



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/04/2023

**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
33 060 BORDEAUX CEDEX
drfip33.pole-evaluation@dgfip.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 : Isabelle SANTANDER
Courriel : isabelle.santander@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.57.24.69.
Vos réf DS: 10863064
SOLARIUM_GRANDE_LANDE_DIE_2022_Dossier_9
Réf OSE : 2022-33192-92844

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Emprises de terrain en zone naturelle d'équipement d'intérêt collectif au sein de l'OIM Bordeaux Inno Campus Extra-Rocade

Adresse du bien :

Avenue de L'Hippodrome et avenue de la Grande Lande 33170 GRADIGNAN

Valeur :

78 000€ au titre de l'indemnité principale sur la base de 15 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
8 800 € au titre de l'indemnité de emploi
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Clément JOUAULT, chargé d'opérations, négociateur foncier.

2 - DATES

de consultation :	13/12/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	31/03/23
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	10/03/23

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 :

Bordeaux Métropole souhaite se porter acquéreur d'une emprise de terrain à détacher des parcelles CR 2,3,5 et CA 26 situées dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC). Il s'agit d'un des projets prioritaires de développement de Bordeaux Métropole qui s'articule autour d'opérations d'aménagement, d'innovation économique et de valorisation d'équipements majeurs au sein du Campus et des sites hospitaliers. L'opération d'aménagement Bordeaux Inno Campus extra-rocade est un projet de renouvellement urbain visant à requalifier 553 ha de sites économiques confrontés à une pénurie de foncier, de services et d'offre de mobilité.

L'acquisition des emprises à détacher des parcelles CR 2,3,5 et CA 26 concerne le projet de voie verte porté par Bordeaux Métropole le long de l'avenue de la Grande Lande.

Prix négocié :

Le prix négocié est de 70 €/m² selon le dossier de saisine

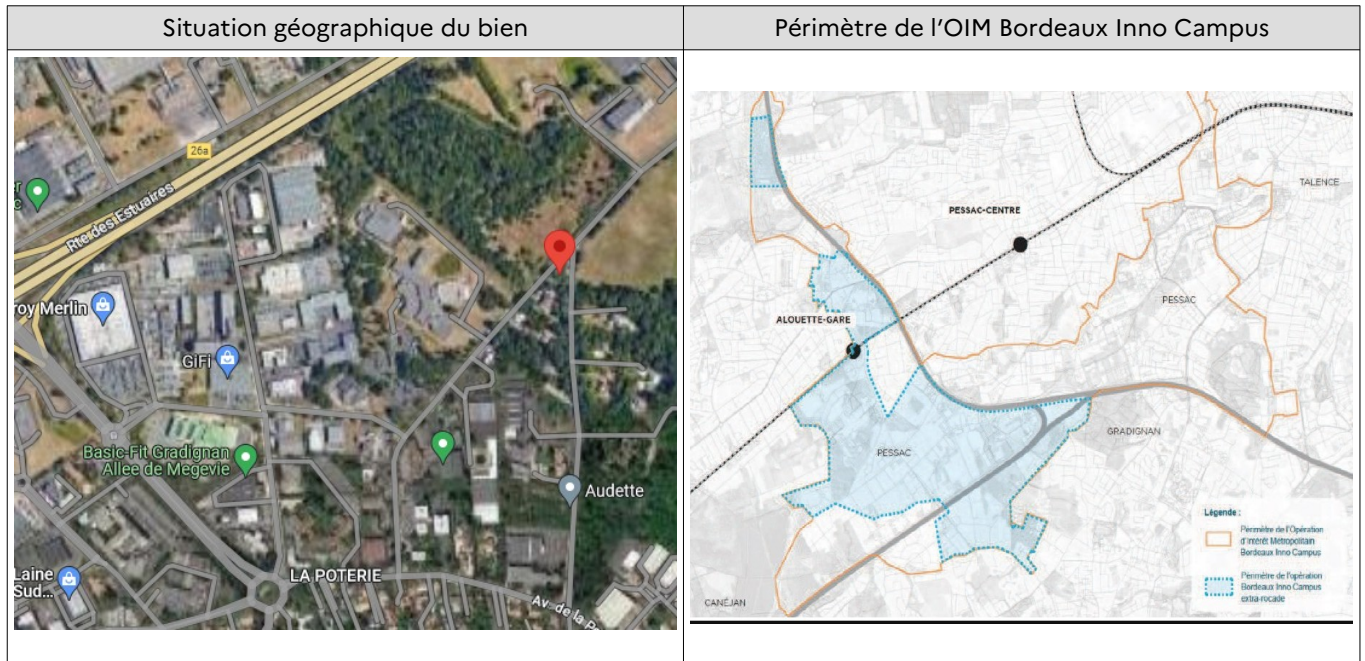
Dans le cadre des acquisitions amiables, Bordeaux Métropole prendra en charge le déplacement et la reconstitution des clôtures présentes dans l'emprise des parcelles à acquérir et des compteurs eau/gaz/électricité (si présents dans l'emprise).

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 sur la commune de Gradignan, extra-rocade, à proximité de l'autoroute A63 (échangeur 26) en limite de la commune de Pessac et au sein du périmètre de l'OIM Bordeaux Inno Campus dans la zone d'activité de Bersol.



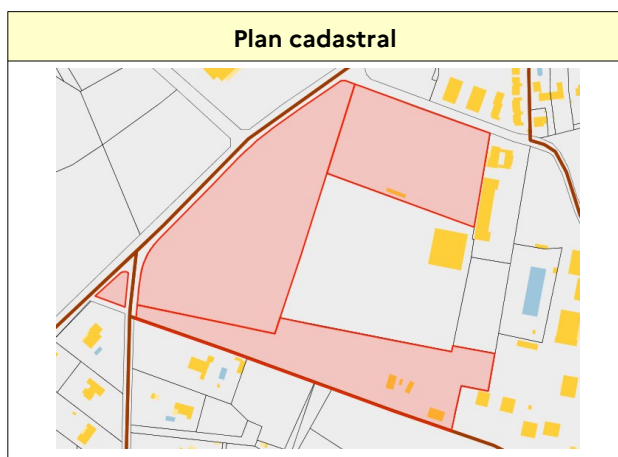
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Environnement																																																		
	<p>13 – Transports</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arrêts</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grande Lande Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan</td> <td>36</td> <td>237 m</td> <td>10 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Maison Neuve Avenue de la Poterie, 33170 Gradignan</td> <td>86</td> <td>263 m</td> <td>5 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>La Madeleine Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan</td> <td>36</td> <td>322 m</td> <td>11 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Stade Omon Rue d'Omon, 33170 Gradignan</td> <td>21, 36, 86</td> <td>518 m</td> <td>13 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>St Aloé Route de Canéjan, 33170 Gradignan</td> <td>21, 86</td> <td>703 m</td> <td>16 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Prince de Galles Route de Canéjan, 33170 Gradignan</td> <td>21</td> <td>855 m</td> <td>20 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>15 – Commerces</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Supermarchés</th> <th>Épiceries</th> <th>Banques</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>16 – Activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Restaurants</th> <th>Snacks</th> <th>Parcs et squares</th> <th>Salles de sport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Grande Lande Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan	36	237 m	10 min	A pied	Maison Neuve Avenue de la Poterie, 33170 Gradignan	86	263 m	5 min	A pied	La Madeleine Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan	36	322 m	11 min	A pied	Stade Omon Rue d'Omon, 33170 Gradignan	21, 36, 86	518 m	13 min	A pied	St Aloé Route de Canéjan, 33170 Gradignan	21, 86	703 m	16 min	A pied	Prince de Galles Route de Canéjan, 33170 Gradignan	21	855 m	20 min	A pied	Supermarchés	Épiceries	Banques	1	3	2	Restaurants	Snacks	Parcs et squares	Salles de sport	3	1	1	2
Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																																														
Grande Lande Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan	36	237 m	10 min	A pied																																														
Maison Neuve Avenue de la Poterie, 33170 Gradignan	86	263 m	5 min	A pied																																														
La Madeleine Avenue de la Madeleine, 33170 Gradignan	36	322 m	11 min	A pied																																														
Stade Omon Rue d'Omon, 33170 Gradignan	21, 36, 86	518 m	13 min	A pied																																														
St Aloé Route de Canéjan, 33170 Gradignan	21, 86	703 m	16 min	A pied																																														
Prince de Galles Route de Canéjan, 33170 Gradignan	21	855 m	20 min	A pied																																														
Supermarchés	Épiceries	Banques																																																
1	3	2																																																
Restaurants	Snacks	Parcs et squares	Salles de sport																																															
3	1	1	2																																															

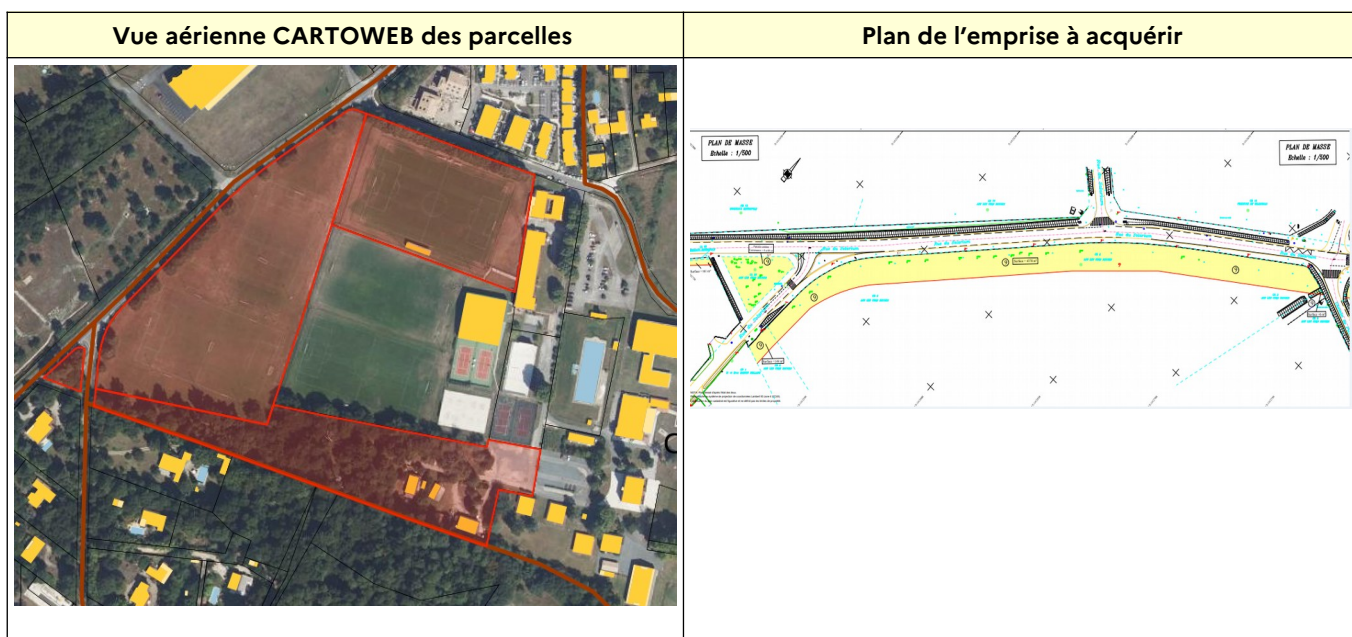
4.3. Références cadastrales

L' emprise à acquérir figure au cadastre sous les références suivantes:

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Contenance cadastrale	Emprise à acquérir
GRADIGNAN	CR 2	25 rue du Solarium	27 667 m ²	4 378m ²
	CR 3	Rue de Pichey	14 909 m ²	6 m ²
	CR 5	9020 rue de Pichey	17 631 m ²	149m ²
	CA 26	23 rue du Solarium	666 m ²	666m ²
Total				5 199 m²



4.4. Descriptif :



L'emprise à acquérir est située en bordure de voie, le long du chemin du Solarium. En ce qui concerne les parcelles CR 2,3 et 5, il s'agit de parcelles en nature de terrains de sport (football) ; la parcelle CA 26 est une parcelle arborée située à l'intersection de l'avenue de la Madeleine et du chemin de Solarium.

4.5. Surfaces retenues dans le cadre de l'estimation :

Pour la détermination de la valeur vénale, il sera retenu la superficie de l'emprise à acquérir communiquée par le consultant dans le dossier de saisine soit 5 199 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :




Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
ASS LES COQS ROUGES	U13945715		P	14 PL STE EULALIE 33000 BORDEAUX	PBFG8Z

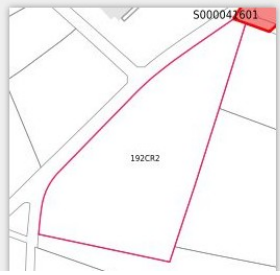





5.2. Conditions d'occupation : biens estimés libres de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

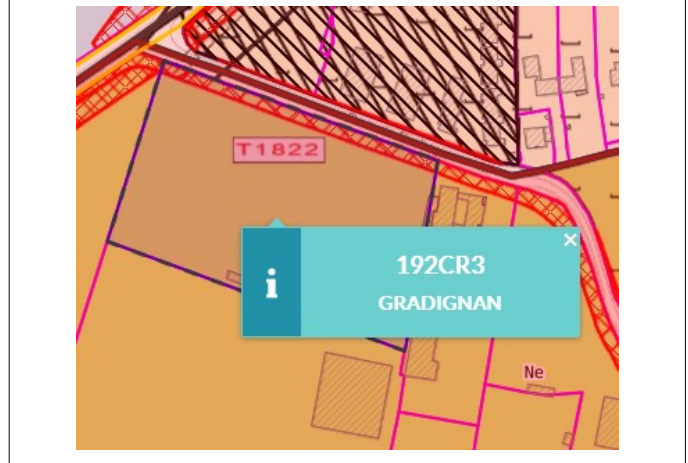
Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 approuvé le 16/12/2016, devenu opposable aux tiers le 24/02/2017. 10 ^e modification du PLU approuvée par délibération du 28/01/2022, devenue exécutoire à compter du 04/03/2022.
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone Ne
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Emplacements réservés T1245 – T1801 pour CR 2 - T1825 pour CR 2 et CR 5– C3041 pour CR 2 et CR 3//ER T1822 – T1801 pour CR3 – C3039 et C3040 pour CR 5

Zone Ne	Zones naturelles de loisirs et d'équipement											
ER 1245 pour CR 2		<table border="1"> <tbody> <tr><td>Type</td><td>05 - Emplacement réservé</td></tr> <tr><td>Sous-type</td><td>05-60 - Voirie tertiaire</td></tr> <tr><td>Libellés</td><td>Elargissement de la rue du Solarium entre l'av de la Poterie et la rue de Canteranne ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 10 18 - T1245</td></tr> <tr><td>Identifiants</td><td>S000039408</td></tr> <tr><td>Type d'impact</td><td>Intersection partielle 3% - 928m²</td></tr> </tbody> </table>	Type	05 - Emplacement réservé	Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire	Libellés	Elargissement de la rue du Solarium entre l'av de la Poterie et la rue de Canteranne ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 10 18 - T1245	Identifiants	S000039408	Type d'impact	Intersection partielle 3% - 928m²
Type	05 - Emplacement réservé											
Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire											
Libellés	Elargissement de la rue du Solarium entre l'av de la Poterie et la rue de Canteranne ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 10 18 - T1245											
Identifiants	S000039408											
Type d'impact	Intersection partielle 3% - 928m²											
ER 1801 pour CR 2		<table border="1"> <tbody> <tr><td>Type</td><td>05 - Emplacement réservé</td></tr> <tr><td>Sous-type</td><td>05-60 - Voirie tertiaire</td></tr> <tr><td>Libellés</td><td>Création d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Solarium et de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable - T1801</td></tr> <tr><td>Identifiants</td><td>S000039549</td></tr> <tr><td>Type d'impact</td><td>Intersection partielle 0% - 139m²</td></tr> </tbody> </table>	Type	05 - Emplacement réservé	Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire	Libellés	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Solarium et de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable - T1801	Identifiants	S000039549	Type d'impact	Intersection partielle 0% - 139m²
Type	05 - Emplacement réservé											
Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire											
Libellés	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Solarium et de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable - T1801											
Identifiants	S000039549											
Type d'impact	Intersection partielle 0% - 139m²											
T1825 pour CR 2		<table border="1"> <tbody> <tr><td>Type</td><td>05 - Emplacement réservé</td></tr> <tr><td>Sous-type</td><td>05-60 - Voirie tertiaire</td></tr> <tr><td>Libellés</td><td>Création d'une piste cyclable en site propre rue du Solarium ; Bénéficiaire : Commune ; Emprise : 10 - T1825</td></tr> <tr><td>Identifiants</td><td>S000039419</td></tr> <tr><td>Type d'impact</td><td>Intersection partielle 11% - 3166m²</td></tr> </tbody> </table>	Type	05 - Emplacement réservé	Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire	Libellés	Création d'une piste cyclable en site propre rue du Solarium ; Bénéficiaire : Commune ; Emprise : 10 - T1825	Identifiants	S000039419	Type d'impact	Intersection partielle 11% - 3166m²
Type	05 - Emplacement réservé											
Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire											
Libellés	Création d'une piste cyclable en site propre rue du Solarium ; Bénéficiaire : Commune ; Emprise : 10 - T1825											
Identifiants	S000039419											
Type d'impact	Intersection partielle 11% - 3166m²											

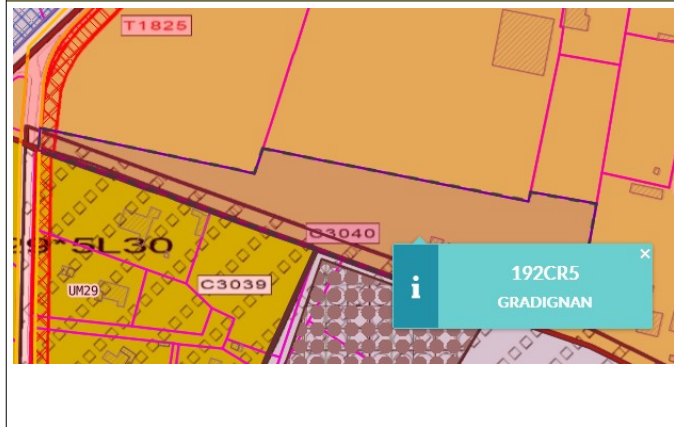
<p>C3041 pour CR 2</p>	 <table border="1" data-bbox="730 159 1353 432"> <tr> <td>Type</td> <td>07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur</td> </tr> <tr> <td>Sous-type</td> <td>07-53 - C3 Continuités paysagères</td> </tr> <tr> <td>Libellé</td> <td>Laburthe - C3041</td> </tr> <tr> <td>Identifiant</td> <td>S000041601</td> </tr> <tr> <td>Type d'impact</td> <td>Intersection partielle 0% - 1m²</td> </tr> </table>	Type	07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur	Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères	Libellé	Laburthe - C3041	Identifiant	S000041601	Type d'impact	Intersection partielle 0% - 1m²
Type	07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur										
Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères										
Libellé	Laburthe - C3041										
Identifiant	S000041601										
Type d'impact	Intersection partielle 0% - 1m²										
<p>T1822 pour CR 3</p>	 <table border="1" data-bbox="778 495 1358 768"> <tr> <td>Type</td> <td>05 - Emplacement réservé</td> </tr> <tr> <td>Sous-type</td> <td>05-60 - Voirie tertiaire</td> </tr> <tr> <td>Libellés</td> <td>Elargissement de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 10 - T1822</td> </tr> <tr> <td>Identifiants</td> <td>S000039403</td> </tr> <tr> <td>Type d'impact</td> <td>Intersection partielle 6% - 889m²</td> </tr> </table>	Type	05 - Emplacement réservé	Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire	Libellés	Elargissement de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 10 - T1822	Identifiants	S000039403	Type d'impact	Intersection partielle 6% - 889m²
Type	05 - Emplacement réservé										
Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire										
Libellés	Elargissement de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 10 - T1822										
Identifiants	S000039403										
Type d'impact	Intersection partielle 6% - 889m²										
<p>T1801 pour CR 3</p>	 <table border="1" data-bbox="746 819 1406 1104"> <tr> <td>Type</td> <td>05 - Emplacement réservé</td> </tr> <tr> <td>Sous-type</td> <td>05-60 - Voirie tertiaire</td> </tr> <tr> <td>Libellés</td> <td>Création d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Solarium et de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable - T1801</td> </tr> <tr> <td>Identifiants</td> <td>S000039549</td> </tr> <tr> <td>Type d'impact</td> <td>Intersection partielle 0% - 67m²</td> </tr> </table>	Type	05 - Emplacement réservé	Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire	Libellés	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Solarium et de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable - T1801	Identifiants	S000039549	Type d'impact	Intersection partielle 0% - 67m²
Type	05 - Emplacement réservé										
Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire										
Libellés	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Solarium et de la rue de Pichey ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable - T1801										
Identifiants	S000039549										
Type d'impact	Intersection partielle 0% - 67m²										
<p>C3041 pour CR 3</p>	 <table border="1" data-bbox="738 1155 1406 1440"> <tr> <td>Type</td> <td>07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur</td> </tr> <tr> <td>Sous-type</td> <td>07-53 - C3 Continuités paysagères</td> </tr> <tr> <td>Libellé</td> <td>Laburthe - C3041</td> </tr> <tr> <td>Identifiant</td> <td>S000041601</td> </tr> <tr> <td>Type d'impact</td> <td>Intersection partielle 0% - 4m²</td> </tr> </table>	Type	07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur	Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères	Libellé	Laburthe - C3041	Identifiant	S000041601	Type d'impact	Intersection partielle 0% - 4m²
Type	07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur										
Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères										
Libellé	Laburthe - C3041										
Identifiant	S000041601										
Type d'impact	Intersection partielle 0% - 4m²										
<p>T1825 pour CR 5</p>	 <table border="1" data-bbox="778 1491 1337 1753"> <tr> <td>Type</td> <td>05 - Emplacement réservé</td> </tr> <tr> <td>Sous-type</td> <td>05-60 - Voirie tertiaire</td> </tr> <tr> <td>Libellé</td> <td>Création d'une piste cyclable en site propre rue du Solarium ; Bénéficiaire : Commune ; Emprise : 10 - T1825</td> </tr> <tr> <td>Identifiant</td> <td>S000039419</td> </tr> <tr> <td>Type d'impact</td> <td>Intersection partielle 1% - 150m²</td> </tr> </table>	Type	05 - Emplacement réservé	Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire	Libellé	Création d'une piste cyclable en site propre rue du Solarium ; Bénéficiaire : Commune ; Emprise : 10 - T1825	Identifiant	S000039419	Type d'impact	Intersection partielle 1% - 150m²
Type	05 - Emplacement réservé										
Sous-type	05-60 - Voirie tertiaire										
Libellé	Création d'une piste cyclable en site propre rue du Solarium ; Bénéficiaire : Commune ; Emprise : 10 - T1825										
Identifiant	S000039419										
Type d'impact	Intersection partielle 1% - 150m²										
<p>C3039 pour CR 5</p>	 <table border="1" data-bbox="778 1805 1305 2022"> <tr> <td>Type</td> <td>07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur</td> </tr> <tr> <td>Sous-type</td> <td>07-53 - C3 Continuités paysagères</td> </tr> <tr> <td>Libellés</td> <td>Haut Vigneau-Château Saint Albe - C3039</td> </tr> <tr> <td>Identifiants</td> <td>S000041600</td> </tr> <tr> <td>Type d'impact</td> <td>Intersection partielle 22% - 3860m²</td> </tr> </table>	Type	07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur	Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères	Libellés	Haut Vigneau-Château Saint Albe - C3039	Identifiants	S000041600	Type d'impact	Intersection partielle 22% - 3860m²
Type	07 - Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur										
Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères										
Libellés	Haut Vigneau-Château Saint Albe - C3039										
Identifiants	S000041600										
Type d'impact	Intersection partielle 22% - 3860m²										

C3040 pour CR 5		Type	07 - Élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur
		Sous-type	07-53 - C3 Continuités paysagères
		Libellés	Coqs Rouges - C3040
		Identifiants	S000041610
		Type d'impact	Intersection partielle 24% - 3632m²

Extrait du plan de zonage CR 2	Extrait du plan de zonage CR 3
---------------------------------------	---------------------------------------



Extrait du plan de zonage CR 5	Extrait du plan de zonage CA 26
---------------------------------------	--



Principales caractéristiques du règlement en zone Ne

Constructions interdites :

chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Constructibilité autorisée :

Les services publics ou d'intérêt collectif suivants :

- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux activités sportives, culturelles, culturelles, récréatifs et de loisirs et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux activités d'enseignement et de recherche, d'accueil de l'enfance et de la petite enfance, et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux dispositifs prévus dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, haltes nautiques et pontons, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
- les constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques...);
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation.

Dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisés sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions, destinées à l'habitation ;
- le changement de destination de constructions existantes vers l'habitation ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination de commerce de type restaurants, bars, cafés, boutiques... complémentaires des activités autorisées dans la zone et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier de plein air de type camping et/ou parc résidentiel de loisirs et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

Dès lors qu'ils sont strictement liés aux activités de services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone :

- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installation à destination d'artisanat et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installation à destination d'industrie et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

Toutefois, les activités ne doivent pas compromettre le développement des services publics ou d'intérêt collectif de la zone. Pour ce faire, l'emprise bâtie destinée à l'artisanat et à l'industrie ne doit être supérieure à 30% de l'emprise bâtie des services publics ou d'intérêt collectif existants dans la zone augmentée, le cas échéant de celle des services publics et d'intérêt collectif prévus dans l'opération.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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, il a été identifié des termes de comparaison portant sur des terrains situés dans des zonages comparables à celui des emprises à estimer étant précisé que ce zonage est destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

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 (base de données patrimoniales, application pour géolocaliser les transactions avec des critères similaires) et base de données interne au service

➤ **Critères de recherche** :

Il a été recherché des termes de terrains de moyenne à grande superficie en zone naturelle d'équipement d'intérêt collectif sur le secteur de Bordeaux Métropole.

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

➤ **Termes de comparaison** :

TABLEAU DES TERMES EXPRIMÉS EN M ² DE TERRAIN A BÂTIR									
RÉF. PUBLICATION	COMMUNE	ADRESSE	DATE	CADASTRE	ZONAGE	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M ²	OBSERVATIONS
3304P02 2017P04823	Villenave d'Ornon	Chemin de Leysotte	27/03/2017	AE 186	Ne	2 271 m ²	70 000 €	30,82 €	Cession par la commune de Villenave d'Ornon au Comité Départemental de Basket-Ball de la Gironde
3304P01 2017P03280	Le Taillan-Medoc	Braude	28/07/2017	AK 33	Ne	3 504 m ²	16 000 €	4,56 €	Terrain en nature de bois taillis
3304P01 2018P06999	Eysines	Avenue René Antoune	06/06/2018	AY 524/525/527	Ne avec RM 50m	8 555 m ²	128 325 €	15,00 €	Acquisition par l'État auprès de la commune d'Eysines pour les travaux de mise à 2x3 voies de la rocade ouest
3304P01 2019P01949	Le Bouscat	Avenue d'Eysines	16/01/2019	AR95 issu de AR49	Ne	9 717 m ²	121 248 €	12,48 €	Cession par la ville du Bouscat à Bordeaux Métropole d'une emprise de l'hippodrome
3304P01 2020P15419	Pessac	Beauséjour Sud	10/11/2020	CH 22	Ne	10 032 m ²	110 000 €	11 €	Cession par une indivision à une SCI. Parcelle non constructible
							Médiane	12,48 €	
							Moyenne	14,77 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Pour l'ensemble des termes de comparaison identifiés sur Bordeaux Métropole, la moyenne s'établit à 14,77€/m² et la médiane s'établit à 12,48 €/m².

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 15€/m² correspondant à la moyenne des termes, arrondie à la hausse afin de prendre en compte l'ancienneté des transactions.

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

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie de l'emprise	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
CR 2,3 et 5/CA 26	Emprise de terrain en zone naturelle d'équipement collectif	5 199 m ²	15,00 €	77 985,00 €
Valeur vénale arrondie				78 000,00 €

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 78 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ce qui porte la valeur maximale d'acquisition à 86 000 € (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.

Détermination de l'Indemnité de emploi :

Le bien étant situé dans le périmètre de la DUP Bordeaux Inno Campus et devant faire l'objet d'une ordonnance d'expropriation, il y a lieu d'allouer une indemnité de emploi comme prévu par l'article R 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique destinée à couvrir les frais de tous ordres exposés par la personne expropriée pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale sauf si le bien était notoirement destiné à la vente ou mis en vente par le propriétaire dans les six mois précédant la DUP.

Suivant les modalités habituellement retenues par les juridictions de l'expropriation, le montant de l'indemnité de emploi est calculée à partir du montant de l'indemnité principale allouée pour la dépossession du bien comme suit :

<i>Les expropriés sont des personnes privées soumises aux droits de mutation à taux normal ou à la TVA</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Fraction de 0 € à 5 000 €	20 % (soit de 0 € à 1 000 €)
Fraction de 5 001 € à 15 000 €	15 % (soit 1 000 € + [0 € à 1500 €])
Au-delà de 15 001 €	10 % (soit 1 000 € + 1 500 € + [(indemnité totale – 15 000 €) x 10%])
<i>Les expropriés sont des personnes publiques non soumises aux droits de mutation (ou à la TVA) ou soumises aux droits de mutation à taux réduit (ex. les HLM)</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Sur la totalité de l'indemnité principale	5 %
<i>Indemnité d'éviction versée à l'exploitant en cas de non transfert de son activité</i>	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
De 0 à 23 000 €	5 %
Au-delà de 23 000 €	10 %

Dans le cas présent, le montant de l'indemnité de emploi s'établit donc à 72 € déterminée comme suit :

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Ss-total	Indemnité de emploi
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	78 000 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	1 000 €	8 800 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €	1 500 €	
		10 % pour le surplus	6 300 €	

L'indemnité totale de dépossession emploi compris s'établit donc à 86 800€ pour une indemnité principale de 78 000€.

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 déléation,
L'évaluatrice



Isabelle SANTANDER
Inspectrice des finances publiques