

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DRFIP DE NOUVELLE AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT  
DE LA GIRONDE  
POLE D ÉVALUATION DOMANIALE  
24 rue François de Sourdis, BP 908  
33060 BORDEAUX  
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 20 avril 2022

**POUR NOUS JOINDRE :**

**Affaire suivie par :** Anne-Claire HEITZLER  
**Téléphone :** 05.56.90.50 46  
**Responsable du service :** Bertrand MARTY  
**Téléphone :** 05.56.90.78.95  
**Adjoint du service :** Bruno BENEDETTO  
**Téléphone :** 05.57.81.69.43

Monsieur le Président de BORDEAUX METROPOLE  
Esplanade Charles de Gaulle  
33000 BORDEAUX

**Nos réf. :** 2022-33075-21494

**Vos réf. :** /

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** un local professionnel à usage d'entrepôt

**ADRESSE DU BIEN :** sans n° rue Henri Delattre, Cantinole-Sud, zone d'activité de Bruges

**VALEUR LOCATIVE :** 204 344 € annuels

<b>1 - SERVICE CONSULTANT</b>	: BORDEAUX METROPOLE
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR</b>	: Monsieur Jean-Luc ROUANET
<b>2 - Date de consultation</b>	: le 18/03/2022
<b>Date de réception</b>	: le 18/03/2022
<b>Date de visite</b>	: absence de visite
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: le 18/03/2022
<b>Délai négocié au</b>	: sans objet

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

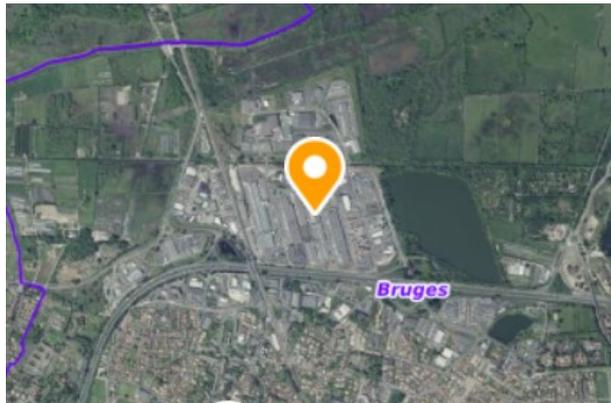
Prise à bail d'un local professionnel sis sans n° rue Henri Delattre, Cantinole-Sud, zone d'activité de Bruges .

Prise d'effet du bail le 1<sup>er</sup> août 2022.

**A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :**

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
BRUGES	sans n° rue Henri Delattre, Cantinole-Sud, zone d'activité de Bruges	AI n°121	13 721 m2

**Situation géographique du bien**



**B) Consistance actuelle du bien :**



Idealement situé au bord de la rocade

- ✓ Rocade sortie N°5 à 1km
- ✓ Aéroport : Bordeaux Mérignac 14 km
- ✓ Bus : ligne 73 à 220 mètres



Bâtiment d'activités neuf

- ✓ Environ 3280 m² d'entrepôt / activité dont 130 m² de bureaux
- ✓ Parcelle d'environ 7 400 m² indépendante et clôturée
- ✓ 2 100 m² environ en chaussée lourde



## 5 – Situation juridique

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : SCI Etche Mustafar Gerzat
- B) **Origine de propriété**: non communiquée
- C) **Etat et conditions d'occupation** : la présente location est prévue moyennant un loyer annuel de 260 000 € HT.

## 6 – Urbanisme et réseaux

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16/12/2016
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	US3
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans objet
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différencié), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Sans objet

### Extrait du plan de zonage



### Principales caractéristiques du zonage

Zonage US3 : Bordeaux Ville de pierre

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Situation locative existante : demande de valeur locative pour la prise à bail

Situation locative proposée :

La valeur locative issue de l'étude de marché s'élève à 204 344 € annuels :

Nature	Surface	Estimation HT/HC	Estimation HT/HC
Local professionnel à usage d'entrepôt	3 280 m <sup>2</sup>	62,30 €/m <sup>2</sup> /an	204 344 € annuel

Il est proposé de fixer le loyer sur la base de la valeur locative issue de l'étude de marché, soit **204 344 € annuels**.

## **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an, ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

**Pour le Directeur Régional des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,  
Le responsable de la division évaluation domaniale**



**Bertrand MARTY**  
**Administrateur des finances publiques adjoint**