

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19 janvier 2023

Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle
Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-
Aquitaine et du département de la Gironde

24 rue François de Sourdis – BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

Téléphone : 05.40.45.00.27

Courriel : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

Monsieur le Président
de Bordeaux Métropole

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie NASO

Courriel : valerie.naso@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.26.40.72.99

Bruno BENEDETTO – responsable adjoint du PED

Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS : 10923447

Réf OSE : 2022-3162-94396

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

emprises de terrains nus non aménagés en zone d'activité commerciale

Adresse du bien :

Rue Martin Porc
33320 EYSINES

Valeur :

493 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § 8 détermination de la valeur)

Évaluation antérieure

Le bien a fait l'objet d'une évaluation antérieure par les services du Domaine pour une valeur estimée de 493 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (avis du 22/02/2022 n° 2022-33162-02885).

1 -CONSULTANT

affaire suivie par Mme Elodie GONZALEZ, institutrice cessions foncière au sein des services de Bordeaux Métropole

2 - DATES

de consultation :	20/12/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/12/22

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	X
Acquisition amiable :	
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Dans le cadre du futur aménagement de l'îlot 7 de la ZAC Cares Cantinolle visant à développer l'offre de logements autour des axes de transports collectifs, Bordeaux Métropole souhaite céder des parcelles de terrain nu lui appartenant.

Pas de négociations engagées sur les prix.

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

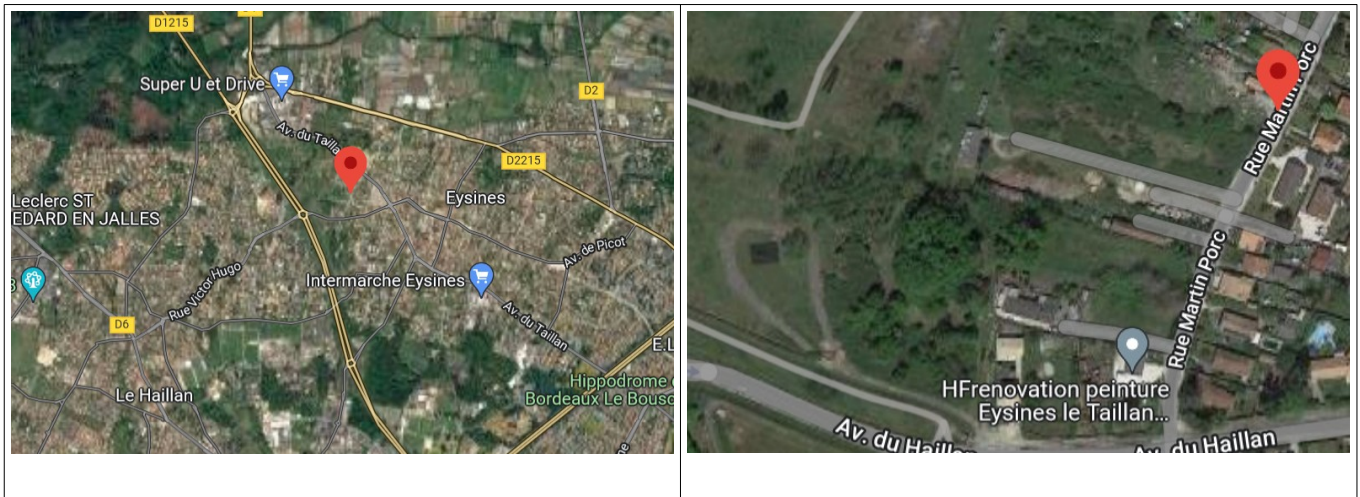
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens sont situés au nord de la commune d'Eysines dans une zone urbanisée à dominante d'habitation.

La commune d'Eysines est une commune résidentielle limitrophe des communes de Bordeaux, Le Bouscat, Mérignac, Bruges, Blanquefort, le Haillan et Le taillan-Medoc et fait partie de la communauté urbaine de Bordeaux.

La commune se trouve à environ 7 km au nord ouest de Bordeaux.



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

Les biens sont situés dans un quartier en pleine évolution et ils participent à l'îlot 7 de la ZAC Cares Cantinolle qui est un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté.

Bien qu'un peu éloigné des commodités (établissements scolaires, services de santé, divers commerces), le secteur est desservi par de nombreux transports en commun (plusieurs lignes de bus) ainsi que par le tram D.

Les biens sont proches de l'avenue du Haillan qui mène aux grands axes routiers (routes départementales en direction de Lacanau et du Médoc).

Établissements scolaires				Transports				
– Ecoles primaires				– Bus				
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
École Élémentaire René Giroi 3 Rue du Capitaine Guiraud, 33320 Eysines	826 m	19 min	A pied	Cimetière D'Eysines Avenue du Taillan-Médoc, 33320 Eysines	79	243 m	7 min	A pied
École Maternelle Raoul Dejean Rue de l'Hôtel de Ville, 33320 Eysines	866 m	19 min	A pied	Les Sources Rue de Carès, 33320 Eysines	79	255 m	5 min	A pied
École Maternelle Publique Raoul Dejean Rue de l'Hôtel de Ville, 33320 Eysines	901 m	20 min	A pied	Sirtéma Avenue du Taillan-Médoc, 33320 Eysines	38, 79	519 m	12 min	A pied
École Maternelle les Tauzins Rue des Arbousiers, 33185 Le Haillan	1 508 m	5 min	En voiture	La Cité Rue du Montaleu, 33320 Eysines	38	575 m	15 min	A pied
– Collèges				Couqueou Avenue du Haillan, 33320 Eysines	72	643 m	13 min	A pied
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	De Serres Avenue du Médoc, 33320 Eysines	2	686 m	20 min	A pied
Collège Albert Camus 3 Rue Lucien Piet, 33320 Eysines	1 256 m	5 min	En voiture	Cantinolle Avenue du Taillan-Médoc, 33320 Eysines	72, 79, 83, 84	856 m	17 min	A pied
Collège Émile Zola 19 Rue de Los Héros, 33185 Le Haillan	1 938 m	6 min	En voiture	Libération Avenue du Taillan-Médoc, 33320 Eysines	38, 72, 79	884 m	19 min	A pied
Collège Privé St Joseph 12 Avenue du 8 Mai, 33290 Blanquefort	2 774 m	10 min	En voiture	Eysines Centre Avenue de Picot, 33320 Eysines	72, 78	995 m	21 min	A pied
– Lycées				– Métro & Tram				
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
Lycée Horticole Camille Godard de Bordeaux Allée Marie Marvingt, 33185 Le Haillan	1 621 m	7 min	En voiture	Les Sources Avenue du Taillan-Médoc, 33320 Eysines	D	225 m	5 min	A pied
Lycée Professionnel Privé Horticole de la Ville de Bordeaux Chemin de Bel Air, 33185 Le Haillan	1 638 m	5 min	En voiture					
Lycée Professionnel Charles Péguy-Lycée des Métiers de l'Industrie et de l'Artisanat 2 Rue du Collège Technique, 33320 Eysines	2 558 m	9 min	En voiture					

Santé	Commerces - Activités
14 – Santé Médecine générale 4 Dans un rayon de 10 minutes à pied	15 – Commerces Epiceries 1 Dans un rayon de 10 minutes à pied 16 – Activités Aucun restaurant, bar, snack, parc, cinéma ou salle de sport dans un rayon de 10 minutes à pied

4.3. Références cadastrales

Les biens figurent au cadastre sous les références suivantes :

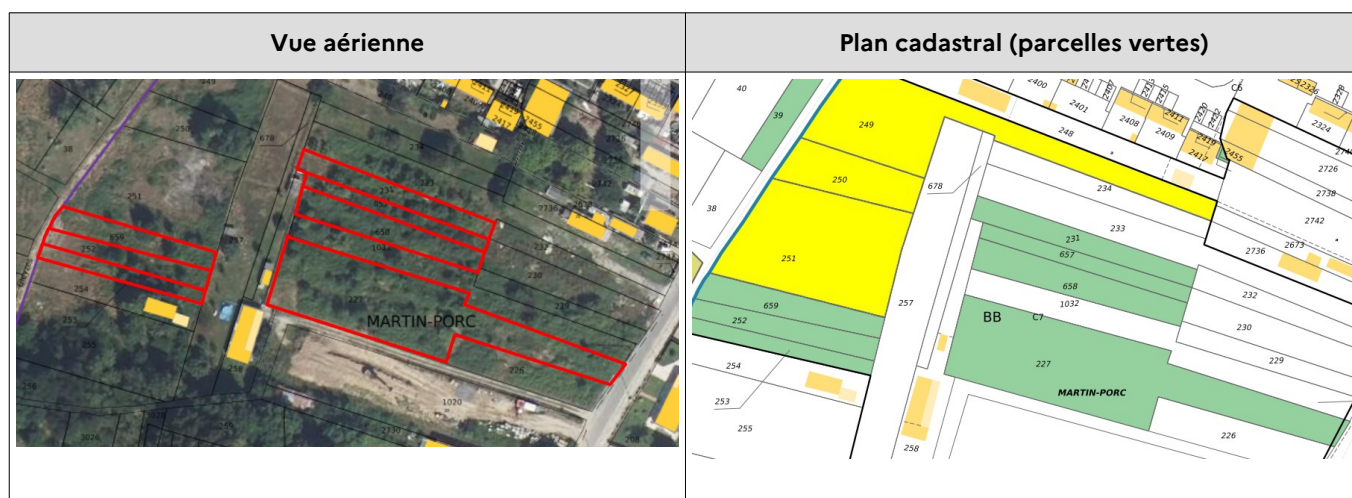
Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Contenance cadastrale	Nature réelle
EYSINES	BB 659	Rue Marin Porc	376 m ²	Terrain nu
	BB 252		460 m ²	
	BB 253		314 m ²	
	BB 231		550 m ²	
	BB 657		480 m ²	
	BB 658		399 m ²	
	BB 227		2 356 m ²	
Total			4 935 m²	

4.4. Descriptif

Les parcelles constituent des parcelles de terrain nu enclavé, en nature de friche, enherbé et /ou arboré.

Ils sont de superficie moyenne et de forme régulière.

Ils ne répondent pas aux conditions de qualification de terrain à bâtir telles qu'elles résultent de l'article L.322-3 du code de l'expropriation.



4.5. Surfaces retenues pour l'estimation

Selon les données communiquées par le consultant, confirmées par les données cadastrales, la superficie des parcelles à céder est de 4 935 m², superficie qui retenue dans le cadre de la présente estimation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétés des parcelles

<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0659 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9	<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0252 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				
<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0253 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9	<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0231 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				
<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0657 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9	<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0658 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				
<p>Liste des titulaires de droit de la parcelle BB 0227 (GIRONDE ; EYSINES)</p> <p>Titulaire : personne morale (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raison sociale</th> <th>Numéro SIREN</th> <th>Sigle</th> <th>Droit</th> <th>Adresse des titulaires de droit</th> <th>Identifiant foncier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BORDEAUX METROPOLE</td> <td>243300316</td> <td>CUB</td> <td>P</td> <td>DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX</td> <td>PBG6L9</td> </tr> </tbody> </table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9													
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																				
BORDEAUX METROPOLE	243300316	CUB	P	DIRFAP ESP CHARLES DE GAULLE 33076 BORDEAUX CEDEX	PBG6L9																				

5.2. Origine de propriété : données non communiquées

5.3. Conditions d'occupation : libre d'occupation.

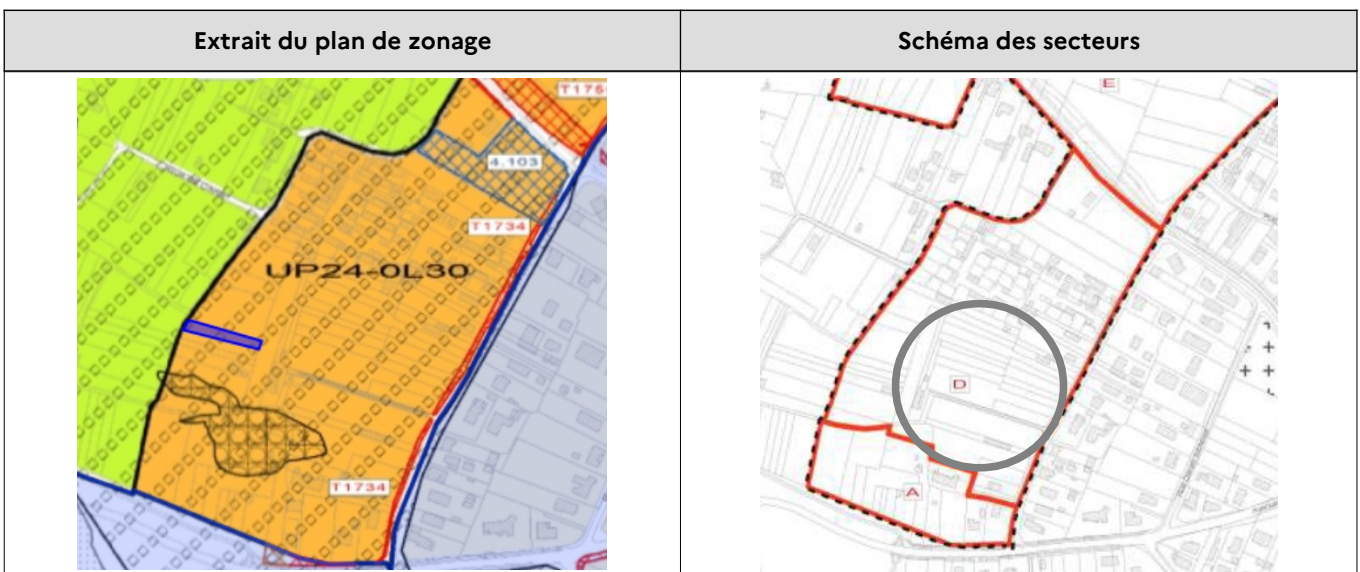
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	<p>PLU 3.1 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16/12/2016 devenu opposable aux tiers le 24/02/2017.</p> <p>10 ème modification du PLU approuvée par délibération du 28 janvier 2022 devenue exécutoire à compter du 04/03/2022</p>
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	<p>Zone UP 24-0 L30</p> <p>Zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain</p>

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)	ZAC Carès Cantinolle

UP24	Zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain
-	Nouvelle bande d'accès interdite
0	Dispositions spécifiques
L30	Logements locatif social 30 % minimum de surface de plancher



Principales caractéristiques du zonage				
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs				
Implantation	Implantation spécifique pour le secteur C	Bande constructible de 85 m de profondeur mesurée à partir de la limite avec la piste cyclable		
Emprise bâtie (EB)	Secteur A	EB ≤ 30 m ² de surface de plancher		
	Secteurs B, C, E, F	Non réglementé		
	Secteur D	EB ≤ 40 % de la surface du terrain		
Recul (R)	Secteurs A, B, C, D, E	R ≥ 0 m		
	Secteur F	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Secteurs A, B, C, D, E	L ≥ 0 m		
	Secteur F	Cas général : L ≥ 0 m	Terrain bordé par un autre secteur que F : L1 le long de cette limite ≥ HF L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone N : L1 le long de cette limite ≥ 10 m L2 le long de cette limite ≥ 10 m
Espace en pleine terre	Secteur A	EPT ≥ superficie du terrain non bâtie - 30 m ²		
	Secteur B	Non réglementé		
	Secteurs C et E, F	EPT ≥ 20 % superficie du terrain		
	Secteur D	EPT ≥ 30 % superficie du terrain		
Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)	Secteur A	Gabarit : HF = 3,50 m / pente 35 % / HT = 4,50 m		
	Secteur B	HT ≤ 30 m / R+9 maxi sous forme d'émergence le long du mail de l'Europe avec épandage varié en tenant compte de la hauteur des constructions situées dans les zonages contigus		
	Secteur C	HT ≤ 12,5 m / R+3 maxi avec épandage varié. Traitement de l'épandage de manière progressive en tenant compte de la hauteur des constructions situées dans le zonage contigus		
	Secteur D	HT ≤ 13 m / R+2 Le long de la rue Martin Porc : HT ≤ 9 m / R+1 + attique maxi		
	Secteur E	R + 4 sous forme d'émergence représentant 30 % maxi de l'emprise bâtie avec épandage varié.		
	Secteur F	Cas général : non réglementée	Terrain bordé par un autre secteur que F ou une zone N : Le projet doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les gabarits fixés pour chacune zone ou secteur	

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci 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 PAR COMPARAISON

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche

- **Sources** : recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales, applicatif permettant de géolocaliser les transactions de même consistance)
- **Critères de recherche** : la recherche porte sur les cessions de terrain nu situés sur Eysines dans la ZAC Cares Cantinolle enregistrées depuis octobre 2019

8.1.2. Présentation des termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	Observations CDG
3304P01 2020P13773	BB 2751	EYSINES	6 Rue Martin Porc	15/10/2020	20 m ²	1 400 €	70 €	UP24 – Secteur D	La parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée est en nature de terrain nu dans le même zonage – Terme pertinent
3304P01 2019P 12141	BB 2273	EYSINES	Lieu dit Cares -ZAC Carès Cantinolle	18/10/2019	1 849 m ²	167 182 €	90 €	UP24 -Secteur C	Parcelle de terrain nu non viabilisée – Terme pertinent au regard des caractéristiques de la parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée
3304P01 2019P04538	BB 1020	EYSINES	28 RUE MARTIN PORC ZAC Carès Cantinolle	15/04/2019	2 520 m ²	252 000 €	100 €	UP24 – Secteur D	Parcelle de terrain nu non viabilisée – Terme pertinent au regard des caractéristiques de la parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée
3304P01 2020P07196	BB 243	EYSINES	rue Martin Porc ZAC Carès Cantinolle	10/07/2020	2 389 m ²	238 900 €	100 €	UP24 -Secteur D	Parcelle de terrain nu non viabilisée contiguë au bien à estimer – Terme pertinent au regard des caractéristiques de la parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée
3304P01 Référence 2021P30982	BB 1227	EYSINES	Lieu-dit Martin Porc – ZAC Carès Cantinolle	25/11/2021	1 703 m ²	240 000 €	141 €	UP24 -Secteur A	Acquisition par un promoteur auprès de particuliers avec intervention à l'acte de La FAB
3304P01 Référence 2021P29661	BB 1229	EYSINES	Lieu-dit Martin Porc – ZAC Carès Cantinolle	25/11/2021	405 m ²	30 105 €	74 €	UP24 -Secteur A	Acquisition par un promoteur auprès de particuliers avec intervention à l'acte de La FAB
3304P01 Référence 2021P29615	BB 1231	EYSINES	Lieu-dit Martin Porc – ZAC Carès Cantinolle	25/11/2021	1 216 m ²	90 392 €	74 €	UP24 -Secteur A	Acquisition par un promoteur auprès de particuliers avec intervention à l'acte de La FAB
							Moyenne	93 €	
							Médiane	90 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

La moyenne des termes de comparaison s'établit à environ 93 €/m² et la médiane à 90 €/m².

S'agissant tout particulièrement du secteur D de la zone UP24 dans laquelle se trouvent les biens à évaluer, on constate que la valeur dominante ressort à 100 €/m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	Observations CDG
3304P01 2020P13773	BB 2751	EYSINES	6 Rue Martin Porc	15/10/2020	20 m ²	1 400 €	70 €	UP24 – Secteur D	La parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée est en nature de terrain nu dans le même zonage – Terme pertinent
3304P01 2019P04538	BB 1020	EYSINES	28 RUE MARTIN PORC ZAC Carès Cantinolle	15/04/2019	2 520 m ²	252 000 €	100 €	UP24 – Secteur D	Parcelle de terrain nu non viabilisée – Terme pertinent au regard des caractéristiques de la parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée
3304P01 2020P07196	BB 243	EYSINES	rue Martin Porc ZAC Carès Cantinolle	10/07/2020	2 389 m ²	238 900 €	100 €	UP24 - Secteur D	Parcelle de terrain nu non viabilisée contiguë au bien à estimer – Terme pertinent au regard des caractéristiques de la parcelle d'origine dont est détachée l'emprise expropriée
							Moyenne	90 €	
							Médiane	100 €	

Parmi les termes sélectionnés, la valeur de la parcelle BB 1020 est tout particulièrement pertinente puisque c'est une parcelle contiguë à la parcelle BB 227 qui fait l'objet de la présente demande d'évaluation.

A titre surabondant, il est également précisé que cette valeur de 100 €/m² a été retenue par le juge de l'expropriation de première instance du TJ Bordeaux, dans des jugements récents concernant des affaires d'expropriation liées à des terrains situés sur la même ZAC Cares Cantinolle et présentant les mêmes caractéristiques que les biens à évaluer.

Au regard de ces éléments, la valeur unitaire de 100 €/m² sera retenue dans la présente évaluation.

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

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à la somme de 493 500 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
Emprises de terrain nu	4 935 m ²	100 €	493 500 €
Valeur arrondie à			493 500 €

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 493 500 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ce qui porte la valeur minimale de cession à 444 150 €.

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.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé, 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 toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 d'évaluation domaniale



Valérie NASO

Inspectrice des finances publiques