

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 04/04/2022

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier  
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00  
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire de la commune de Saint-  
Junien

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : [vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2022-87154-18911

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Désignation du bien :* Maison

*Adresse du bien :* 7 impasse Macé

*Commune :* 87200 Saint-Junien

*Département :* Haute-Vienne (87)

*Valeur :* **123 000 € assortie d'une 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 Saint-Junien

affaire suivie par : Mme Virginie FAYE, vfaye@saint-junien.fr

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 10/03/2022

de réception : 10/03/2022

de visite : 30/03/2022

de dossier en état : 30/03/2022

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

### 3.1. Généralités

Cession

### 3.2. Projet et prix envisagé

Cession suite à legs.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Saint-Junien, deuxième ville du département de la Haute-Vienne par la population (environ 11 200 habitants). La Commune se situe dans l'Ouest du département (30km de Limoges), limitrophe du département de la Charente. Elle est située sur la RN141 (Saintes – Clermont-Ferrand).

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

Bien situé Impasse Macé, en périphérie immédiate du centre-ville (Sud-Est), à proximité du Collège Paul Langevin, au fond d'une impasse calme et résidentielle. Assainissement collectif, gaz de ville.

### 4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Junien	AL 87	7 Impasse Macé	724	Sols
TOTAL			724	

### 4.4. Descriptif

Pavillon non mitoyen sur 2 niveaux : un niveau avec pièces de vie et un niveau en rez-de-jardin semi-enterré. Construction en 1964. Jardin sur l'arrière. Accès latéral au garage.

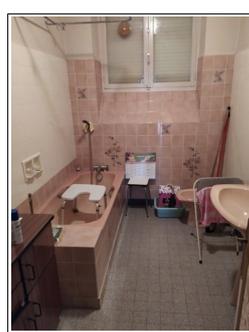
Façade et toiture en bon état. Entièrement meublé au jour de la visite.

En rez-de-jardin, une chambre avec point d'eau et lumière naturelle, une grande buanderie/chaufferie avec accès au jardin, un vaste garage. Chaudière gaz de ville récente. Isolation plafond garage et buanderie par plaques de polystyrènes.

Accessible par la face avant de la maison ainsi que par un escalier intérieur, l'étage de vie se compose d'une entrée, un dégagement irriguant tout l'étage, une cuisine fermée, un salon/salle à manger, 3 chambres avec placards, une petite SDB à rénover et un WC. Sols carrelage et parquet flottant. Accès combles par une trappe.

Bon état d'entretien intérieur nécessitant toutefois un rafraîchissement.

Huisseries simple vitrage ayant bénéficié d'un doublage intérieur.



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

	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface habitable
Garage	46	
Dégagement rez-de-jardin	9	
Chambre rez-de-jardin	9	9
Buanderie/Chaufferie	28	
Entrée/Dégagement	15	15
Salon/Salle à manger	22	22
Cuisine	10	10
WC	3	3
3 chambres	36	36
SDB	5	5
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>100</b>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

M. Camille DESBORDES, legs en cours au profit de la commune de Saint-Junien.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone UC du PLU, zone à vocation principale d'habitat située en périphérie immédiate de la ville pouvant recevoir des constructions individuelles en bandes continues ou discontinues ainsi que quelques collectifs.

### 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

*1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de maisons, 1950-1980, 80-150m<sup>2</sup>, min. 3 chambres, garage, caves/celliers, jardin, 2019-2021.*

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Nb chambres	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers
8704P01 2021P14085	154//AE/64//	SAINT JUNIEN	8 RUE FREDERIC MISTRAL	1965	1060	105	190 000	1810	3	24	76
8704P01 2020P15482	154//EM/3//	SAINT JUNIEN	40 RUE LAGARDE	1958	892	150	134 000	893	5	40	110
8704P01 2021P11023	154//EM/93//	SAINT JUNIEN	2 RUE MOLIERE	1979	509	160	209 000	1306	3	32	16
8704P01 2019P08582	154//EM/101//	SAINT JUNIEN	11 RUE MOLIERE	1976	523	80	158 000	1975	3	56	65
8704P01 2021P16502	154//AL/82//	SAINT JUNIEN	12 RUE DU PRINTEMPS	1955	947	90	173 087	1923	4	16	63
8704P01 2020P11839	154//EM/109//	SAINT JUNIEN	1 RUE RACINE	1980	539	88	133 000	1511	3	31	57
8704P01 2019P08593	154//EL/1//	SAINT JUNIEN	22 AV ELISE RECLUS	1969	2497	80	110 000	1375	3	24	9
8704P01 2021P13031	154//AE/106//	SAINT JUNIEN	8 RUE BELLEVUE	1969	500	120	148 000	1233	4	20	100
8704P01 2020P02506	154//EL/4//	SAINT JUNIEN	28 AV ELISEE RECLUS	1953	1730	106	111 000	1047	4	19	52
8704P01 2021P09183	154//AP/313//	SAINT JUNIEN	10 RUE HENRIETTE PERUCAUD	1978	736	117	172 490	1474	4	24	20
8704P01 2021P14103	154//AD/306//	SAINT JUNIEN	2 RUE JULIAN GRIMAUD	1965	1210	102	120 000	1176	3	42	55
8704P01 2021P00534	154//AD/524//	SAINT JUNIEN	22 PAS SAINT FRANCOIS	1978	1395	140	132 000	943	4	25	45
8704P01 2021P10089	154//EK/37//	SAINT JUNIEN	6 RUE SUZANNE VALADON	1976	1009	119	176 500	1483	3	19	100
8704P01 2021P17666	154//AB/222//	SAINT JUNIEN	6 CITE LEONTINE VIGNERIE	1963	633	125	115 000	920	4	40	50
<b>Prix moyen</b>								1322			

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Éléments de moins-value : rafraîchissement nécessaire, huisseries simple vitrage avec simple doublage intérieur, pas d'accès direct au jardin depuis l'espace de vie. SDB de petite taille à rénover.

Éléments de plus-value : bonne situation, bon état d'entretien global. Chaudière récente.

Le prix associé au terme 2021P13031 (8 rue Bellevue, caractéristiques analogues) est retenu, soit 1 233 €/m<sup>2</sup>. Ce prix est légèrement inférieur au prix moyen de l'étude de marché, il tient compte des éléments de moins-value relevés.

$$100 \text{ m}^2 \text{ SHAB} \times 1\,233 \text{ €/m}^2 = 123\,300 \text{ €}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus,

**La valeur vénale du bien est estimée à 123 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % .**

*(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant).*

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

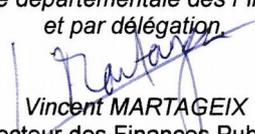
## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation*

  
Vincent MARTAGEIX  
Inspecteur des Finances Publiques