

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/05/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 40 45 00 46

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

Monsieur le Président de Bordeaux Métropole

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly

Courriel : anne-1.bailly@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 23 16 59 92

Réf DS:11513997

Réf OSE : 2023-33192-13080

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)



<i>Nature du bien :</i>	unité foncière non bâtie située en zone d'équipements publics
<i>Adresse du bien :</i>	20 chemin du Solarium 33170 GRADIGNAN
<i>Valeur :</i>	711 284 € sur la base d'un prix unitaire de 49 €/m ² assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Clément Jouault, Chargé d'Opérations Foncières au sein de Bordeaux Métropole

2 - DATES

de consultation :	16 février 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	16 février 2023

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 : dans le cadre de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus, Bordeaux Métropole a porté une autorisation environnementale unique comprenant l'autorisation loi sur l'eau, l'autorisation de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégées, l'autorisation de défrichement et l'étude d'impact relative à l'enquête publique. Le 17 décembre 2021, Madame la Préfète de la Gironde a signé un arrêté (n°2021/11/10-172 du 17 décembre 2021) portant autorisation environnementale pour le projet d'OIM Bordeaux Inno Campus. Cet arrêté intègre des prescriptions relatives à la compensation des zones humides et des habitats d'espèces protégées impactés par le projet. Une partie des compensations environnementales doivent être mises en œuvre sur des terrains qui n'appartiennent pas à Bordeaux Métropole dont les parcelles cadastrées CB 17 et CB 18 sur la commune de Gradignan.

Ainsi, la présente saisine porte sur l'acquisition de ces deux parcelles non bâties en nature de terrain à bâtir situées en zone d'équipements publics.

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

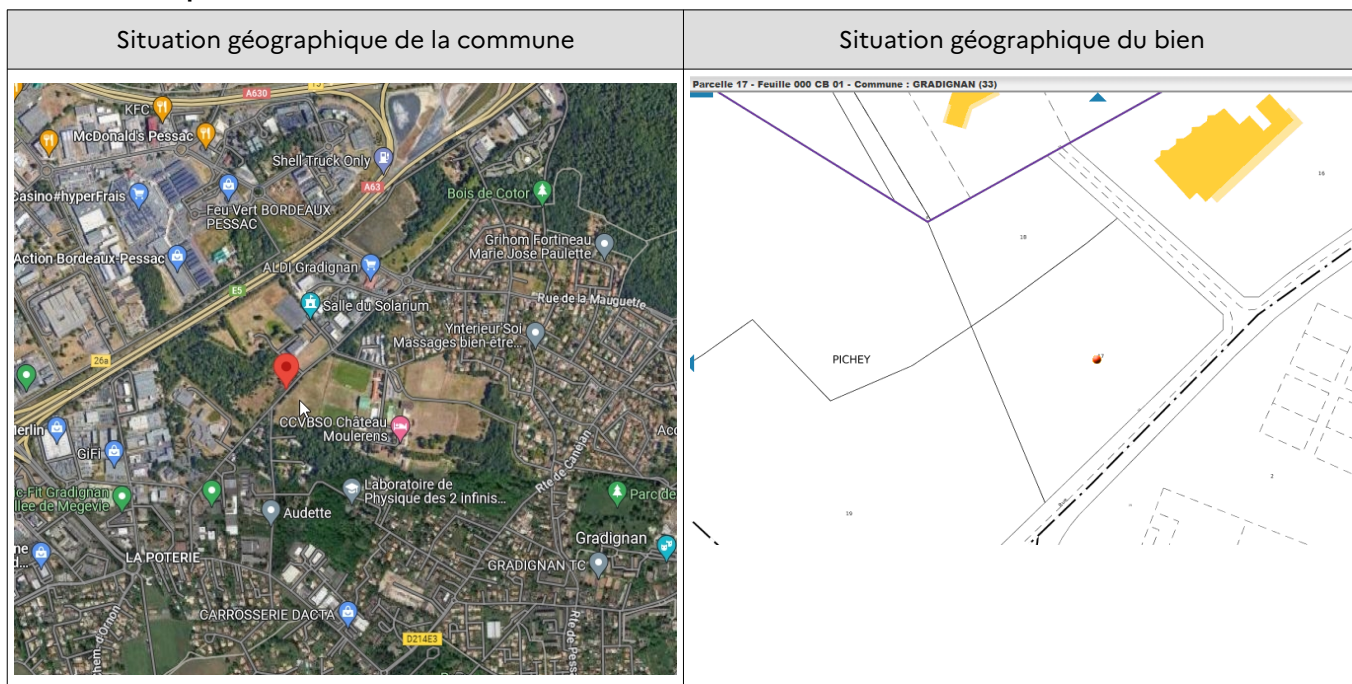
Dans le cadre de cette acquisition, un projet de convention avec les propriétaires est en cours mais ne précise par le prix envisagé.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées chemin de Solarium sur la commune de Gradignan. Celles-ci se trouvent à proximité de toutes commodités accessibles à pied, dans un secteur essentiellement à vocation d'activité économique.

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



Établissements scolaires				Transports				
– Écoles primaires				– Bus				
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
École Maternelle Montesquieu Allée des Mimosas, 33600 Pessac	1 200 m	4 min	En voiture	Stade de Moulereys Chemin de Pichey, 33170 Gradignan	36	215 m	4 min	A pied
École Élémentaire Montesquieu Allée des Tulipes, 33600 Pessac	1 211 m	3 min	En voiture	La Madeleine Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan	36	597 m	10 min	A pied
École Maternelle le Poinet Rue Paul Eluard, 33600 Pessac	1 486 m	5 min	En voiture	Maison Neuve Avenue de la Poterie, 33170 Gradignan	86	631 m	12 min	A pied
École Maternelle Ermitage 2 Avenue Jean Lantieu, 33170 Gradignan	1 539 m	5 min	En voiture	Stade Ormon Rue d'Ormon, 33170 Gradignan	21, 36, 86	786 m	15 min	A pied
– Collèges				Photonique Avenue de Canteranne, 33600 Pessac	39	805 m	23 min	A pied
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Corporeau Route de Canéjan, 33170 Gradignan	21, 86	884 m	25 min	A pied
Collège François Mitterrand Rue André Chénier, 33600 Pessac	1 726 m	6 min	En voiture	Eiffel Lotissement Pessac Carré Ouest, 33600 Pessac	24, 34, 39, 44, 54	935 m	27 min	A pied
Collège Fontaines de Monjous Allée Fernand Lataste, 33170 Gradignan	2 147 m	5 min	En voiture	– Métro & Tram				
Collège Gérard Philipe 38 Avenue Pierre Cornelle, 33600 Pessac	2 465 m	8 min	En voiture	Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
– Lycées				Bougnard Avenue Bougnard, 33600 Pessac	B	1 690 m	5 min	En voiture
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Cap Mériers Avenue de Canéjan, 33600 Pessac	B	1 860 m	6 min	En voiture
Lycée Professionnel Philadelphie de Gerde 3 Allée Philadelphie de Gerde, 33600 Pessac	1 721 m	6 min	En voiture					
Lycée Sans Frontière - Pessac Rue Ernest Renan, 33600 Pessac	2 027 m	6 min	En voiture					
Lycée Général des Graves Cours du Général de Gaulle, 33170 Gradignan	2 191 m	9 min	En voiture					

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie	nature
Gradignan	20 chemin du Solarium	CB 17	10 026 m ²	Parcelles pour partie en nature de bois taillis
		CB 18	4 490 m ²	
Superficie des emprises concernées par le projet d'acquisition			14 516 m ²	

4.4. Descriptif : il s'agit d'évaluer deux parcelles non bâties partiellement boisées. L'unité foncière à acquérir pour le projet à une superficie totale de 14 516 m².

4.5. Surfaces du bâti : il s'agit de l'acquisition de parcelles non bâties.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Parcelle CB 17						Parcelle CB 18					
Liste des titulaires de droit de la parcelle CB 0017 (GIRONDE : GRADIGNAN)						Liste des titulaires de droit de la parcelle CB 0018 (GIRONDE : GRADIGNAN)					
Titulaire : personne morale (1)						Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
ASS LES COQS ROUGES	U13945715		P	14 PL SAINTE EULALIE 33000 BORDEAUX	PBF68Z	ASS LES COQS ROUGES	U13945715		P	14 PL SAINTE EULALIE 33000 BORDEAUX	PBF68Z

5.2. Conditions d'occupation : dans le cadre de cette acquisition, les parcelles sont estimées libres d'occupation.


5.3. Origine de propriété : ancienne

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016 opposable aux tiers le 24/02/2017 10 ^e modification du PLU approuvée par délibération le 28 janvier 2022 devenue exécutoire à compter du 04/03/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone US1-5
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Emplacement réservé de superstructure 5.05
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

Les parcelles sont situées en zone US 1, équipements-grands services urbains et sont grevées pour partie par un emplacement réservé 5.05

Plan de zonage	Dispositions applicables à la zone US 1																				
	<p>2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs</p> <table border="1"> <tr> <td>Recul</td> <td>R ≥ 0 m</td> </tr> <tr> <td>Retrait</td> <td>L ≥ 0 m</td> </tr> <tr> <td>Emprise bâtie</td> <td>Non réglementée</td> </tr> <tr> <td>Espace en pleine terre</td> <td>≥ 15 %</td> </tr> <tr> <td>Hauteur</td> <td>Non réglementée ou fixée au plan de zonage</td> </tr> </table> <p>2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1</p> <table border="1"> <tr> <td>Recul</td> <td>R ≥ 0 m</td> </tr> <tr> <td>Retrait</td> <td>L ≥ 0 m</td> </tr> <tr> <td>Emprise bâtie</td> <td>Non réglementée</td> </tr> <tr> <td>Espace en pleine terre</td> <td>≥ 15 %</td> </tr> <tr> <td>Hauteur</td> <td>Non réglementée ou fixée au plan de zonage</td> </tr> </table> <p>Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.</p>	Recul	R ≥ 0 m	Retrait	L ≥ 0 m	Emprise bâtie	Non réglementée	Espace en pleine terre	≥ 15 %	Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage	Recul	R ≥ 0 m	Retrait	L ≥ 0 m	Emprise bâtie	Non réglementée	Espace en pleine terre	≥ 15 %	Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage
	Recul	R ≥ 0 m																			
Retrait	L ≥ 0 m																				
Emprise bâtie	Non réglementée																				
Espace en pleine terre	≥ 15 %																				
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage																				
Recul	R ≥ 0 m																				
Retrait	L ≥ 0 m																				
Emprise bâtie	Non réglementée																				
Espace en pleine terre	≥ 15 %																				
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage																				
<div style="background-color: #800000; color: white; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>5.05 : Emplacement réservé de superstructure - Bâtiments communaux et communautaires Piscine ; Bénéficiaire : Commune</p> </div>																					

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale 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 à savoir des terrains en zone d'équipements sur la commune de Gradignan et d'autres communes de Bordeaux Métropole.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

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

➤ **Sources** : recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP « Estimer un bien », « Base de données patrimoniales » (BNDP) et « HOMIWO » (logiciel d'intelligence artificielle) pour déterminer l'environnement du bien

➤ **Critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrains non bâtis situés en zone US1 – zone équipements-grands services urbains – sur la commune de Gradignan et sur les communes de Bordeaux Métropole

➤ **Termes de comparaison** :

sélection des termes portant sur des parcelles non bâties situées en zones urbaines liées aux équipements :

TABLEAU DES TERMES EXPRIMEES EN M ² DE TERRAIN A BATIR									
RÉF. PUBLICATION	COMMUNE	ADRESSE	DATE	CADASTRE	ZONAGE	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M ²	OBSERVATIONS
3304P02 2018P05188	Bègles	36, rue Chevalier de la Barre	18/04/18	AL710	US1-4	6 754 m ²	674 433 €	100 €	Cession de Bordeaux Métropole à Région Nouvelle-Aquitaine pour construction d'un équipement sportif – Projet d'extension du Lycée Emile Combes à Bègles
3304P02 2018P05102	Gradignan	20, rue du Solarium	05/04/18	CB 19/20	US1-5	60 607 m ²	2 600 000 €	43 €	Vaste terrain constitué de deux parcelles de terrain contiguës formant une unité foncière située dans une zone d'activités économiques acquise par Bordeaux Métropole pour construction d'équipements et d'ateliers municipaux
3304P02 2018P13686	Pessac	avenue de Canéjan	17/10/18	HR 15	US1-5 HT25	4 700 m ²	200 000 €	43 €	Acquis par Bx Métrop. Parcelle destinée à des travaux d'aménagement de voirie et conservation du solde en réserve foncière
3304P01 2016P02173	Le Haillan	Lieudit La Luzerne	09/02/16	AT 6	US1-5 HF9	814 m ²	40 000 €	49 €	Parcelle de terrain nu enclavée riveraine du Groupe scolaire La Luzerne acquise par la commune auprès de particuliers pour la réalisation d'équipements sportifs du groupe scolaire précité
3304P01 2017P12096	Le Haillan	Lieudit La Luzerne	26/09/17	AT 270	US1-5	804 m ²	125 000 €	155 €	Parcelle de terrain encombré d'un bâtiment en très mauvais état acquis par la commune en vue de la construction d'un futur collège
								Moyenne	78 €
								Médiane	49 €
								Moyenne pondérée	49 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Il y a peu de termes de comparaison recensés sur le périmètre de Bordeaux Métropole et les références sont un peu anciennes.

La moyenne de l'ensemble des références s'établit à 78 €/m² et la médiane est de 49 €/m² avec une fourchette de prix assez disparate comprise entre 43 €/m² et 155 €/m². Ainsi, la moyenne pondérée des termes s'établit à 49 €/m².

Par conséquent et au regard de ces éléments, il est retenu un prix unitaire de 49 €/m² en référence à la médiane et moyenne pondérée des termes sur le secteur.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 711 284 € déterminée comme suit :

Nature du bien	superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Parcelle CB 17	10 026 m ²	49 €	491 274,00 €
Parcelle CB 18	4 490 m ²		220 010,00 €
Valeur vénale du bien			711 284,00 €

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 la somme de 711 284 €. 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 à la somme de 782 400 € (valeur 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.

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 d'Évaluation Domaniale



Anne Bailly

Inspectrice des Finances Publiques