 15/07/2026

de dossier en état : 16/07/2026

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

Ce foncier a été identifié dans le cadre d'action cœur de ville pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixant commerces et habitat, dans le projet global de restructuration de l'avenue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Immeuble situé dans une grande avenue de la commune.

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
TULLE	AS 400	42 avenue Victor Hugo	485 m ²	
TOTAL			485 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien se situe dans un immeuble ancien construit en 1863, mixte, construit en pierres et ardoises, composé de deux locaux commerciaux, de six appartements, de caves, une cour et des garages/remises en mauvais état.

Contexte sur l'immeuble :

L'accès aux appartements s'effectue via un porche sécurisé, l'immeuble n'a pas d'accès PMR ni d'ascenseur.

L'immeuble possède à la fois des volets roulants et des persiennes, les murs des façades nécessitent une rénovation ainsi que les balcons. Pas de devis établis par la copropriété pour les rénovations à réaliser, seul un devis de 56 000 euros aurait été effectué pour la rénovation du pignon.

Les garages sont ouverts et à rénover.

Dans les applications cadastrales DGFIP

Sur cette parcelle sont déclarés 21 locaux de nature différente

COMMUNE: 373 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	D3	01001	APPARTEMENT	83 m²
F	01	B1	02001	CAVE	8 m²
E	01	B1	03001	CAVE	4 m²
E	01	B1	04001	CAVE	19 m²
E	01	B1	05001	CAVE	6 m²

COMMUNE: 373 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
B	01	CO	01002	PARKING	19 m²
B	01	CO	02001	PARKING	19 m²
B	01	CO	03001	PARKING	15 m²
C	01	CO	01002	PARKING	12 m²
C	01	CO	02001	PARKING	15 m²
D	01	CO	01001	GARAGE	12 m²
D	01	CO	01002	CAVE	6 m²
E	01	CO	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	40 m²

Synthèse des superficies :

Locaux professionnels: 103 m²

Appartements: 370 m²

Parkings : 87 m²

Caves : 72 m²

Garages : 12 m²

Description du local dans l'acte d'acquisition de 2010 :

Désignation des BIENS :

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave situé de face à droite du pilier

Avec les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à gauche, un local à usage de magasin avec arrière magasin et WC, ayant accès côté avenue Victor Hugo par une porte et côté cour par un escalier métallique.

Avec les huit cent quarante /dix millièmes (840 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt quatorze millièmes (94 /1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 44,64 m² pour le lot numéro HUIT (8)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Quelques photos du local :



Le local nécessite des travaux de rénovation notamment dans l'arrière magasin.

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

Dans les applications DGFIP, le local est déclaré pour une superficie principale de 25 m² et pour une superficie secondaire de 15 m² soit une superficie totale de **40 m²**. Superficie déclarée pondérée à 32 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI LOUAGA représentée par M RIEUX

Origine de propriété: Terme 2010P05051 acquisition au prix de 35 000 euros soit 875 €/m² pour une superficie de 40 m².

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Local vacant depuis des années.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA

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

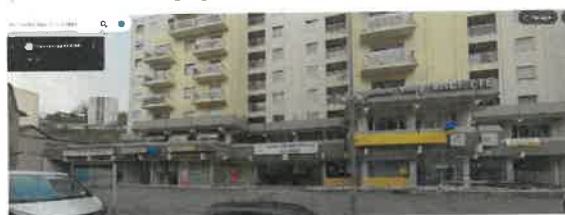
8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Termes de cessions (valeurs moyennes) de locaux commerciaux

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Annee construit	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous Groupe
1904P01 2024P02868	272//AT/8//186	18 AV VICTOR HUGO	1975	31,59	18 500	585,63	local pro dans résidence Turenne
1904P01 2024P06650	272//AS/23//90 31	62 AV VICTOR HUGO	1974	122,06	72 500	593,97	Rdc magasin et réserve lots 31 90
1904P01 2023P05731	272//AS/24//7	64 AV VICTOR HUGO	2004	146,61	65 000	443,35	local commercial en bas d'un immeuble
1904P01 2022P09569	272//AT/8//197 169	18 AV VICTOR HUGO	1975	88,5	62 600	707,34	magasin en rdc acquis par SCI et parking
1904P01 2021P03980	272//AS/80//1	47 AV VICTOR HUGO	1900	174,97	130 000	742,98	local commercial dans immeuble r+4
1904P01 2021P04167	272//AS/563//1	74 AV VICTOR HUGO	1964	281	145 000	516,01	local avec réserves au niveau 0 et -1
1904P01 2020P04339	272//AW/149//16 1 2	36 RUE JEAN JAURES	1880	107,77	60 000	556,74	donation de deux locaux commerciaux et un autre à usage de débarras dans copropriété
Moyenne						592,29	

Quelques photos des termes ci-dessus

Parcelle AT 8 : Locaux dans une copropriété avec une grande visibilité, commerces souvent en en bon état.



AS 23

AS 24

AS 80



AW 149



8.1.2. Autres sources

Pour information :

Cessions (valeurs moyennes) de biens de toute nature en section AS ou avenue Victor Hugo :

(manque de fiabilité des superficies, pas d'informations sur l'état des biens)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)	Observations
2024P11267	AS 12	48 avenue Victor Hugo	482	162 000	336,10	acq par EPFNA au prix de l'évaluation .immeuble R +3 local commercial +hab +11 garages. Local pro vacant depuis plus 5 ans , immeuble en mauvais état d'entretien et infiltrations.garage à 3700 euros l'unité et Immeuble au prix de 250 €/m²
2024P02868	AT 8	18 avenue V Hugo	31,59	18 500	585,63	magasin lot 186
2024P06650	AS 23	62 avenue Victor Hugo	122,06	72 500	593,97	Lots 31 et 90 magasin et réserve à usage de paramédical et médical. 122,06 m² pour le lot 31
2023P05731	AS 24	64 avenue Victor Hugo	146,61	65 000	443,35	Dans bâtiment R+S appt en sous-sol+rdc local commercial de 145 m²+ aire expo de 10 m² étag appts et en duplex au 4 ème
2021P03139	272//AS/167//	35 RUE ROBERT CHIVALLIER	412	120 000	291,26	immeuble entre 2 personnes au même nom de famille
2022P11381	AS 5 6 7 9 11	44 b Victor Hugo	678	155 000	228,61	Acq EPFNA. R+2 2 locaux pros + 3 appts+ 3 garages.vacant à rénover entièrement
2022P04023	272//AS/53//	112 AV VICTOR HUGO	698	183 000	262,18	R+3 11 appts et 4 locaux occupés+ pks en partie occupé
2022P09413	272//AS/80//2	47 AV VICTOR HUGO	552	125 500	227,36	Immeuble appts et caves
2021P05887	AS 33	84 avenue Victor Hugo	400	250 000	625,00	local commercial sur 2 niveau +local en R-1. Superficie 2
2021P03820	AS 401 6 et 7 +AS.402	21 avenue V Hugo	166	33 800	203,61	immeuble avec magasin et 3 étages d'appartements
2022P04505	272//BM/97//	128 AV VICTOR HUGO	392	111 111	283,45	Immeuble R+3 + caves
2021P04167	AS 563	74 avenue Victor Hugo	220	145 000	659,09	local commercial en -1 et 0.sup ?
2020P00591	AS 443 444	558 avenue Victor Hugo	55	25 000	454,55	PETITE CONST AVEC MAGASIN ET ATELIER USAGE COMMERCIAL
2018P04797	272//AS/1//101 100 102 99 104 98 118 97 1	36 AV VICTOR HUGO	197	130 000	659,90	immeuble R+1 locaux pros et pks.cession entre SEM 19 et SCI
2018P06286	272//AS/16//1 2 3 4	56 AV VICTOR HUGO	180	62 000	344,44	Immeubles 5 appts
2018P04529	272//AS/67//1 2 3 4 5 6	67 AV VICTOR HUGO	225	57 000	253,33	R+ 2 2 locaux commerciaux 78 m² (non pris dans patrim) et 158 hab

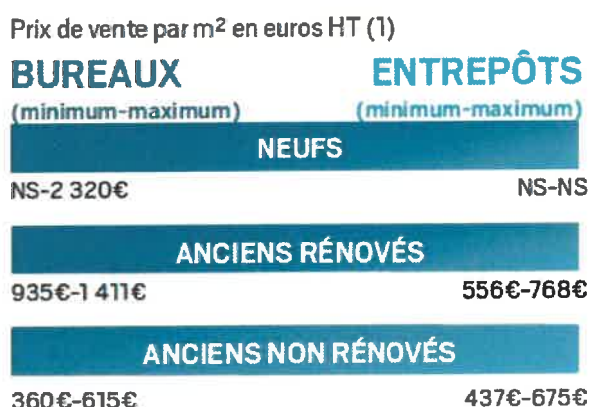
Données issues de la COTE CALLON (Cote annuelle des valeurs vénales sur les transactions immobilières et foncières):

4. IMMEUBLE - LOCAL COMMERCIAL

- Qualité de l'immeuble, possibilité d'amélioration par la façade et les dispositions intérieures.
- Distribution du local commercial et possibilités d'extension.
- Parking, accès.

DÉPARTEMENTS VILLES	ANCIENS				NEUFS	
	NON RÉNOVÉS		RÉNOVÉS			
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
19.CORREZE						
Bort les Orgues..... -	180	530	380	830	500	1 150
Brive..... -	490	820	890	1 400	1 110	1 940
Egletons..... -	180	520	360	820	480	1 130
Tulle..... -	230	630	450	1 040	590	1 390
Ussel..... -	240	640	500	1 050	630	1 410

Données de l'observatoire de l'immobilier en Haute-Vienne



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.

Local commercial en mauvais état notamment dans sa partie arrière, n'a visiblement été rénové depuis longtemps, dans un immeuble nécessitant des travaux sur le pignon, ainsi que les balcons, les murs de façades.

Éléments utiles à l'évaluation

Fourchette de prix de cessions (valeurs moyennes) de commerces, comprise entre **443 €/m² et 742 €/m²**. Moyenne à **592 €/m²**.

Les quelques exemples relevés concernent des biens bénéficiant de locaux en bon état, d'une grande visibilité, de parking.

Par ailleurs, tous les locaux de différente nature à proximité se sont vendus à des prix bas.

Le marché de l'immobilier sur Tulle est généralement bas.

Données CCI : pas de données en Corrèze, en Haute-Vienne, fourchette de prix comprise entre 360 et 615 €/m² pour les locaux/bureaux sur Limoges et proche périphérie.

Données Cote Callon: fourchette de prix de cessions de locaux/bureaux sur Tulle, comprise entre **230 et 630 €/m²** pour les bureaux anciens non rénovés et entre **450 €/m² et 1040 €/m²** pour les bureaux anciens rénovés.

La fourchette cohérente à retenir serait entre 230 et 630 €/m², au regard de la situation du bien, de son état, sa visibilité (quartier, parking, copropriété..)

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir la méthode par comparaison, en retenant trois éléments :

→ La fourchette Cote Callon sur Tulle : entre **230 et 650 €/m²** pour les locaux bureaux anciens non rénovés.

→ la valeur basse du terme 2023P05731 au prix de **443 €/m²** concernant la parcelle AS 80 (même section que le bien, même rue) et la nature du bien (local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble ancien)

Évaluation du local mitoyen , « en meilleur état au prix de 455 €/m² un prix de 24 000 euros.

La valeur basse de 443 €/m² sera retenue pour laquelle un abattement de 20 % sera appliqué pour l'état du bien, ses travaux à réaliser, sa vacance depuis longtemps soit une valeur moyenne de **350 €/m²** (valeur comprise dans les moyennes de la Cote Callon).

La valeur vénale sera de 40 m² x 350 €/m² = 14 000 euros.

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 **14 000 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 30/07/2026

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

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2026-19272-42607

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 : Appartement T3

Adresse du bien : 42, avenue Victor Hugo

Commune : TULLE

Département : CORREZE

Valeur : 41 000 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.

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 de TULLE 10, rue Félix VIDALIN 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MADIES/Mme Gwenaëlle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/06/2026

de réception : 24/06/2026

de visite : 15/07/2026

de dossier en état : 30/07/2026

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

Ce foncier a été identifié dans le cadre d'action cœur de ville pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixant commerces et habitat, dans le projet global de restructuration de l'avenue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Immeuble situé dans une grande avenue de la commune.

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
TULLE	AS 400	42 avenue Victor Hugo	485 m ²	Sols
TOTAL			485 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien se situe dans un immeuble ancien construit en 1863, mixte, construit en pierres et ardoises, composé de deux locaux commerciaux, de six appartements, de caves, une cour et des garages/remises en mauvais état.

Contexte sur l'immeuble :

L'accès aux appartements s'effectue via un porche sécurisé, l'immeuble n'a pas d'accès PMR ni d'ascenseur.

L'immeuble possède à la fois des volets roulants et des persiennes, les murs des façades nécessitent une rénovation ainsi que les balcons. Pas de devis établis par la copropriété pour les rénovations à réaliser, seul un devis de 56 000 euros aurait été effectué pour la rénovation du pignon.

Les garages sont ouverts et à rénover.

Dans les applications cadastrales DGFiP

Sur cette parcelle sont déclarés 21 locaux de nature différente.

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	03	01001	APPARTEMENT	85 m²
E	01	01	02001	CAVE	8 m²
E	01	01	03001	CAVE	4 m²
E	01	01	04001	CAVE	19 m²
E	01	01	05001	CAVE	6 m²

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
B	01	00	01002	PARKING	19 m²
B	01	00	02001	PARKING	19 m²
B	01	00	03001	PARKING	19 m²
C	01	00	01002	PARKING	19 m²
C	01	00	02001	PARKING	19 m²
D	01	00	04001	GARAGE	12 m²
D	01	00	01002	CAVE	6 m²
E	01	00	04002	LOCAL PROFESSIONNEL	40 m²

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	00	02001	LOCAL PROFESSIONNEL	53 m²
E	01	01	01001	APPARTEMENT	67 m²
E	01	01	01002	CAVE	7 m²
E	01	01	02001	APPARTEMENT	82 m²
E	01	02	01001	APPARTEMENT	48 m²
E	01	02	01002	CAVE	22 m²
E	01	02	02001	APPARTEMENT	45 m²
E	01	02	03001	APPARTEMENT	43 m²

Synthèse des superficies :

Locaux professionnels: 103 m²

Appartements: 370 m²

Parkings : 87 m²

Caves : 72 m²

Garages : 12 m²

Le bien à évaluer (lots 12 6 21) concerne un appartement de type T3 d'une superficie de 82 m², situé au 1^{er} étage droite composé :

d'un couloir distribuant de part et d'autre une cuisine semi-équipée, un séjour et deux chambres.

Au bout du couloir, en face l'entrée une salle d'eau et un WC.

Les pièces sont de bonne taille, le chauffage est électrique avec des radiateurs récents, l'appartement est partiellement rénové.

Carrelage ancien dans la cuisine. Lino dans les chambres et le séjour. Les papiers peints seraient à changer.

Photos prises le 15/07/2026 :



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

Disparité sur les superficies entre le consultant (77,33 m²) et la DGFIP (82), la superficie convenue retenue sera celle de la DGFIP.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Olivier ESCURE-BATIFOUYE

Origine de propriété : aucun acte disponible.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le local est vacant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UA

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

Recherche du 15/07/2026 de toutes les cessions publiées en section AS, issues des applications DGFIP.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Référence	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m ²	Observations
2026P01308	AS 23	68	41000	602,94	Lots 9 50 88. Acte non publié appt cave
2026P00660	AS 1		10000	#DIV/0 !	Lot 30 pk 1 er ssol
2026P00469	AS 86	72,7	57100	785,42	Lot 1 appt
2025P12609	AS 337	58,02	54500	939,33	cave +appt T3 lot 2 et 56
2025P12400	AS 563+376	108,56	104600	963,52	Lots 2 1 2 3+ ,appt+3 pks ssol
2025P13112	AS 16	363	126450	348,35	Lots 1 à 4 (5 appts)
2025P09422	AS 78	41	50000	1219,51	Local + pk couvert LOTS 3 ET 92
2025P09359	AS 78	63	54900	871,43	Lots 46 et 74 appt T3 +cave
2025P09245	AS 17	44	65000	1477,27	Lots 15 69 142 box cave et appt .dans résidence
2025P08364	AS 93	103	53500	519,42	LOTS 7 8 9 WC sur palier + 2 appts declares mais en fait 1 seul appt.residence Tersou
2025P07296	AS 17	37	56000	1513,51	Lots 27 60 164 pk ssol cave appt.terrasse 13 m ² dans résidence
2025P05201	AS 567+566	78,65	30000	381,44	appt +cave+garage+terrain lots 14 à 18
2025P02434	AS 1	79,82	103000	1290,40	LOTS 15 69 105 2 pks ssol+ appt T3 dans résidence
2025P02415	AS 1	36,18	48000	1326,70	Lots 31 et 63 dans résidence appt T1+pk
2025P00358	AS 401 402	77,92	41000	526,18	Lots 2 et 3 2 appts et un debarras
2024P12118	AS 14	62,72	32795	522,88	Lots 1 14 8 appt cave et grenier
2024P07871	AS 1	83,64	119000	1422,76	appt T3 +3 pks
2024P06650	AS 23	122,06	72500	593,97	local pro médical lots 31 et 90
2024P02171	AS 85	43,4	54600	1258,06	Lots 3 et 11 appt + cave

Moyenne des trois termes surlignés:465,80 €/m²

Parcelle AS 14

Parcelles AS 401 et 402

Parcelle AS 16

(situées en face l'immeuble concerné)



Recherche de cessions de T3 dans un rayon de 500 m

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Année constr. ct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Gruppe	surf garages / parkings
1904P01 2023P09785	272//AW/54//308	55 RUE DE LA BARRIERE	1866	3	97	59 000	608,25	T3	24
1904P01 2024P01900	272//AW/168//	4 RUE DES RECOLLETS	1972	3	80	40 000	500,00	T3	20
1904P01 2023P06329	272//AT/21//3	11 B AV VICTOR HUGO	1900	3	81	50 350	621,60	T3 immeuble comparable mais dans un meilleur état extérieur que le bien à évaluer	0
1904P01 2026P02225	272//AT/21//2	11 B AV VICTOR HUGO	1900	3	87	60 100	690,80		0
1904P01 2024P04755	272//BM/95//104	132 AV VICTOR HUGO	1911	3	85	36 500	429,41	T3	0
1904P01 2020P03593	272//BK/214//84108 98	15 N QU DE RIGNY	1930	3	97	54 000	556,70	T3	0
Moyenne							567,79		
Moyenne							495,37		

8.1.2. Autres sources

DÉPARTEMENTS VILLES	(1) (2)	ANCIENS - COLLECTIFS							
		GS		S		N		M	
		+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
19.CORREZE									
Bort-les-Orgues.	-	940	1 140	830	980	750	880	360	460
Brive-la-Gaillarde.	-	1 510	1 770	1 260	1 500	1 140	1 340	520	720
Égletons.	-	1 800	2 050	1 470	1 680	1 270	1 490	560	750
Malemort.	-	1 250	1 520	1 100	1 280	980	1 150	460	660
Tulle.	-	880	1 120	810	940	690	830	280	390
Ussel.	-	970	1 160	840	990	760	910	350	470

N : Normal (Confort) :

Environnement acceptable - Confort - Finition normale - Situation moyenne - Commodités

II C : Assez bon

III A : Moyen

M : Moyen (Courant) :

Environnement quelconque - Confort et finition bas de gamme - Mal situé - Commodités minimales

III B : Mauvais

IV : Très mauvais

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.

Appartement en partie rénové dans un immeuble à restaurer.

Éléments pour l'évaluation :

Fourchette de prix d'appartements à proximité comprise entre 348 et 1513 €/m² en section AS.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables.

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Trois termes surlignés au prix moyen de 465,80 €/m²

Cote Callon : Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise entre 280 €/m² et 690 €/m².

Fourchette de prix de T3 dans un rayon de 500 m, de superficie 80/100 m², comprise entre 429 €/m² et 690 €/m². Moyenne à 567 €/m².

Moyenne des termes surlignés : **495,59 €/m²**.

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir une valeur moyenne arrondie à **500 €/m²** pour l'appartement (en partie rénové).

Cette valeur se situe dans la moyenne des données de la Cote Callon.

La valeur vénale du bien sera de: 82 m² x 500 €/m² = **41 000 euros**

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 **41 000 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 30/07/2026

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

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2026-19272-42716

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 : Appartement T2 bis
Adresse du bien : 42, avenue Victor Hugo
Commune : TULLE
Département : CORREZE
Valeur : 44 630 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 de TULLE 10, rue Félix VIDALIN 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MADIES/Mme Gwenaëlle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/06/2026

de réception : 24/06/2026

de visite : 15/07/2026

de dossier en état : 30/07/2026

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

Ce foncier a été identifié dans le cadre d'action cœur de ville pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixant commerces et habitat, dans le projet global de restructuration de l'avenue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

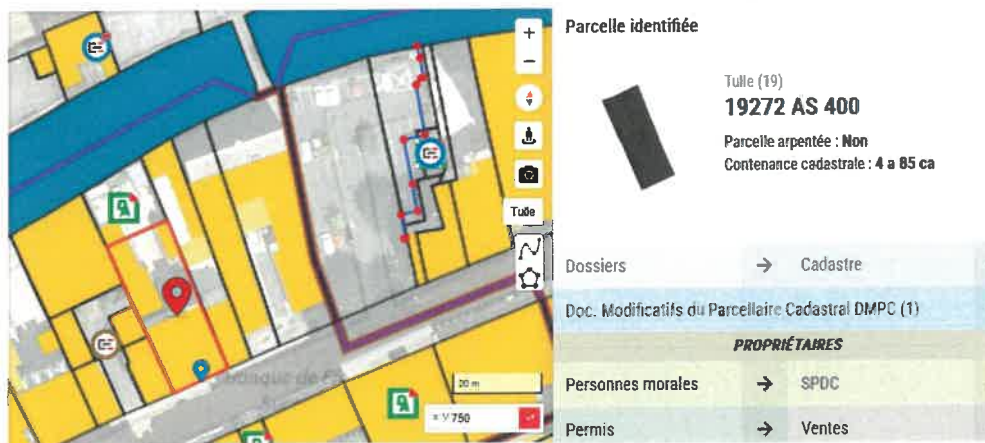
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Immeuble situé dans une grande avenue de la commune.

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
TULLE	AS 400	42 avenue Victor Hugo	485 m ²	Sols
TOTAL			485 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien se situe dans un immeuble ancien construit en 1863, mixte, construit en pierres et ardoises, composé de deux locaux commerciaux, de six appartements, de caves, une cour et des garages/remises en mauvais état.

Contexte sur l'immeuble :

L'accès aux appartements s'effectue via un porche sécurisé, l'immeuble n'a pas d'accès PMR ni d'ascenseur.

L'immeuble possède à la fois des volets roulants et des persiennes, les murs des façades nécessitent une rénovation ainsi que les balcons. Pas de devis établis par la copropriété pour les rénovations à réaliser, seul un devis de 56 000 euros aurait été effectué pour la rénovation du pignon.

Les garages sont ouverts et à rénover.

Dans les applications cadastrales DGFIP

Sur cette parcelle sont déclarés 21 locaux de nature différente

COMMUNE: 772 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	00	02001	LOCAL PROFESSIONNEL	53 m²
E	01	01	01001	APPARTEMENT	67 m²
E	01	01	01002	CAVE	7 m²
E	01	01	02001	APPARTEMENT	82 m²
E	01	02	01001	APPARTEMENT	48 m²
E	01	02	01002	CAVE	22 m²
E	01	02	02001	APPARTEMENT	45 m²
E	01	02	03001	APPARTEMENT	43 m²

COMMUNE: 772 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	03	01001	APPARTEMENT	85 m²
E	01	01	02001	CAVE	8 m²
E	01	01	03001	CAVE	4 m²
E	01	01	04001	CAVE	19 m²
E	01	01	05001	CAVE	6 m²

COMMUNE: 772 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
B	01	00	01002	PARKING	19 m²
B	01	00	02001	PARKING	19 m²
B	01	00	03001	PARKING	19 m²
C	01	00	01002	PARKING	15 m²
C	01	00	02001	PARKING	15 m²
D	01	00	01001	GARAGE	12 m²
D	01	00	01002	CAVE	6 m²
E	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	40 m²

Synthèse des superficies :

Locaux professionnels: 103 m²

Appartements: 370 m²

Parkings : 87 m²

Caves : 72 m²

Garages : 12 m²

Le bien à évaluer (lots 3 15 16) concerne un appartement de type T2 bis d'une superficie de 85 m², situé au 3 ème et dernier étage composé :

→ En entrant, une pièce à vivre à usage de salon

→ Sur la gauche, un coin cuisine équipée + une pièce à usage de salle à manger + une salle de bains

→ Sur la droite, une grande chambre

L'appartement avait été rénové avec goût. Présence de beaux parquets. Fenêtres en PVC. Volets roulants. Baies vitrées.

Il dispose d'un placard dans l'escalier et d'une cave mais pas de garage ou place de parking.



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

Dans les applications DGFIP, l'appartement est déclaré pour une superficie de 84,39 m², arrondie à 85 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Christiane BUISSON

5.2. Conditions d'occupation actuelles

L'appartement est vacant.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA

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

Recherche du 15/07/2026 de toutes les cessions publiées en section AS, issues des applications DGFIP.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Référence	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m ²	Observations
2026P01308	AS 23	68	41000	602,94	Lots 9 50 88. Acte non publié appt cave
2026P00660	AS 1		10000	#DIV/0 !	Lot 30 pk 1 er ssol
2026P00469	AS 86	72,7	57100	785,42	Lot 1 appt
2025P12609	AS 337	58,02	54500	939,33	cave +appt T3 lot 2 et 56
2025P12400	AS 563+376	108,56	104600	963,52	Lots 2 1 2 3+ ,appt+3 pks ssol
2025P13112	AS 16	363	126450	348,35	Lots 1 à 4 (5 appts)
2025P09422	AS 78	41	50000	1219,51	Local + pk couvert LOTS 3 ET 92
2025P09359	AS 78	63	54900	871,43	Lots 46 et 74 appt T3 +cave
2025P09245	AS 17	44	65000	1477,27	Lots 15 69 142 box cave et appt .dans résidence
2025P08364	AS 93	103	53500	519,42	LOTS 7 8 9 WC sur palier + 2 appts declares mais en fait 1 seul appt.residence Tersou
2025P07296	AS 17	37	56000	1513,51	Lots 27 60 164 pk ssol cave appt.terrasse 13 m ² dans résidence
2025P05201	AS 567+566	78,65	30000	381,44	appt +cave+garage+terrain lots 14 à 18
2025P02434	AS 1	79,82	103000	1290,40	LOTS 15 69 105 2 pks ssol+ appt T3 dans résidence
2025P02415	AS 1	36,18	48000	1326,70	Lots 31 et 63 dans résidence appt T1+pk
2025P00358	AS 401 402	77,92	41000	526,18	Lots 2 et 3 2 appts et un debarras
2024P12118	AS 14	62,72	32795	522,88	Lots 1 14 8 appt cave et grenier
2024P07871	AS 1	83,64	119000	1422,76	appt T3 +3 pks
2024P06650	AS 23	122,06	72500	593,97	local pro médical lots 31 et 90
2024P02171	AS 85	43,4	54600	1258,06	Lots 3 et 11 appt + cave

Moyenne des trois termes surlignés:465,80 €/m²

Parcelle AS 14



Parcelles AS 401 et 402

(situées en face l'immeuble concerné)



Parcelle AS 16

**Recherche de cessions de T2 dans un rayon de 500 m**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Année construite	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² TTC (surf. utile)	Sous-Groupes	Observations
1904P01 2026P00238	272//AW/115//12 11 10	25 RUE JEAN JAURES	1893	2	58	47 000	810,34	T2	Pk à proximité. Grande visibilité. accès facilité. Apport m-me famille
1904P01 2025P09753	272//AT/17//6 5	5 AV VICTOR HUGO	1900	2	57	39 000	684,21	T2	
1904P01 2025P12255	272//BM/106//18 15	93 AV VICTOR HUGO	1890	2	64	39 500	617,19	T2	
1904P01 2024P02453	272//BL/102//26 43	13 RUE DE L'ESTABOURNIE	1972	2	45	33 000	733,33	T2	
1904P01 2023P10334	272//BK/55//8 5	2 N QU DE RIGNY	1800	2	45	30 000	666,67	T2	dans immeuble retiré de la rue .Placette sur le devant .Grande visibilité
1904P01 2023P10976	272//AW/54//26 2	15 RUE SAINTE CLAIRE	1866	2	52	43 000	826,92	T2	
1904P01 2023P00098	272//AW/124//12	1 PL LOUIS PASTEUR	1920	2	55	28 500	518,18	T2	Dans immeuble mixte en meilleur état extérieur. Placette espaces verts .Vue dégagée.
1904P01 2022P09646	272//BK/150//16 14	10 AV VIDALIE	1966	2	47	21 000	446,81	T2	immeuble surélevé R+3 plus récent .Vue balcon ;
Moyenne						662,96			

Aucun terme d'appartement n'appartient à un immeuble mixte ou situation semblable.

Les termes ci-dessus des contextes plus favorables.

Termes de cessions (valeurs moyennes) d'appartements T3 dans un rayon de 500 m

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Année construite	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Sous Groupe	surf garages / parkings
1904P01 2023P09785	272//AW/54//30 8	55 RUE DE LA BARRIERE	1866	3	97	59 000	608,25	T3	24
1904P01 2024P01900	272//AW/168//	4 RUE DES RECOLLETS	1972	3	80	40 000	500,00	T3	20
1904P01 2023P06329	272//AT/21//3	11 B AV VICTOR HUGO	1900	3	81	50 350	621,60	T3 immeuble comparable mais dans un meilleur état extérieur que le bien à évaluer	0
1904P01 2026P02225	272//AT/21//2	11 B AV VICTOR HUGO	1900	3	87	60 100	690,80		0
1904P01 2024P04755	272//BM/95//10 4	132 AV VICTOR HUGO	1911	3	85	36 500	429,41	T3	0
1904P01 2020P03593	272//BK/214//84 108 98	15 N QU DE RIGNY	1930	3	97	54 000	556,70	T3	0
Moyenne						567,79			
Moyenne						523,59			

8.1.2. Autres sources

DÉPARTEMENTS VILLES	(1) (2)	ANCIENS - COLLECTIFS							
		GS		S		N		M	
		+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
19.CORREZE									
Bort-les-Orgues.	-	940	1 140	830	980	750	880	360	460
Brive-la-Gaillarde.	-	1 510	1 770	1 260	1 500	1 140	1 340	520	720
Egletons	-	1 800	2 050	1 470	1 680	1 270	1 490	560	750
Malemort.	-	1 250	1 520	1 100	1 280	980	1 150	460	660
Tulle	-	880	1 120	810	940	690	830	280	390
Ussel	-	970	1 160	840	990	760	910	350	470

N : Normal (Confort) :

Environnement acceptable - Confort - Finition normale -
Situation moyenne - Commodités

II C : Assez bon

III A : Moyen

M : Moyen (Courant) :

Environnement quelconque - Confort et finition bas de
gamme - Mal situé - Commodités minimales

III B : Mauvais

IV : Très mauvais

Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise, entre 280 €/m² et 690 €/m².

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.

Appartement rénové mais sans garage ni place de parking dans un immeuble à restaurer.

Éléments pour l'évaluation :

Fourchette de prix d'appartements T2 à proximité comprise entre 348 et 1513 €/m² en section AS.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables.

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Trois termes surlignés au prix moyen de 465,80 €/m²

Cote Callon : Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise entre 280 €/m² et 690 €/m².

Pour information : Fourchette de prix de T2 dans un rayon de 500 m, comprise entre 446 €/m² et 822 €/m².

Le terme bas se situe dans un immeuble avec des balcons, une vue plus dégagée.

Fourchette de prix de T3 dans un rayon de 500 m, de superficie 80/100 m², comprise entre 429 €/m² et 690 €/m². Moyenne à 567 €/m².

Moyenne des termes surlignés : **523,59 €/m²**.

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir une valeur moyenne arrondie à **525 €/m²** pour l'appartement .

Cette valeur se situe dans la moyenne des données de la Cote Callon et cohérente avec les deux termes récents terme 2025P00358 (appartement situé en face parcelle AS 401 402) au prix de 526 €/m² et terme 2024P12118 (parcelle AS 14) au prix de 522,88 €/m²

La valeur vénale du bien sera de: 85 m² x 525 €/m² = **44 625 euros**.

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 **44 630 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 29/07/2026

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

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2026-19272-42494

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>	Appartement T2
<i>Adresse du bien :</i>	42, avenue Victor Hugo
<i>Commune :</i>	TULLE
<i>Département :</i>	CORREZE
<i>Valeur :</i>	30 650 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 de TULLE 10, rue Félix VIDALIN 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MADIES/Mme Gwenaëlle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/06/2026

de réception : 24/06/2026

de visite : 15/07/2026

de dossier en état : 29/07/2026

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

Ce foncier a été identifié dans le cadre d'action cœur de ville pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixant commerces et habitat, dans le projet global de restructuration de l'avenue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Immeuble situé dans une grande avenue de la commune.

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
TULLE	AS 400	42 avenue Victor Hugo	485 m ²	Sols
TOTAL			485 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien se situe dans un immeuble ancien construit en 1863, mixte, construit en pierres et ardoises, composé de deux locaux commerciaux, de six appartements, de caves, une cour et des garages/remises en mauvais état.

Contexte sur l'immeuble :

L'accès aux appartements s'effectue via un porche sécurisé, l'immeuble n'a pas d'accès PMR ni d'ascenseur.

L'immeuble possède à la fois des volets roulants et des persiennes, les murs des façades nécessitent une rénovation ainsi que les balcons. Pas de devis établis par la copropriété pour les rénovations à réaliser, seul un devis de 56 000 euros aurait été effectué pour la rénovation du pignon.

Les garages sont ouverts et à rénover.

Dans les applications cadastrales DGFIP

Sur cette parcelle sont déclarés 21 locaux de nature différente

COMMUNE: 272 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	00	02001	LOCAL PROFESSIONNEL	53 m²
E	01	01	01001	APPARTEMENT	67 m²
E	01	01	01002	CAVE	7 m²
E	01	01	02001	APPARTEMENT	82 m²
E	01	02	01001	APPARTEMENT	48 m²
E	01	02	01002	CAVE	22 m²
E	01	02	02001	APPARTEMENT	45 m²
E	01	02	03001	APPARTEMENT	43 m²

COMMUNE: 272 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	03	01001	APPARTEMENT	85 m²
E	01	81	02001	CAVE	8 m²
E	01	81	03001	CAVE	4 m²
E	01	81	04001	CAVE	19 m²
E	01	81	05001	CAVE	6 m²

COMMUNE: 272 TULLE
PARCELLE: AS 0400
ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
B	01	00	01007	PARKING	18 m²
B	01	00	02001	PARKING	15 m²
B	01	00	03001	PARKING	19 m²
C	01	00	01002	PARKING	13 m²
C	01	00	02001	PARKING	12 m²
D	01	00	01001	GARAGE	12 m²
D	01	00	01002	CAVE	6 m²
E	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	40 m²

Synthèse des superficies :

Locaux professionnels: 103 m²

Appartements: 370 m²

Parkings : 87 m²

Caves : 72 m²

Garages : 12 m²

Le bien à évaluer (lots 7 10 11) concerne un appartement traversant de type T2 d'une superficie de 65 m², composé :

- A droite en entrant : une pièce salon/séjour donnant sur l'avenue,
- Face à l'entrée : une salle de bains et un WC sans fenêtres et une chambre.
- A gauche de l'entrée, une cuisine donnant sur l'arrière de l'immeuble, sur la cour et la rivière.
- un placard (ancien WC) dans les escaliers de l'immeuble.

Les fenêtres sont en PVC double vitrage. La chaudière est relativement récente. La porte d'entrée est récente et sécurisée.

L'appartement est en bon état d'entretien, une remise au goût du jour pour la salle de bains et la cuisine serait à envisager.



Une dépendance/ appentis (lot 22) en mauvais état à usage de garage/stockage complète le dossier. Cette dépendance n'apparaît pas sur le cadastre donc aucune superficie disponible. Au vu du bien, une superficie moyenne de 20 m² sera retenue.



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

Superficie appartement (dans applications DGFIP 67 m²) , (syndic = 61,25 m²) arbitrée à 65 m²

Superficie dépendance (non déclarée sur le cadastre), superficie moyenne retenue = 20 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Jacqueline BORDES et M. Bruno BUSSEYON

5.2. Conditions d'occupation actuelles

L'appartement est vacant depuis plusieurs années, il n'est pas loué, il reste un bien familial.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA

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

Recherche du 15/07/2026 de toutes les cessions publiées en section AS, issues des applications DGFIP.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Référence	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m ²	Observations
2026P01308	AS 23	68	41000	602,94	Lots 9 50 88. Acte non publié appt cave
2026P00660	AS 1		10000	#DIV/0 !	Lot 30 pk 1 er ssol
2026P00469	AS 86	72,7	57100	785,42	Lot 1 appt
2025P12609	AS 337	58,02	54500	939,33	cave +appt T3 lot 2 et 56
2025P12400	AS 563+376	108,56	104600	963,52	Lots 2 1 2 3+ ,appt+3 pks ssol
2025P13112	AS 16	363	126450	348,35	Lots 1 à 4 (5 appts)
2025P09422	AS 78	41	50000	1219,51	Local + pk couvert LOTS 3 ET 92
2025P09359	AS 78	63	54900	871,43	Lots 46 et 74 appt T3 +cave
2025P09245	AS 17	44	65000	1477,27	Lots 15 69 142 box cave et appt .dans résidence
2025P08364	AS 93	103	53500	519,42	LOTS 7 8 9 WC sur palier + 2 appts declares mais en fait 1 seul appt.residence Tersou
2025P07296	AS 17	37	56000	1513,51	Lots 27 60 164 pk ssol cave appt.terrasse 13 m ² dans résidence
2025P05201	AS 567+566	78,65	30000	381,44	appt +cave+garage+terrain lots 14 à 18
2025P02434	AS 1	79,82	103000	1290,40	LOTS 15 69 105 2 pks ssol+ appt T3 dans résidence
2025P02415	AS 1	36,18	48000	1326,70	Lots 31 et 63 dans résidence appt T1+pk
2025P00358	AS 401 402	77,92	41000	526,18	Lots 2 et 3 2 appts et un debarras
2024P12118	AS 14	62,72	32795	522,88	Lots 1 14 8 appt cave et grenier
2024P07871	AS 1	83,64	119000	1422,76	appt T3 +3 pks
2024P06650	AS 23	122,06	72500	593,97	local pro médical lots 31 et 90
2024P02171	AS 85	43,4	54600	1258,06	Lots 3 et 11 appt + cave

Moyenne des trois termes surlignés:465,80 €/m²

Parcelle AS 14



Parcelles AS 401 et 402

(situées en face l'immeuble concerné)



Parcelle AS 16



Recherche de cessions de T2 dans un rayon de 500 m

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Année construite	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² TTC (surf. utile)	Sous-Groupes	Observations
1904P01 2026P00238	272//AW/115//12 11 10	25 RUE JEAN JAURES	1893	2	58	47 000	810,34	T2	Pk à proximité. Grande visibilité. accès facilité. Apport m-me famille
1904P01 2025P09753	272//AT/17//16 5	5 AV VICTOR HUGO	1900	2	57	39 000	684,21	T2	
1904P01 2025P12255	272//BM/106//18 15	93 AV VICTOR HUGO	1890	2	64	39 500	617,19	T2	
1904P01 2024P02453	272//BL/102//26 43	13 RUE DE L'ESTABOURNIE	1972	2	45	33 000	733,33	T2	
1904P01 2023P10334	272//BK/55//18 5	2 N QU DE RIGNY	1800	2	45	30 000	666,67	T2	dans immeuble retiré de la rue .Placette sur le devant .Grande visibilité
1904P01 2023P10976	272//AW/54//26 2	15 RUE SAINTE CLAIRE	1866	2	52	43 000	826,92	T2	
1904P01 2023P00098	272//AW/124//12	1 PL LOUIS PASTEUR	1920	2	55	28 500	518,18	T2	Dans immeuble mixte en meilleur état extérieur. Placette espaces verts .Vue dégagée.
1904P01 2022P09646	272//BK/150//16 14	10 AV VIDALIE	1966	2	47	21 000	446,81	T2	immeuble surélevé R+3 plus récent .Vue balcon ;
Moyenne							662,96		

Aucun terme d'appartement n'appartient à un immeuble mixte ou situation semblable.

Les termes ci-dessus bénéficient des contextes plus favorables.

8.1.2. Autres sources

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

DÉPARTEMENTS VILLES	(1) (2)	ANCIENS - COLLECTIFS							
		GS		S		N		M	
		+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
19.CORREZE									
Bort-les-Orgues. -		940	1 140	830	980	750	880	360	460
Brive-la-Gaillarde. -		1 510	1 770	1 260	1 500	1 140	1 340	520	720
Égletons. -		1 800	2 050	1 470	1 680	1 270	1 490	560	750
Malemort. -		1 250	1 520	1 100	1 280	980	1 150	460	660
Tulle. -		880	1 120	810	940	690	830	280	390
Ussel. -		970	1 160	840	990	760	910	350	470

N : Normal (Confort) :

Environnement acceptable - Confort - Finition normale -
Situation moyenne - Commodités

II C : Assez bon

III A : Moyen

M : Moyen (Courant) :

Environnement quelconque - Confort et finition bas de
gamme - Mal situé - Commodités minimales

III B : Mauvais

IV : Très mauvais

Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise, entre 280 €/m² et 690 €/m².

Pour information :**Termes de petit bâtiment/garage :**

Terme 2024P03237 sur Tulle sur parcelle BH 178 : petit bâtiment à usage de remise et stationnement prix de cession 3000 euros pour une superficie de 47 m² soit 63,8 €/m²

Terme 2021P01957 sur Ussel parcelle AW 105 : petit local à usage de garage d'une superficie de 57 m² pour un montant de 5000 euros soit 87,72 €/m²

Aucune photo Google maps et earth disponible

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.

Appartement de 65 m² situé au 1^{er} étage gauche, en bon état intérieur (à moderniser sols, cuisine)

Dépendance à usage de remise non présente sur cadastre, superficie arbitraire moyenne de 20 m² en mauvais état extérieur et intérieur

Éléments pour l'évaluation :

Fourchette de prix d'appartements T2 à proximité , comprise entre 348 et 1513 €/m² en section AS. Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables.

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Trois termes surlignés au prix moyen de 465,80 €/m²

Cote Callon : Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise entre 280 €/m² et 690 €/m².

Fourchette de prix de T2 dans un rayon de 500, comprise entre **446 €/m²** et 822 €/m². Le terme bas se situe dans un immeuble avec des balcons, une vue plus dégagée.

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir une valeur moyenne de **450 €/m²** pour l'appartement (465+446/2). Cette valeur se situe dans la moyenne des données de la Cote Callon.

A titre exceptionnel, le local à usage de garage sera valorisé au prix de **70 €/m²** (moyenne entre les valeurs des deux termes relevés 63+87/2) .

La valeur vénale du bien sera de:

$65 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2 = 29250 + 1400 = \mathbf{30\ 650 \text{ euros}}$

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 **30 650 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 30/07/2026

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

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2026-19272-42705

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 : Trois appartements T2
Adresse du bien : 42, avenue Victor Hugo
Commune : TULLE
Département : CORREZE
Valeur : 83 000 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.

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 de TULLE 10, rue Félix VIDALIN 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MADIES/Mme Gwenaëlle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 23/06/2026

de réception : 24/06/2026

de visite : 15/07/2026

de dossier en état : 30/07/2026

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

Ce foncier a été identifié dans le cadre d'action cœur de ville pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixant commerces et habitat, dans le projet global de restructuration de l'avenue.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Immeuble situé dans une grande avenue de la commune.

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
TULLE	AS 400	42 avenue Victor Hugo	485 m ²	Sols
TOTAL			485 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien se situe dans un immeuble ancien construit en 1863, mixte, construit en pierres et ardoises, composé de deux locaux commerciaux, de six appartements, de caves, une cour et des garages/remises en mauvais état.

Contexte sur l'immeuble :

L'accès aux appartements s'effectue via un porche sécurisé, l'immeuble n'a pas d'accès PMR ni d'ascenseur.

L'immeuble possède à la fois des volets roulants et des persiennes, les murs des façades nécessitent une rénovation ainsi que les balcons. Pas de devis établis par la copropriété pour les rénovations à réaliser, seul un devis de 56 000 euros aurait été effectué pour la rénovation du pignon.

Les garages sont ouverts et à rénover.

Dans les applications cadastrales DGFIP

Sur cette parcelle sont déclarés 21 locaux de nature différente

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	00	02001	LOCAL PROFESSIONNEL	53 m ²
E	01	01	01001	APPARTEMENT	67 m ²
E	01	01	01002	CAVE	7 m ²
E	01	01	02001	APPARTEMENT	82 m ²
E	01	02	01001	APPARTEMENT	48 m ²
E	01	02	01002	CAVE	22 m ²
E	01	02	02001	APPARTEMENT	45 m ²
E	01	02	03001	APPARTEMENT	43 m ²

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
E	01	03	01001	APPARTEMENT	83 m ²
E	01	81	02001	CAVE	8 m ²
E	01	81	03001	CAVE	4 m ²
E	01	81	04001	CAVE	19 m ²
E	01	81	05001	CAVE	6 m ²

COMMUNE: 272 TULLE
 PARCELLE: AS 0400
 ADRESSE: 0000 AV VICTOR HUGO

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE
B	01	00	01002	PARKING	19 m ²
B	01	00	02001	PARKING	19 m ²
B	01	00	03001	PARKING	19 m ²
C	01	00	01002	PARKING	17 m ²
C	01	00	02001	PARKING	15 m ²
D	01	00	01002	GARAGE	12 m ²
D	01	00	01002	CAVE	6 m ²
E	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	40 m ²

Synthèse des superficies :

Locaux professionnels: 103 m²

Appartements: 370 m²

Parkings : 87 m²

Caves : 72 m²

Garages : 12 m²

Le bien (lots 4 13 14 17 18) consiste à l'origine d'un appartement T5 transformé au fil des années en trois appartements de type T2 avec deux garages ouverts couverts en tôles.



Description dans l'acte

LOT NUMERO QUATRE (4)

Une cave au sous-sol

Et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TREIZE (13)

Un WC

Et les 50/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Un appartement situé au deuxième étage de type F5

et les 2.700/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

un garage

et les 100/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Un garage

Et les 100/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les trois T2 sont conçus de manière différente, les sols et les murs ont été rénovés avec des matériaux récents, des couleurs tendance.

Les cuisines sont composées d'un évier et son sous-meuble, les salles de bains bénéficient d'un évier et sous-meuble et d'un bac à douche. Les radiateurs sont récents. Faïences dans les pièces d'eau.

Quelques photos des différents T2 :



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

Depuis la transformation en trois appartements type (date non connue),

Superficie consultant : 45,17 m²+47,33 m² et 41,38 m² soit 133,88 m²

Superficie DGFIP : 45 m²+48 m²+43 m² soit 136 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Eric Escure Batifouye

Origine de propriété : terme 2010P03016 : montant d'acquisition de 90 000 euros

GARANTIE DE SUPERFICIE

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

LOT N° 14 = 144,63 m².

Surface annexe (cave, garages) = 60 m².

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Locaux vacants.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UA

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

Recherche du 15/07/2026 de toutes les cessions publiées en section AS, issues des applications DGFiP.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Référence	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m ²	Observations
2026P01308	AS 23	68	41000	602,94	Lots 9 50 88. Acte non publié appt cave
2026P00660	AS 1		10000	#DIV/0 !	Lot 30 pk 1 er ssol
2026P00469	AS 86	72,7	57100	785,42	Lot 1 appt
2025P12609	AS 337	58,02	54500	939,33	cave +appt T3 lot 2 et 56
2025P12400	AS 563+376	108,56	104600	963,52	Lots 2 1 2 3+ ,appt+3 pks ssol
2025P13112	AS 16	363	126450	348,35	Lots 1 à 4 (5 appts)
2025P09422	AS 78	41	50000	1219,51	Local + pk couvert LOTS 3 ET 92
2025P09359	AS 78	63	54900	871,43	Lots 46 et 74 appt T3 +cave
2025P09245	AS 17	44	65000	1477,27	Lots 15 69 142 box cave et appt .dans résidence
2025P08364	AS 93	103	53500	519,42	LOTS 7 8 9 WC sur palier + 2 appts declares mais en fait 1 seul appt.residence Tersou
2025P07296	AS 17	37	56000	1513,51	Lots 27 60 164 pk ssol cave appt.terrasse 13 m ² dans résidence
2025P05201	AS 567+566	78,65	30000	381,44	appt +cave+garage+terrain lots 14 à 18
2025P02434	AS 1	79,82	103000	1290,40	LOTS 15 69 105 2 pks ssol+ appt T3 dans résidence
2025P02415	AS 1	36,18	48000	1326,70	Lots 31 et 63 dans résidence appt T1+pk
2025P00358	AS 401 402	77,92	41000	526,18	Lots 2 et 3 2 appts et un debarras
2024P12118	AS 14	62,72	32795	522,88	Lots 1 14 8 appt cave et grenier
2024P07871	AS 1	83,64	119000	1422,76	appt T3 +3 pks
2024P06650	AS 23	122,06	72500	593,97	local pro médical lots 31 et 90
2024P02171	AS 85	43,4	54600	1258,06	Lots 3 et 11 appt + cave

Moyenne des trois termes surlignés:465,80 €/m²

Parcelle AS 14**Parcelles AS 401 et 402***(situées en face l'immeuble concerné)***Parcelle AS 16****Recherche de cessions de T2 dans un rayon de 500 m**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Année construite	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² TTC (surf. utile)	Sous-Groupes	Observations
1904P01 2025P09753 1904P01 2024P02453	272//AT/17//6 5	5 AV VICTOR HUGO	1900	2	57	39 000	684,21	T2	
1904P01 2024P02453	272//BL/102//26 43	13 RUE DE L'ESTABOURNIE	1972	2	45	33 000	733,33	T2	
1904P01 2023P10334	272//BK/55//8 5	2 N QU DE RIGNY	1800	2	45	30 000	666,67	T2	dans immeuble retiré de la rue .Placette sur le devant .Grande visibilité
1904P01 2023P00098	272//AW/124//12	1 PL LOUIS PASTEUR	1920	2	55	28 500	518,18	T2	Dans immeuble mixte en meilleur état extérieur.Placette espaces verts .Vue dégagée.
1904P01 2022P09646	272//BK/150//16 14	10 AV VIDALIE	1966	2	47	21 000	446,81	T2	immeuble surélevé R+3 plus récent .Vue balcon ;
Moyenne							609,84		

Aucun terme d'appartement n'appartient à un immeuble mixte ou situation semblable.

Les termes ci-dessus des contextes plus favorables.

8.1.2. Autres sources

Cote Callon : (cote annuelle des valeurs vénales des transactions immobilières et foncières éditée par les éditions Callon)

		ANCIENS - COLLECTIFS							
DÉPARTEMENTS	(1)	GS		S		N		M	
VILLES	(2)	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
19.CORREZE									
Bort-les-Orgues.....	-	940	1 140	830	980	750	880	360	460
Brive-la-Gaillarde.....	-	1 510	1 770	1 260	1 500	1 140	1 340	520	720
Égletons.....	-	1 800	2 050	1 470	1 680	1 270	1 490	560	750
Malemort.....	-	1 250	1 520	1 100	1 280	980	1 150	460	660
Tulle.....	-	880	1 120	810	940	690	830	280	390
Ussel.....	-	970	1 160	840	990	760	910	350	470

Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise, entre 280 €/m² et 690 €/m².

N : Normal (Confort) :	II C : Assez bon
<i>Environnement acceptable - Confort - Finition normale -</i>	III A : Moyen
<i>Situation moyenne - Commodités</i>	

M : Moyen (Courant) :	III B : Mauvais
<i>Environnement quelconque - Confort et finition bas de</i>	IV : Très mauvais
<i>gamme - Mal situé - Commodités minimales</i>	

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.

Trois appartements rénovés T2 avec deux garages en mauvais état dans un immeuble à restaurer.

Éléments pour l'évaluation :

Fourchette de prix d'appartements à proximité comprise entre 348 et 1513 €/m² en section AS.

Les termes surlignés concernent des cessions d'appartements dans des immeubles semblables.

Les termes les plus élevés concernent des appartements dans des résidences, avec des parkings en sous-sol ou des immeubles dont l'aspect est plus récent et différent.

Trois termes surlignés au prix moyen de 465,80 €/m²

Cote Callon : Fourchette de prix d'appartements anciens en N et M, comprise entre 280 €/m² et 690 €/m².

Les garages ne seront pas valorisés car la plupart des termes d'appartements comprennent souvent les caves et les garages/parkings. De plus, ceux du dossier sont ouverts en mauvais état.

Fourchette de prix de cessions de T2 dans un rayon de 500 m, comprise entre 446 €/m² et 722 €/m². Moyenne arrondie à 610 €/m².

Au regard de l'ensemble des données, il me semble cohérent de retenir une valeur moyenne arrondie à **610 €/m²** pour chaque appartement.

Ce sont les appartements les mieux rénovés de l'immeuble.

La valeur vénale du bien sera de: 136 m² x 610 €/m² = 82 960 euros euros soit 83 000 euros.

Par appartement 45 m² x 610 €/m² = 27 450 euros + 48 m² x 610 €/m² = 29 280 euros + 26 230 euros.

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 **83 000 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques