



SYNDICAT MIXTE POUR LA CREATION, L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE L'AERODROME BRIVE-SOUILLAC

2025 - 16

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi neuf décembre à 14h00, le Comité du Syndicat Mixte pour la Création, l'Aménagement et la Gestion de l'Aérodrome Brive-Souillac, régulièrement convoqué, s'est réuni Salle du Conseil Municipal - Hôtel de Ville, sous la Présidence de Monsieur Julien BOUNIE, Président.

La convocation a été établie et affichée le mercredi 03 décembre 2025.

DELEGUES TITULAIRES PRESENTS :

Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive : Président : M. Frédéric **SOULIER** - Conseillers communautaires : M. François **PATIER** - M. Jean-Paul **FRONTY** - M. Henri **SOULIER** - Monsieur Jean-Louis **LASCAUX** - M. Julien **BOUNIE**

Conseil Départemental de la Corrèze : Conseillère départementale : Mme Pascale **BOISSIERAS**

Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine : Conseiller régional : M. Valéry **ELOPHE**

Conseil Départemental du Lot : M. Frédéric **GINESTE**

C.C.I. de la Corrèze : Présidente : Mme Françoise **CAYRE**

Communauté de Communes CAUVALDOR : Président : M. Jean-Claude **FOUCHÉ**

Ville de Terrasson : Conseiller Municipal : M. Roger **LAROUQUIE**

DELEGUES TITULAIRES ABSENTS EXCUSES :

Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive : Conseillers communautaires : M. Philippe **VIDAU** - Mme Alexandra **DOUSSAUD**

Conseil Départemental de la Corrèze : Président : M. Pascal **COSTE**

Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine : Vice-Président : M. Philippe **NAUCHE** - Conseillers régionaux : M. Pascal **CAVITTE** - Mme Anabelle **REYDY**

C.C.I. du Lot : Président : M. Jean **HUGON**

DELEGUES SUPPLEANTS REMPLACANT DES TITULAIRES ABSENTS :

Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive : Conseillères communautaires : Mme Marie-Christine **LACOMBE** représentant M. Christian **PRADAYROL** - Mme Sylvie **LORENZON** représentant M. Yves **GARY**

Conseil Départemental de la Corrèze : Conseiller départemental : M. Jean-Jacques **DELPECH** représentant Mme Frédérique **MEUNIER** - M. Philippe **LESCURE** représentant M. Francis **COMBY**

DELEGUES TITULAIRES ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Le comité syndical, réuni à la majorité de ses membres en exercice a, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigné Monsieur Julien BOUNIE, Président du Syndicat Mixte pour remplir les fonctions de secrétaire.

OBJET DE LA DELIBERATION : ECHANGES DE TERRAIN AVEC LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CORRÈZE

RAPPORTEUR : Monsieur Julien BOUNIE, Président

Siège administratif : Mairie de Brive-la-Gaillarde - BP 80433 - 19312 Brive-la-Gaillarde Cedex
Siège : Aéroport Brive Vallée de la Dordogne - Rue de l'Aéroport - 19600 Nespouls
Tél. : 05.55.18.18.80 / 05.55.74.41.67 - Courriel : smabs@brive.fr

Accusé de réception en préfecture
019-251903175-20251209-2025-16-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

Par délibération en date du 2 décembre 2014 complétée par la délibération du 24 mars 2017, le comité syndical avait validé la réalisation d'échanges fonciers avec le conseil départemental de la Corrèze dans les conditions suivantes :

- Cession de 4 parcelles d'une contenance totale de 667 m² au profit du département de la Corrèze
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1274 : 11 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1276 : 15 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1250 : 219 m²
 - o Commune de Nespouls : section E n° 525 : 422 m²
- Cession de 10 parcelles d'une contenance de 5 113 m² au profit du Syndicat Mixte Brive Souillac
 - o Commune de Nespouls : section D n°1278 : 269 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1280 : 644 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1282 : 292 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1284 : 137 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1085 :108 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1006 : 1018 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1010 : 30 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1026 : 1558 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1029 : 382 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1093 : 675 m²

Le Syndicat versera une soulté au département de la Corrèze de 1089,50 €.

Par ailleurs, compte tenu que les terrains du Syndicat Mixte et du Département issus du domaine public, seront conservés dans le domaine public respectif des deux collectivités, il n'y a pas lieu de procéder au déclassement des parcelles précitées.

Depuis lors, le notaire a été saisi pour établir l'acte authentique d'échanges amiable. Malheureusement, ce dossier n'ayant pas abouti, les services du cadastre ont réintégré dans le domaine public des parcelles devant faire l'objet de cet échange amiable.

Aussi, un nouveau document d'arpentage a dû être réalisé pour recréer et numérotter les parcelles à extraire du domaine public. Ce fut l'occasion de réinterroger l'échanges et de solliciter une évaluation à France Domaines des parcelles objet de l'échanges.

Le syndicat et le Conseil départemental de la Corrèze ont convenu que l'échange porterait sur les parcelles suivantes :

- Cession de 4 parcelles d'une contenance totale de 667 m² au profit du département de la Corrèze
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1274 : 11 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1276 : 15 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1250 : 219 m²
 - o Commune de Nespouls : section E n° 525 : 422 m²
- Cession de 10 parcelles d'une contenance de 5 113 m² au profit du Syndicat Mixte Brive Souillac
 - o Commune de Nespouls : section D n°1278 : 269 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n° 1280 : 644 m² (superficie à revoir car conservation de la partie droite en arrivant sur le rond-point depuis l'aéroport par le CD 19)
 - o Commune de Nespouls : section D n°1282 : 292 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1284 : 137 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1085 :108 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1006 : 1018 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1010 : 30 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1026 : 1558 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1029 : 382 m²
 - o Commune de Nespouls : section D n°1093 : 675 m²

Les avis émis par France Domaines en date du 25 juillet 2025 joints en annexe évaluent la cession au profit du département de la Corrèze à un montant de 270 € et la cession au profit du Syndicat Mixte à 1640 €.

Considérant l'accord intervenu en 2014, entre le Syndicat Mixte et le Conseil Départemental de la Corrèze, que le non aboutissement de ce dossier n'est pas lié aux collectivités, il est proposé de maintenir le montant de la soulté à 0.25 €/m² soit un montant de 1 278.25 € au profit du Conseil Départemental de la Corrèze.

Il est proposé au comité syndical :

- * De se prononcer favorablement sur la réalisation des échanges fonciers avec le Conseil Départemental de la Corrèze dans les conditions prévues ci-dessus,
- * De valider le partage des frais inhérents l'exécution de la présente délibération entre le Syndicat Mixte et le Conseil Départemental de la Corrèze (géomètre, frais notariés, ...),
- * D'autoriser le président à mener à bien toutes les démarches administratifs, techniques, financières et notamment à signer les actes authentiques à intervenir en vue des échanges fonciers détaillés ci-dessus.

ADOpte A L'UNANIMITE

Pour extrait certifié conforme
Le Président



Julien BOUNIE

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/07/2025

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montamailler

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

Monsieur le président du Conseil départemental de la CORREZE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2025-19147-46252

**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 : Terrains

Adresse du bien : Puy Pialat

Commune : NESPOULS

Département : CORREZE

Valeur : 270 euros + marge d'appréciation de 10 %.

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

Accusé de réception en préfecture
019-201903175-20251209-202516-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écartier 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

Conseil départemental de la CORREZE

affaire suivie par : Mme Violaine DOITTEAU

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 19/06/2025

de réception : 20/06/2025

de visite : /

de dossier en état : 25/07/2025

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de parcelles au syndicat mixte dans le cadre d'un échange.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

NESPOULS est un village d'environ 640 habitants, situé à proximité de la route départementale D920, environ à mi-chemin entre [Brive-la-Gaillarde](#) et [Souillac](#).

La sortie d'autoroute la plus proche est la sortie 53 de l'[autoroute A20](#), située à 2 km.

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

A proximité de l'aéroport.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
NESPOULS	D 1006	Puy Pialat	1 018 m ²	
	D 1010		30 m ²	
	D 1026		1558 m ²	
	D 1029		382 m ²	
	D 1085		108 m ²	
	D 1093		675 m ²	
	D 1278		269 m ²	
	D 1280		644 m ²	
	D 1282		292 m ²	
	D 1284		137 m ²	
TOTAL			5 113 m ²	

4.4. Descriptif

Projet du dossier :

Diverses parcelles de terrain non bâties destinées à être cédées au Syndicat Mixte de l'aérodrome de Nespouls aux termes d'un acte d'échange amiable à venir.

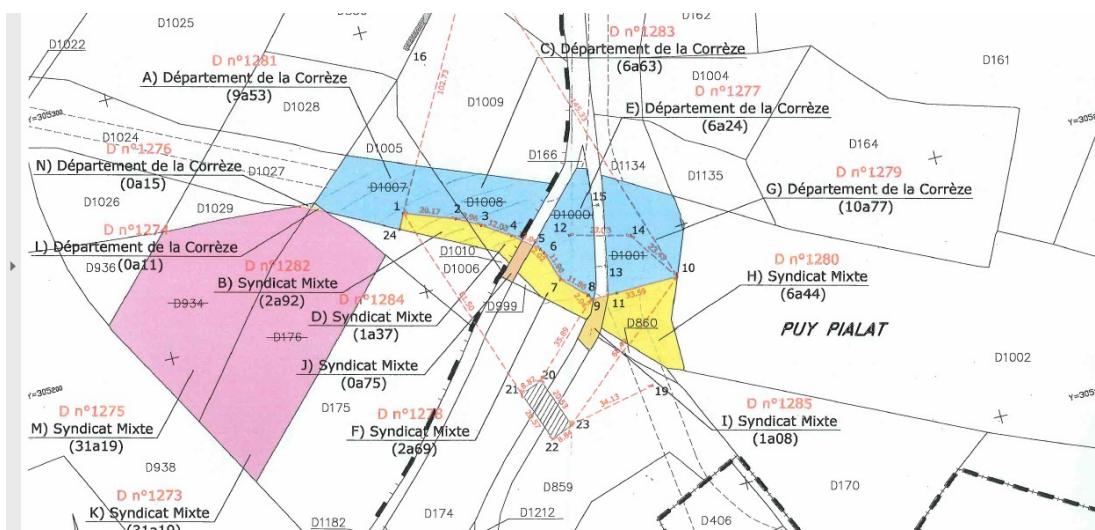
Les emprises cédées par le Département sont matérialisées en violet et une emprise est matérialisée en rouge (cf plan ci-joint).

Ces emprises devront faire l'objet d'une nouvelle numérotation par géomètre-expert car elles ont été réintégrées à tort dans le Domaine Public par les services du cadastre (du fait que cet échange aurait dû être établi il y a de nombreuses années).

Nous devons donc procéder à un acte d'échange amiable avec le Syndicat Mixte de l'aérodrome, qui a également déposé une demande d'évaluation auprès de vos services pour les parcelles que le

Département doit recevoir (quatre emprises parcellaires précédemment cadastrées section D n° 1274, 1276, 1250 et section E n° 264).

Les parcelles: D n° 1000 devenue 1278, D n° 1001 devenue 1280, D n° 1007 devenue 1282, D n° 1008 devenue 1284 et D n° 1285 ont été depuis réincorporées dans le DP).



Zone giratoire d'entrée de l'aérodrome

Vente du domaine public routier départemental au Syndicat Mixte de l'aérodrome DA à faire - surfaces estimées



Zone contournement sud de l'aérodrome

Vente d'une parcelle du domaine privé départemental au Syndicat Mixte de l'aérodrome



Données issues de la délibération de 2014

- Cession au Syndicat Mixte :

○ Commune de Nespouls, section D n° 1278	=	269 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1280	=	644 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1282	=	292 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1284	=	137 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1085	=	108 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1006	=	1018 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1010	=	30 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1026	=	1558 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1029	=	382 m ²
○ Commune de Nespouls, section D n° 1093	=	675 m ²

Soit : 5113 m²

Le Syndicat Mixte versera une souffle au Département de la Corrèze de 1 089,50 €.

Dossier référencé 2025-19147-444998 du syndicat mixte.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département de la Corrèze

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

Accusé de réception en préfecture
019-251903175-20251209-2025-16-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les parcelles cadastrées section D n° 1006 et 1029 sont en zone Uxa et les parcelles cadastrées section D n°1010, 1026 et 1093 sont en zone N.

Le zonage des parcelles D 1278,1282,1284 serait en zone N et la parcelle D 1280 en zone Aux.

Le surplus des parcelles est en DP.

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

Pas de termes relevés en Uxa

Termes de cessions de terrains agricoles/naturels sur la commune

Ref. enregistrement	Ref. cadastrales	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1904P01 2024P10155	147//A/484 483	BOIS NEGRE	22370	6 000	0,27	Taillis simple
1904P01 2024P10651	147//AC/220//	LE BREUIL	2218	300	0,14	Friche
1904P01 2024P12005	147//AK/56//	CHAMPANATIER	6317	500	0,08	Taillis simple
1904P01 2025P00583	147//D/1133 1330	LE CLAUD GRAND	185	80	0,43	Terre
1904P01 2024P08477	147//AI/264 261	LAPATOUILLE	9403	1 500	0,16	Taillis simple
1904P01 2024P00340	147//AI/59//	EL PLANCHOU	349	300	0,86	Taillis simple
1904P01 2024P08508	147//B/199//	PUY DU MOULIN	5820	1 090	0,19	Taillis simple
1904P01 2022P08486	147//D/484//	A REYJADE OUEST	10079	2 500	0,25	Taillis simple
1904P02 2019P06575	147//D/1061 1058	LA FOSSE	7860	2 200	0,28	Taillis simple
Moyenne					0,30	

Accusé de réception en préfecture
019-251903175-20251209-2025-16-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

8.1.2. Autres sources

Termes anciens d'acquisitions de terrains par le département et le syndicat mixte.

Terme 2009P00427 Acquisition par le syndicat D 861 903 909 La Croze superficie 1385 m² au prix de 303 euros (dont indemnités) au prix de 0,21 €/m²

Terme 2007P04762 : cession entre commune et syndicat D 1182 1183 à 1193+E 518 E 519 pour une superficie de 27 727 m² pour un montant de 3064 euros soit 0,11 €/m².

Terme 2005P01577 : acquisition département D 1006 1007 1009 1010 d'une superficie de 3093 m² pour un montant de 1500 euros.

Terme 2005P02572 La Bille acquisition département D 1019 à D 1029 +D 1014 à 1018 d'une superficie de 25 303 m² pour un montant de 7500 euros soit 0,29 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Echange de parcelles qui aurait de se réaliser depuis 2014 suivant le montant de l'évaluation de l'époque au prix de 0,25 €/m².

Parcelles situées de part et d'autre de la piste de l'aérodrome en zonage Uxa et N.

Eléments pour l'évaluation :

En 2014, l'évaluation a été réalisée sur des valeurs agricoles/naturelles.

Pas de terme en Uxa. Le zonage en Uxa sous-entend des valeurs de cessions/acquisitions plus élevées que celles du zonage N.

Fourchette de cessions de terrains agricoles/naturels comprise entre 0,08 €/m² et 0,86 €/m². Moyenne 0,30 €/m².

Moyenne des trois termes en section D : 0,32 €/m².

La valeur du terme 2025P00583 au prix arrondi de 0,40 €/m² (petite superficie, même section et terme récent).

Concernant le département, la valeur retenue sera la moyenne des termes en section D soit 0,32 €/m² (superficie de 5 113 m²) soit une valeur d 1640 euros.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPÉCIATION

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 **270 euros** (667 m² x 0,40 €/m²).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Murielle RICHEFORT

Inspectrice des Finances Publiques



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/07/2025

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montamailler

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

Monsieur le président du syndicat mixte pour la création et la gestion de l'aérodrome
BRIVE-SOUILLAC

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2025-19147-44998

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 : Terrains

Adresse du bien : Puy Pialat

Commune : NESPOULS

Département : CORREZE

Valeur : 1 640 euros + marge d'appréciation de 10 %.

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

Accusé de réception en préfecture
019-201903175-20251209-202516-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écartier 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

Syndicat mixte pour la création et la gestion de l'aérodrome BRIVE-SOUILLAC

affaire suivie par : Mme Marie-Line LAVAL

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 16/06/2025

de réception : 17/06/2025

de visite : /

de dossier en état : 25/07/2025

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de parcelles au département dans le cadre d'un échange.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

NESPOULS est un village d'environ 640 habitants, situé à proximité de la route départementale D920, environ à mi-chemin entre [Brive-la-Gaillarde](#) et [Souillac](#).

La sortie d'autoroute la plus proche est la sortie 53 de l'[autoroute A20](#), située à 2 km.

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

Près de l'aéroport

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
NESPOULS	D 1250	Puy Pialat	219 m ²	
	D 1274		11 m ²	
	D 1276		15 m ²	
	E 525		422 m ²	
TOTAL			667 m ²	

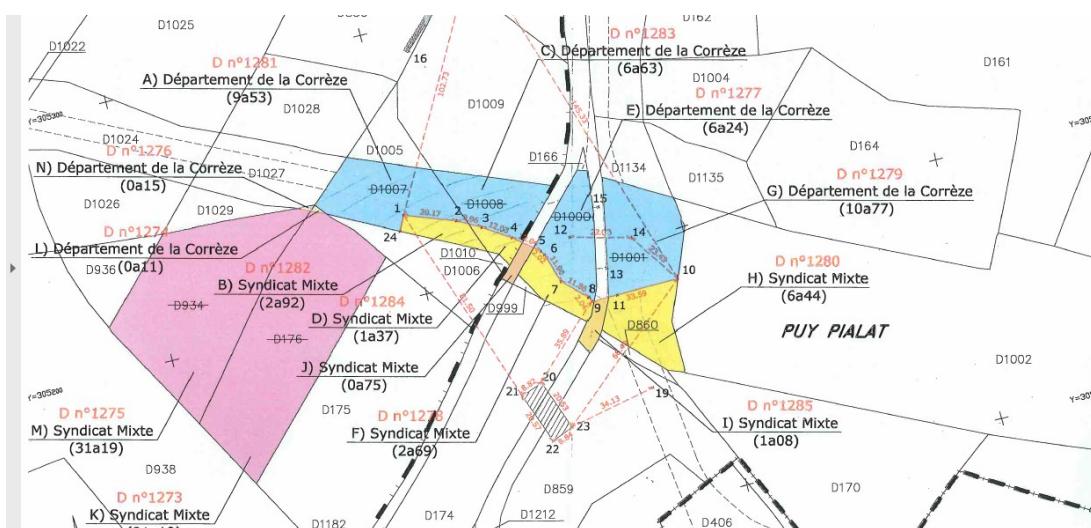
Parcelle D 1274 : 11m² (partie de l'ex parcelle D 176)

Parcelle D 1276 : 15 m² (partie de l'ex parcelle D 934)

Parcelle D 1250 : 219 m² (partie de l'ex parcelle D 312)

Parcelle E 525 : 422 m² (partie de l'ex parcelle E 264)

4.4. Descriptif





Projet du dossier :

Echange de parcelles avec le département depuis 2014 suite à diverses aléas et retards.

Des numérotations de parcelles devront certainement être effectuées par un géomètre.

Dossier référencé 2025-19147-46252 du département.

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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

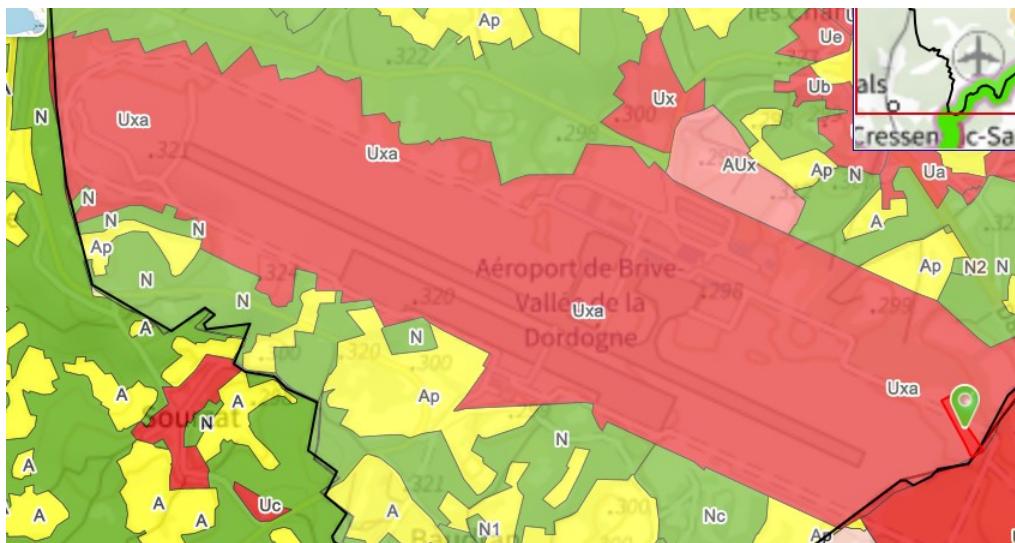
Syndicat mixte

5.2. Conditions d'occupation actuelles

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zones Uxa et N



Les parcelles D 1274 (partie de l'ex parcelle D 176), D 1276 (partie de l'ex parcelle D 934) et E 525 (partie de l'ex parcelle E 264) sont classés pour les parties objet de l'échange en zone Uxa.

La parcelle D 1250 (partie de l'ex parcelle D 312) est classée en zone N.

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVEAU								
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	parcage	SECTION	N° DE PLAN	Désignation propriétaire (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTTISSEMENT	CONTENANCE	ha	a	ca
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
D1	176	31	30		1273	K	Syndicat Mixte		31	19		
					1274	L	Département de la Corrèze		11			
D1	934	31	34		1275	M	Syndicat Mixte		31	19		
					1276	N	Département de la Corrèze		15			

SITUATION ANCIENNE												SITUATION NOUVELLE					
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	parcage	SECTION	N° DE PLAN	Désignation propriétaire (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTTISSEMENT	CONTENANCE	ha	a	ca	CALCUL AUX LUMIÈRES ET COMPENSATION DES RÉSULTATS	parcage	LES INDIC.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		12	13		
D	312	67	90	D	1250	A	Département de la Corrèze		2 19	218.94	213	2 19	Moins de 110 =				
									219.	219.							
D	1251	B	Syndicat Mixte					65 71	67 ⁰ 90 - 20 19 =		65 ⁰ 71						
													67 ⁰ 90.				

SITUATION ANCIENNE					SITUATION					NOUVELLE					
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	espacement	SECTION	N° DE PLAN	Désignation prévision (H)	NOM ET PRÉNOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE	espacement	CALCULS AUX UNITÉS ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS	espacement	MISE AU POINT		
1	2	ha	a	3	4	5	6	7	ha	a	ca	11	12	13	14
E	264	45	10	E	525	A	Bi partement de la corrigé		4	22	421,59) 421,60)	422	422	4022	
				E	526	B	Syndicat Mixte		40	88	45,610 - 40,22 =		400,88		
														45,610	

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

Pas de termes relevés en Uxa

Termes de cessions de terrains agricoles/naturels sur la commune

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1904P01 2024P10155	147//A/484 483	BOIS NEGRE	22370	6 000	0,27	Taillis simple
1904P01 2024P10651	147//AC/220//	LE BREUIL	2218	300	0,14	Friche
1904P01 2024P12005	147//AK/56//	CHAMPANATIER	6317	500	0,08	Taillis simple
1904P01 2025P00583	147//D/1133 1330	LE CLAUD GRAND	185	80	0,43	Terre
1904P01 2024P08477	147//AI/264 261	LAPATOUILLE	9403	1 500	0,16	Taillis simple
1904P01 2024P00340	147//AI/59//	EL PLANCHOU	349	300	0,86	Taillis simple
1904P01 2024P08508	147//B/199//	PUY DU MOULIN	5820	1 090	0,19	Taillis simple
1904P01 2022P08486	147//D/484//	A REYJADE OUEST	10079	2 500	0,25	Taillis simple
1904P02 2019P06575	147//D/1061 1058	LA FOSSE	7860	2 200	0,28	Taillis simple

Moyenne

0,30
Accusé de réception en préfecture
019-251903175-20251209-2025-16-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

8.1.2. Autres sources

Termes anciens d'acquisitions de terrains par le département et le syndicat mixte.

Terme 2009P00427 Acquisition par le syndicat D 861 903 909 La Croze superficie 1385 m² au prix de 303 euros (dont indemnités) au prix de 0,21 €/m²

Terme 2007P04762 : cession entre commune et syndicat D 1182 1183 à 1193+E 518 E 519 pour une superficie de 27 727 m² pour un montant de 3064 euros soit 0,11 €/m².

Terme 2005P01577 : acquisition département D 1006 1007 1009 1010 d'une superficie de 3093 m² pour un montant de 1500 euros.

Terme 2005P02572 La Bille acquisition département D 1019 à D 1029 +D 1014 à 1018 d'une superficie de 25 303 m² pour un montant de 7500 euros soit 0,29 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Echange de parcelles avec le département.

Eléments pour l'évaluation :

Par délibération en date du 2 décembre 2014, notre assemblée s'est prononcée favorablement sur la réalisation d'échanges fonciers avec le Département de la Corrèze dans les conditions suivantes :

- Cession de 4 parcelles d'une contenance totale de 667 m² au profit du Département de la Corrèze
- Cession de 10 parcelles d'une contenance totale de 5 025 m² au profit du Syndicat Mixte Brive-Souillac
- Sur la base de la valeur vénale déterminée par France Domaines, versement d'une soulte au Département de la Corrèze.

Suite à une erreur matérielle de 88 m² portant sur les surfaces cédées par le Département et, de modifications apportées aux désignations cadastrales de certaines parcelles, il convient de préciser la teneur de ces échanges :

- Cession au Département de la Corrèze :

o Commune de Nespouls, section D n° 1274	=	11 m ²
o Commune de Nespouls, section D n° 1276	=	15 m ²
o Commune de Nespouls, section D n° 1250	=	219 m ²
o Commune de Nespouls, section E n° 525	=	422 m ²

Soit : 667 m²

Parcelles situées de part et d'autre de la piste de l'aérodrome en zonage Uxa et N.

Eléments pour l'évaluation :

En 2014, l'évaluation a été réalisée sur des valeurs agricoles/naturelles soit 0,25 €/m²

Pas de terme en Uxa. Le zonage en Uxa sous-entend des valeurs de cessions/acquisitions plus élevées que celles du zonage N.

Fourchette de cessions de terrains agricoles/naturels comprise entre 0,08 €/m² et 0,86 €/m². Moyenne 0,30 €/m².

Moyenne des trois termes en section D : 0,32 €/m².

La valeur du terme 2025P00583 au prix arrondi de 0,40 €/m² (petite superficie, même section et terme récent).

Concernant le département, la valeur retenue sera la moyenne des termes en section D soit 0,32 €/m² (superficie de 5 113 m²) soit un montant de 1 640 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 **1 640 euros** (5113 m² x 0,32 €/m²)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

Accusé de réception en préfecture
019-251903175-20251209-2025-16-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

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