

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine**

Le 29/08/2022

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux
24 rue François de Sourdis-BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX
Courriel : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
Bordeaux Métropole

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie FAVRE
Courriel : elodie.favre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.23.16.26.52

Réf DS:9450800
Réf OSE : 2022-33200-58383

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Emprise sur parcelle de terrain non bâti en nature de voirie.

Adresse du bien : Rue Caroline Aigle, 33185 Le Haillan

Valeur : 254 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, au titre de l'indemnité principale, et 26 400 €, au titre de l'indemnité de rempli.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Laurence GODGRAND.

2 - DATES

de consultation :	26/07/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/08/2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	26/07/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Projet d'aménagement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Zone industrielle/ commerciale.

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

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

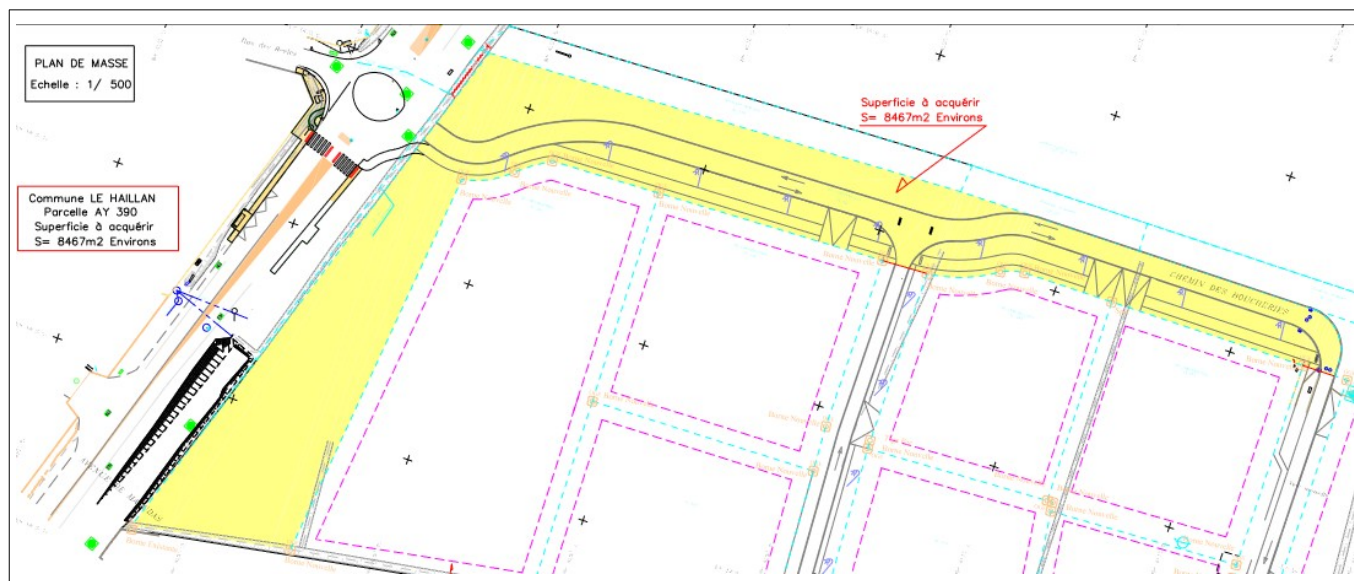
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise à estimer
Le Haillan	AY 390	Vanteille	13 711 m ²	8 467 m ²

4.4. Descriptif

Voirie.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : DL Construction.

5.2. Conditions d'occupation : Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Parcelle située en zone AU8 du PLU approuvé le 16/12/2016



Règlement zone AU 8

*Zone d'extension urbaine pour artisanat
et industrie légère*

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

Estimation par comparaison avec des biens similaires, à savoir des terrains ayant un usage de voirie.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	
3304P02 2019P09710	281//AM/589//	MERIGNAC	AV DE LA GRANGE NOIRE	25/07/2019	52	1 560	30	
3304P01 2021P27614	281//AM/700//	MERIGNAC	AV DE LA GRANGE NOIRE	16/11/2021	800	28 800	36	
3304P01 2020P06882	AY 384 389 318 319 320	LE HAILLAN	VANTEILLE	25/06/2020	3304	104 001	31	cession DL Constructions à BM de voirie dans la même zone commerciale
3304P01 2018P11054	200//AT/275//	LE HAILLAN	28 RUE JEAN MERMOZ	19/09/18	210	6300	30	parcelle de terrain nu destiné à l'aménagement de voie en zone US5

moyenne 32 €/m²

médiane 31€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Non

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

4 termes en nature d'emprises sur parcelles nus, à usage de voirie, au Haillan et à Mérignac.

2 termes au Haillan, dont une cession de DL construction à Bordeaux, donc même parties que la présente estimation, et une cession d'une parcelle en nature de voirie, en zone US5, similaire.

Il est proposé de retenir une valeur de 30 €/m², soit une valeur totale de 254 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **254 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 279 000 € (arrondie).

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.

Cette valeur est accompagnée d'une indemnité de emploi de 26 400 € calculée selon les taux usuels :

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	254 000 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	26 400 €	280 400 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

Soit un montant global d'indemnisation de : **280 400 €**.

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 le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

L'évaluatrice du pôle évaluation domaniale

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Elodie Favre', written over a horizontal line.

Elodie FAVRE

Inspectrice des finances publiques