

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/10/2022

**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DU
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**

DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

72 Rue Abbé de l'épée

33000 BORDEAUX

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

Téléphone secrétariat : 05 56 90 76 00

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal BADOUR

Courriel : pascal.badour@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05.57.81.66.28

Réf DS:9587989

Réf OSE : 2022-33039-62296

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

à

Monsieur le Président Directeur Général
de La Fabrique de Bordeaux Métropole (La FAB)
60-64 rue Joseph Abria
33000 Bordeaux

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain bitumé à usage de parking

Adresse du bien :

534 à 536 route de Toulouse, 33130 Bègles

Valeur :

395 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1-CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Charlotte ROUTIER

2 - DATES

de consultation :	12/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite réalisée par l'EPABE	
du dossier complet :	17/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	
Acquisition :	X
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 :

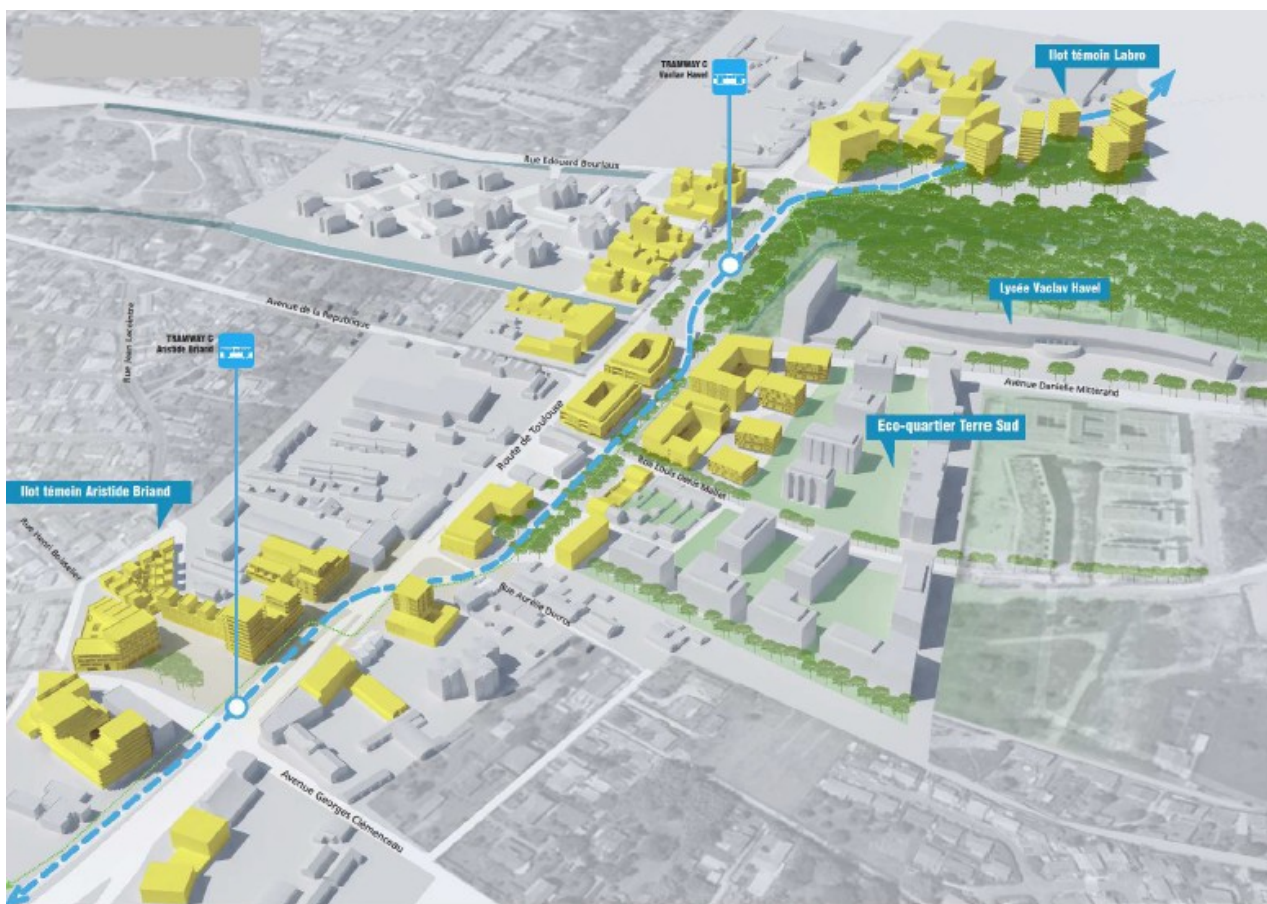
Par concession en date du 19 mai 2016, Bordeaux Métropole a confié à la Fabrique de Bordeaux Métropole une mission d'aménagement intégrant **l'acquisition et le portage foncier des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Route de Toulouse.**

Les biens objets de la présente évaluation, propriété de Bordeaux Métropole, sont situés sur la commune de Bègles, dans le périmètre du futur îlot « CA1 » de la ZAC (réalisation d'une opération mixte logement et commerces/activités). Ils ont vocation à être acquis par la FAB à l'amiable en vue de la mise en œuvre opérationnelle dudit îlot. **Les prix prévisionnels de cession par Bordeaux Métropole à La Fab ont été arrêtés dans le cadre de la mise au point du traité de concession, soit sur la base de la valeur d'acquisition actualisée, soit sur la base de la valeur projet. Le prix de cession des parcelles objet de la présente évaluation a été arrêté à 399 537 €.**

L'opérateur en charge de la réalisation du programme de construction sera désigné à l'issue d'un processus de mise en concurrence en cours, piloté par La FAB.

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

ZAC « Route de Toulouse », projet de programme global des constructions :



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

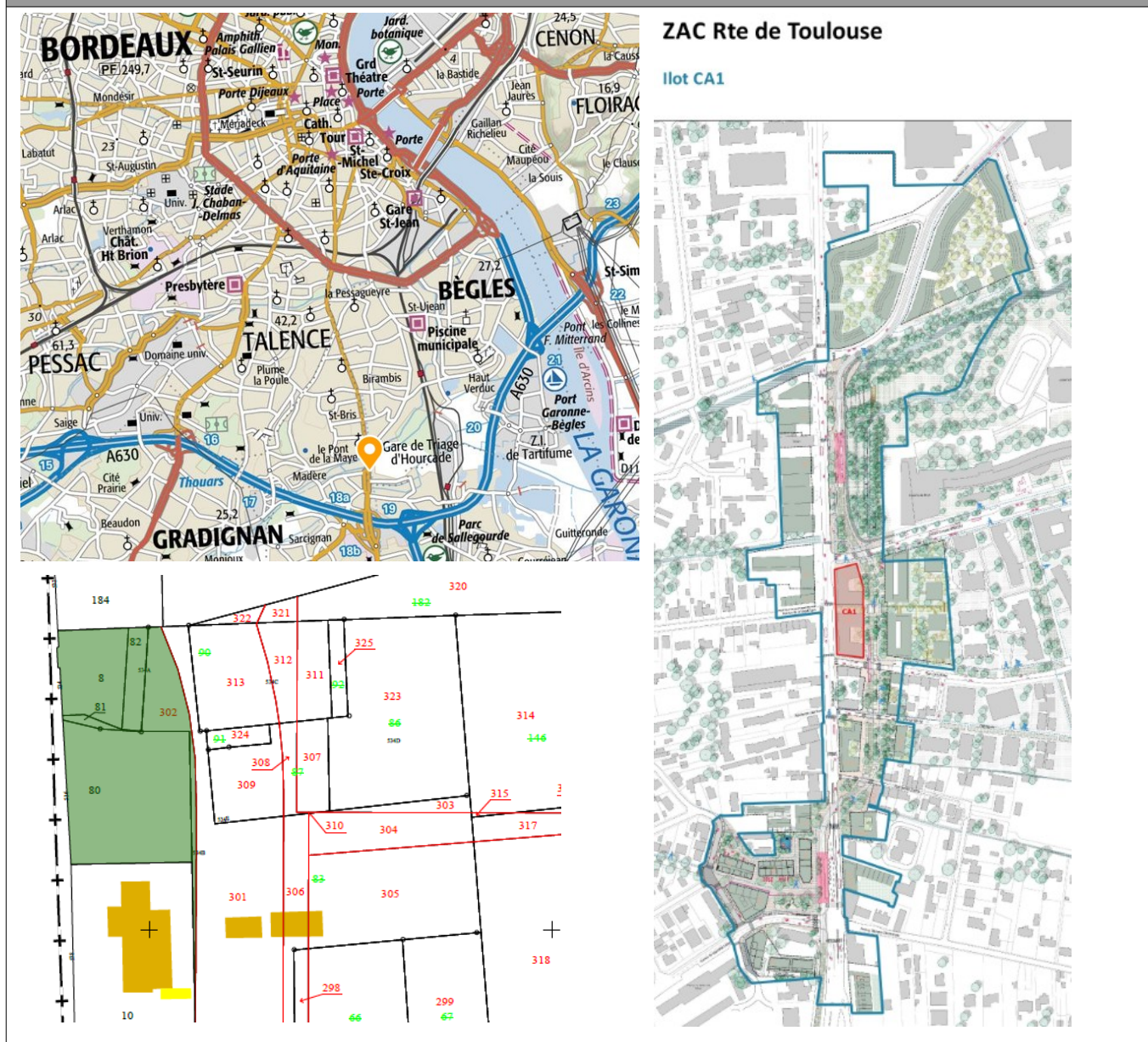
Immeuble situé au sud de la commune de Bègles.

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

Immeuble situé route de Toulouse, à proximité des services, commerces et transports en commun.

Localisation du bien

Vue aérienne du site et parcelle cadastrale



4.3. Références cadastrales

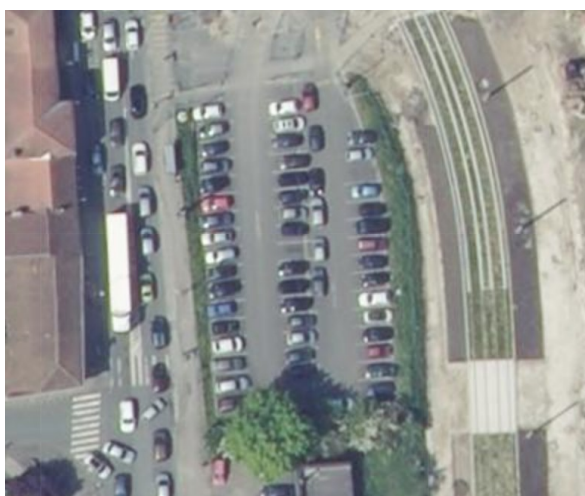
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bègles	BD 8	Rue de la Seiglière	360 m ²	Parcelle non bâtie
Bègles	BD 80	Rue de la Seiglière	1 030 m ²	Parcelle non bâtie
Bègles	BD 81	Rue de la Seiglière	31 m ²	Parcelle non bâtie
Bègles	BD 82	Rue de la Seiglière	137 m ²	Parcelle non bâtie
Bègles	BD 302	Rue de la Seiglière	282 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			1 840 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains non bâtis à usage de parking public provisoire mis en service lors des travaux de l'extension de la ligne C du Tramway, d'une superficie totale de **1 840 m²**.

Ces parcelles font partie du Domaine Public et doivent être déclassées afin de pouvoir réaliser l'opération de cession/acquisition.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Bordeaux Métropole

5.2. Conditions d'occupation

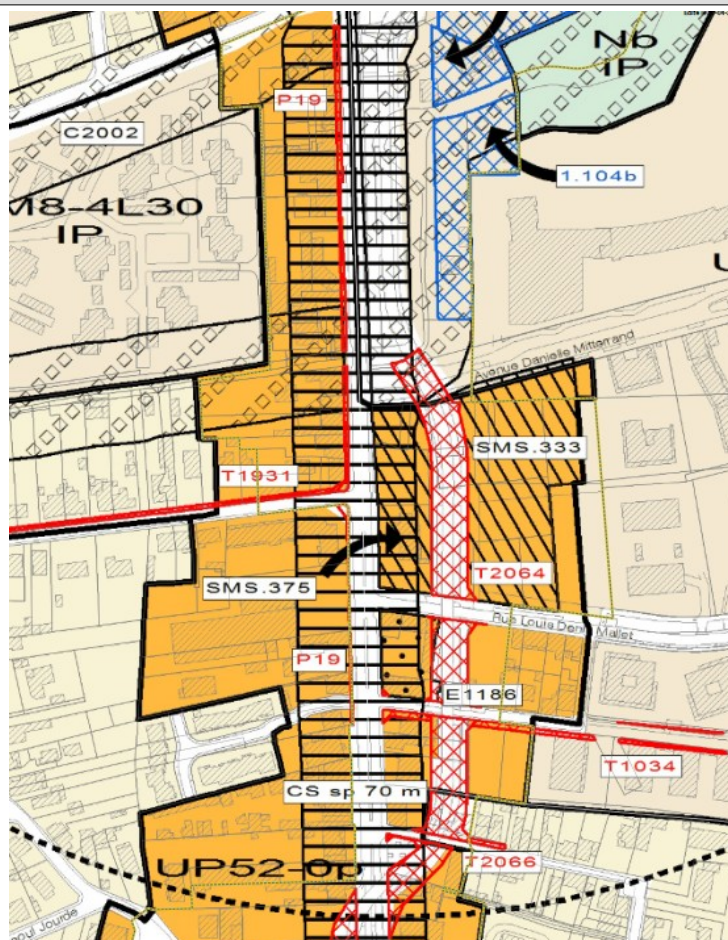
Occupation à usage de stationnement public Bordeaux Métropole

6 - URBANISME

Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16/12/2016 devenu opposable aux tiers le 24/02/2017 Dernière actualisation : 10 ^e modification du 28/01/2022 (opposable le 04/03/2022)
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP52-0P
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Voir ci-après
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

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

- Réglementation d'urbanisme applicable :

Zone : UP52-Op

Zone d'aménagement concerté de la Route de Toulouse

- Périmètres de protection

Périmètres divers :

Zone d'Aménagement concerté de Toulouse approuvée le 25/09/2015

Déclaration d'utilité publique du 10 mai 2017

Périmètre d'isolement acoustique relatif aux routes communautaires

Périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application du code de l'urbanisme.

- Servitudes administratives ou de droit privé :

Servitudes d'utilité publique :

CS SP 70 m : Canalisations d'eau (Aqueduc de Budos)

- Réseaux et voiries :

P19 Elargissement de la Route de Toulouse (RN113)

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

Méthodes	Motivation
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. 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 COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Périmètre de l'étude de Marché:

S'agissant de terrains à usage exclusif de parking public en bordure de voirie, la recherche de termes de comparaison a porté sur des terrains non bâtis aux caractéristiques semblables, situés sur le territoire de Bordeaux Métropole intra-rocade.

Critères de recherche:

Ont été retenues les ventes récentes (depuis le 01/01/2018) ou expropriations (proposition/acceptation de prix depuis le 01/01/2018) de terrains nus à usage de voirie et/ou de trottoir et/ou de parking, présentées dans le tableau ci-après.

Présentation des termes de comparaison sous forme de tableau :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Nature du terrain	Date mutation	Vendeur	Acquéreur	Occupation lors de la vente	Surface terrain (m ²)	Prix HT (en €)	Prix en €/m ²	Particularité
3304P01 2018P01935	063//NX/107	BORDEAUX	84 AV LOUIS BARTHO CAUD	Terrain nu (trottoir)	25/01/2018	Société Saint-Amand Bordeaux	Bordeaux Métropole	Libre	229	57 250	250	
Ordonnance expropriation du 02/12/2014 Accord sur le prix du 25/07/2018	063//BX/117	BORDEAUX	IMPASSE GERMAIN VALLADON	Terrain nu (voie asphaltée et trottoirs)	Accord sur le prix du gestionnaire de la succession vacante Rey Jean le 25/07/2018	Succession Rey	EPABE	Libre	165	35 475	215	
Ordonnance expropriation du 02/12/2014 et jugement du TGI du 24/05/2019	063//BW/4/lot 8 en indivision	BORDEAUX	QUAI DE PALUDATE/RUE DE LA SEIGLIERE	Terrain nu (voie asphaltée et trottoirs)	Accord sur le prix du gestionnaire de la succession vacante Le Gal veuve Labat Suzanne le 25/07/2018	Succession Le Gal	EPABE	Libre	384/1000 ^e de 456	37648	215	
3304P02 2020P07985	063//BW/ 377/379	BORDEAUX	RUE DE BELCIER ET RUE DE LA SEIGLIERE	Terrain nu (trottoir)	24/07/2020	SA HLM Vilogia	EPABE	Libre	107	12 733	119	
3304P01 2020P18395	063//BX/ 468/511/514/515	BORDEAUX	23 QUAI DE BRIENNE	Terrain nu asphalté	15/12/2020	Bordeaux Métropole	EPABE	Libre	1335	235553	176	
3304P02 2020P00300	63//BW/ 363/365/360/361/371/372/373/374/367/368/369/370/375/358	BORDEAUX	RUE DE BELCIER ET RUE DE LA SEIGLIERE	Ensemble de terrains nus bitumés	19/12/2019	Bordeaux Métropole	EPABE	Libre	377	45 055	120	
Jugement du TGI du 13/01/2022	167//AB/101	FLOIRAC	Rue d'Artagnan	Terrain nu asphalté de forme irrégulière séparé de la voirie par une clôture béton	Ordonnance d'expropriation du 30 mars 2021	Société des Grands Celliers	EPABE	Libre	430	81270	189	
Jugement du TGI du 13/01/2022	063//BO/58	BORDEAUX	Impasse de Lestonnat	Voie asphaltée	Ordonnance d'expropriation du 30 mars 2021	SAS Ateliers et Matériaux de la Nive	EPABE	Libre	20	3 000	150	
										Moyenne	179	
										Médiane	183	

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

Les parcelles objet de la présente évaluation sont acquises par La Fab dans le cadre du portage foncier des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Route de Toulouse. Le programme de construction sera réalisé ultérieurement par un opérateur à désigner à l'issue d'un processus de mise en concurrence en cours. En conséquence, l'évaluation est faite en comparaison avec des terrains comparables et non en droits à construire (SDP).

La valeur de 215 €/m² de surface de terrain retenue lors de la précédente évaluation (n° 2020-33039V0894) est maintenue pour le calcul.

Calcul de la valeur vénale : 1 840 m² X 215 €/m² = 395 600 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **395 600 €**.

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 435 160 €.

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 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.

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 et
par délégation,



BADOUR Pascal

Inspecteur des Finances publiques