

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

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

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

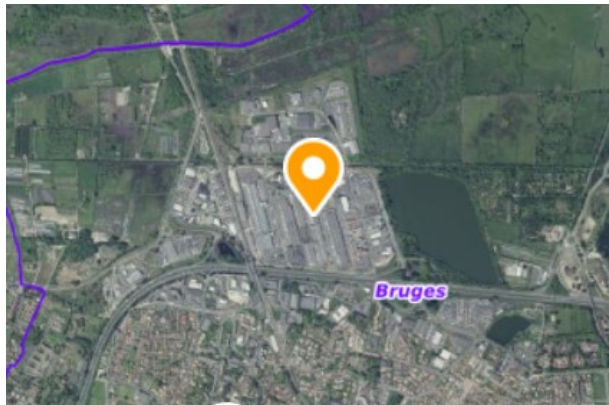
Prise à bail d'un local professionnel sis sans n° rue Henri Delattre, Cantinole-Sud, zone d'activité de Bruges .

Prise d'effet du bail le 1^{er} 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



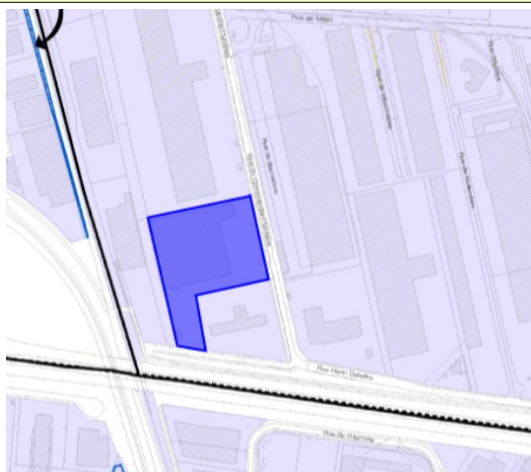
5 – Situation juridique

- 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 différé), 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 ²	62,30 €/m ² /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