



## CONSEIL MUNICIPAL DU 09 DÉCEMBRE 2025

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

-----  
**Objet**    **Cession parcelle cadastrée Section AI n° 61 située 3 rue d'Arsonval à Monsieur FURELAUD Cassandra**  
-----

### PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE

La Commune a souhaité mettre en vente le bien communal cadastré Section AI n° 61 situé 3 rue d'Arsonval à Saint-Junien.

Une agence immobilière de Saint-Junien a trouvé un acquéreur pour ce bien : Monsieur FURELAUD Cassandra souhaite acquérir la parcelle cadastrée Section AI n° 61 sise 3 rue d'Arsonval à Saint-Junien.

La présente délibération vise à céder au prix de 15 000 euros la parcelle cadastrée Section AI n° 61.

### INCIDENCES BUDGÉTAIRES

	Investissement	Fonctionnement
<b>Dépenses</b>		
<b>Recettes</b>	15 000,00	
<b>Total</b>	15 000,00	0,00

### RAPPORT

#### Exposé des motifs

Monsieur FURELAUD Cassandra souhaite acquérir la parcelle cadastrée Section AI n° 61 d'une superficie de 37 m<sup>2</sup> au sol située 3 rue d'Arsonval.

Il est proposé au Conseil municipal de céder la parcelle cadastrée Section AI n° 61 au prix de 15 000 euros.

Les frais d'actes notariés sont à la charge de l'acquéreur. Les frais de négociation de l'agence immobilière sont également à la charge de l'acquéreur. Il est proposé au Conseil municipal de désigner l'office notarial RIFFAUD-GALINIER GIRY-COULAUD pour la rédaction des actes notariés.

## DÉCISION

Considérant la proposition d'acquisition de Monsieur FURELAUD Cassandra

Vu l'avis des domaines sur la valeur vénale du bien en date du 21 décembre 2023 annexé à la présente délibération

Vu la lettre valant avis du domaine en date du 21 novembre 2025 prorogeant la validité de l'évaluation jusqu'au 21 mai 2026 annexée à la présente délibération

Considérant que la valeur vénale de la parcelle cadastrée Section AI n° 61 sise 3 rue d'Arsonval à Saint-Junien pour une superficie au sol de 37 m<sup>2</sup> fixée par l'avis des domaines en date du 21 décembre 2023 est de douze mille euros (12 000 euros)

Considérant que les frais de négociation de l'agence immobilière et les frais d'actes notariés sont à la charge de l'acquéreur

Le Conseil municipal, après délibération,

- APPROUVE la cession de la parcelle cadastrée Section AI n° 61 sise 3 rue d'Arsonval - 87200 Saint-Junien pour une superficie au sol de 37 m<sup>2</sup> à Monsieur FURELAUD Cassandra.

- APPROUVE la cession du bien au prix de 15 000 euros net vendeur.

- DESIGNE l'office notarial RIFFAUD-GALINIER GIRY-COULAUD et DIT que les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur.

- DIT que les frais de négociation de l'agence immobilière sont à la charge de l'acquéreur.

- AUTORISE le Maire à signer tous les documents nécessaires.

- DIT que les crédits éventuellement nécessaires sont prévus au budget primitif de l'exercice en cours et que les recettes éventuelles sont enregistrées au budget de la commune.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Ont signé au registre Le Maire et le Secrétaire de séance.

Adoptée à l'unanimité	*
Adoptée à la majorité	*
Abstention	*
Contre	*

Le Maire de Saint-Junien  
Hervé Beaudet

Le Secrétaire,

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/12/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu  
87050 LIMOGES CEDEX 2

Courriel : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Haute-Vienne

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Didier TINARD

Courriel : didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 20 77 25 33

M. le Maire de la commune de SAINT-JUNIEN

Réf OSE : 2023-87154-93515

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](https://collectivites-locales.gouv.fr/la-charte-de-l-evaluation-du-domaine)*



*Nature du bien :*

Maison

*Adresse du bien :*

3 rue d'Arsonval - 87200 SAINT JUNIEN

*Valeur vénale :*

12 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

Commune de SAINT-JUNIEN

affaire suivie par : M. Pieric GUIGUEN

pguiguen@pol-cdc.fr

## 2 - DATES

de consultation :	05/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/12/2023
du dossier complet :	20/12/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à un particulier

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Saint-Junien, deuxième ville du département de la Haute-Vienne du point de vue démographique ( plus de 11 000 habitants ), située à l'Ouest du département, limitrophe du département de la Charente.

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

En proximité immédiate du centre-ville, proche des commerces et services.

Tous réseaux présents.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-JUNIEN	AI 61	Rue d'Arsonval	37 m <sup>2</sup>	sol



### 4.4. Descriptif

Petite maison de ville, mitoyenne sur un côté, l'autre côté étant une petite place disposant de stationnements, au bord d'une rue peu passante en proximité immédiate du centre-ville, ne disposant d'aucun terrain.

Bâtiment tout en hauteur, en R + 2 + grenier, construit en pierres recouvertes d'un crépi ancien, couverture en tuiles plates en très mauvais état sur charpente également en très mauvais état. Portes d'entrée et de garage en bois, volets bois et fenêtres bois simple vitrage en état d'origine. Pas de système de chauffage : présence de radiateurs électriques.

Le rez de chaussée est constitué par un garage, une petite pièce et un WC, sur sol béton en état très moyen.



Les étages sont desservis par un escalier en bois en état d'usage.

Le 1<sup>er</sup> étage comporte une seule pièce ayant du constitué la cuisine ( quelques meubles et 1 lavabo restant ) et le salon. Le tout est en très mauvais état ( sols, murs et plafond ) avec de nombreuses traces d'humidité et un trou au coin du plafond laissant apparaître le plancher bois très abîmé de l'étage au-dessus.



Le 2<sup>nd</sup> étage comporte également une seule pièce en encore plus mauvais état. Le plancher est en bois brut et de nombreuses traces d'intrusions d'oiseaux sont présentes expliquant l'état déplorable de cet étage.



L'accès au grenier se fait par un escalier étroit envahi par les fientes d'oiseaux . Ce niveau permet de confirmer le très mauvais état de la charpente et de la toiture et des nombreuses infiltrations d'eau conduisant au très mauvais état des étages inférieurs.



La superficie retenue sera de 83 m<sup>2</sup> ( données Visu DGFIP ).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Junien

### 5.2. Conditions d'occupation

libre



## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone Ua : zone de centre-ville ancien

### 6.2.Date de référence et règles applicables

/

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien », DVF et BNDP pour des cessions de maisons anciennes sur la commune de SAINT-JUNIEN sur la période 2020-2022

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	année bâti	Superficie utile	Prix total	Prix/m²	Matériaux murs	Matériaux toiture
1	2021P03860	AO 67	SAINT JUNIEN	28 FG AUGUSTE BLANQUI	01/03/2021	1780	80	18 000	225	Pierre	Tuile
2	2021P04634	AO 78	SAINT JUNIEN	36 FG AUGUSTE BLANQUI	07/04/2021	1870	100	42 500	425	Pierre / Brique	Tuile
3	2020P12967	AI 47	SAINT JUNIEN	1 RUE DES BINLAUDES	26/10/2020	1900	61	10 000	164	Pierre	Tuile
3 bis	2021P14245	AI 47	SAINT JUNIEN	1 RUE DES BINLAUDES	21/09/2021	1900	61	15 000	246	Pierre	Tuile
4	2020P14906	AP 16	SAINT JUNIEN	2 AV GAY LUSSAC	08/12/2020	1930	100	43 000	430	Pierre	Tuile
5	2021P05102	AM 78	SAINT JUNIEN	20 CHE NOTRE DAME AU GOTH	31/03/2021	1900	60	15 000	250	/	Tuile
6	2020P10754	AN 34	SAINT JUNIEN	16 T AV VICTOR ROCHE	16/09/2020	1925	75	32 500	433	Pierre	Tuile
7	2021P18181	AM 23	SAINT JUNIEN	28 RUE DU DOC ROUX	26/11/2021	1931	60	8 000	133	Pierre / Agglo	Ardoise / Zinc et alu

Le prix médian se situe à 248 €/m².



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

La référence au terme 3 sera retenu car très proche et de même typologie. Toutefois, un abattement de 10 % sera appliqué du fait du très mauvais état du bien visité.

Ainsi c'est une valeur de 147 €/m<sup>2</sup> qui sera retenue ( 164 – 10 % ) conduisant à une valeur vénale qui s'établira à 12 201 € ( 83 m<sup>2</sup> x 147 €/m<sup>2</sup> ) arrondi à la somme de 12 000 €.

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **12 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

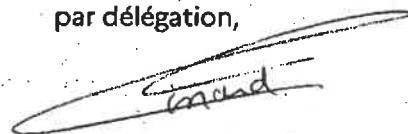
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Départementale des  
Finances Publiques de la Haute-Vienne,

par délégation,



Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques

Le 21/11/2025

**Direction Générale Des Finances Publiques****Direction départementale des Finances Publiques  
de Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler  
87043 LIMOGES CEDEXLa Directrice Départementale des Finances  
Publiques de la Haute-Vienne

à

mél. : [ddfip87.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)M. le Maire de la commune de SAINT-  
JUNIEN**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Didier TINARD

téléphone : 06 20 77 25 33

courriel : [didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr)**Réf OSE : 2025-87154-85615****LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE**

Objet : demande de prorogation

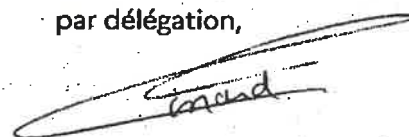
Par une saisine en date du 20/11/2025, vous sollicitez le PED afin de prorogation d'un avis rendu en date du 21/12/2023, d'une durée de validité de 18 mois, portant sur une cession d'un bien immobilier sis 3 rue d'Arsonval à SAINT-JUNIEN.

Il s'agissait d'une petite maison de ville mitoyenne sur un côté et donnant sur une petite place disposant de stationnements. (voir avis 2023-87154-93515 pour le descriptif complet).

L'évaluation avait déterminé une valeur vénale de 12 000 €.

Le projet de cession n'ayant subi aucune modification depuis le précédent avis, la validité de l'évaluation du service du Domaine est prorogée jusqu'au 21/05/2026.

Pour la Directrice Départementale des  
Finances Publiques de la Haute-Vienne,  
par délégation,



Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques