



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/11/2023

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 : Bruno BENEDETTO

Courriel : bruno.benedetto@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05/40/45/00/63 - 06/80/28/21/52

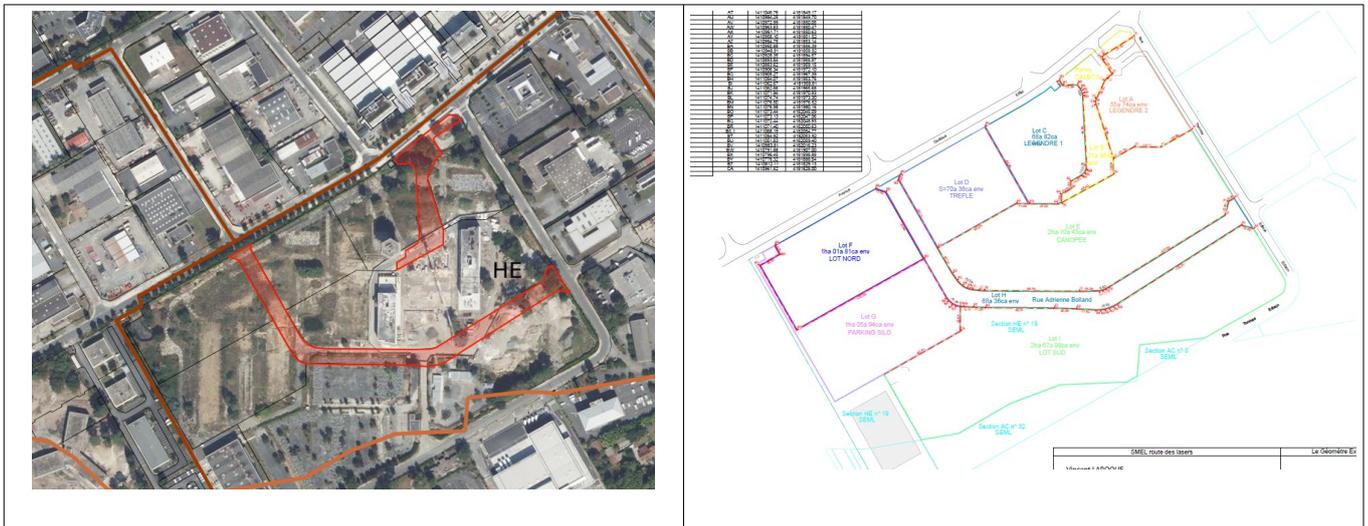
Vos réf DS:10154210 - Acquisition - Site Thalès - SEM

RDL - Av Gustave Eiffel PESSAC

Réf OSE : 2022-33318-75247

## 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 :*

Parcelles de terrain constructibles en zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain dans un secteur dédié à l'activité économique au sein de l'OIM Bordeaux Inno Campus

*Adresse du bien :*

25, avenue Gustave Eiffel 33600 PESSAC

*Valeur :*

**1 000 000 € sur la base d'un prix unitaire de 100 €/m<sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Marie DUCHEMIN, Chargée d'opérations foncières - PT Sud Bordeaux Métropole

## 2 - DATES

de consultation :	07/10/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	08/12/23
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	13/09/23

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Acquisition d'un terrain stratégique par Bordeaux-Métropole dans le cadre de l'opération Bordeaux Inno Campus, dont le réaménagement doit contribuer à l'amélioration des conditions de circulation dans le secteur, à la création de nouveaux emplois et au renforcement de la biodiversité.

L'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) est 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.

Sur ces emprises, Bordeaux Métropole va créer et aménager une voie nouvelle d'environ 6 836 m<sup>2</sup> correspondant à la future rue Adrienne Bolland ainsi qu'un parvis d'environ 3 198 m<sup>2</sup> qui sera dénommé « Esplanade Jean Claude DALBOS » permettant la liaison entre l'Avenue Gustave Eiffel et la future Rue Adrienne BOLLAND.

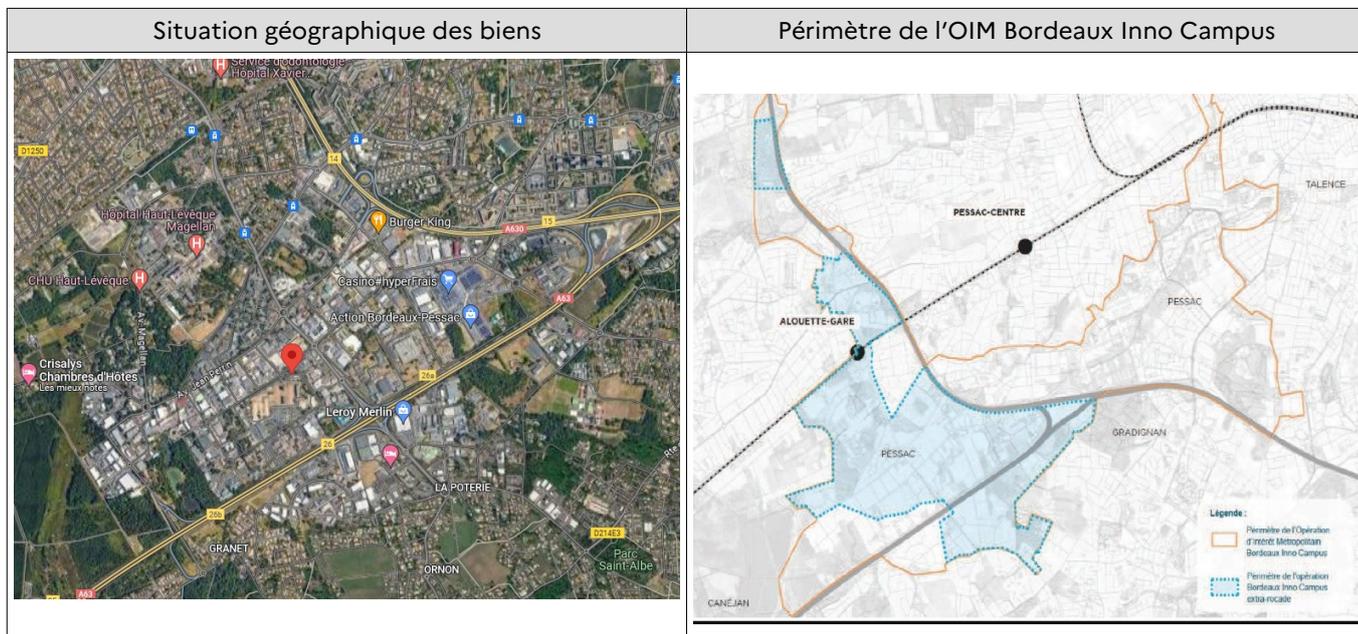
**Prix négocié** : 92,88 €/m<sup>2</sup> sur la base de l'estimation domaniale établie le 17/10/2019 étant précisé que cette estimation portait sur un périmètre plus large de 29 313 m<sup>2</sup> incluant un bâtiment dénommé « Tour de Visée » qui est expressément exclu de la présente saisine.

<sup>1</sup> 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 Pessac, extra-rocade, à toute proximité de l'autoroute A63 (échangeur 26) en limite de la commune de Canéjan 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

Le bien situé est dans une zone urbaine spécifique dédiée à des activités économiques.

Environnement																																																			
<p><b>Points d'intérêt</b></p> <p>  Établissements scolaires   Transports   Santé         </p>	<p><b>Transports</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bus</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Perrin Rue Thomas Edison</td> <td>55, 74</td> <td>52 m</td> <td>1 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Copur Bersol Avenue du Haut Léveque</td> <td>39, 55, 77</td> <td>220 m</td> <td>5 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Parc Industriel Avenue du Haut Léveque</td> <td>74</td> <td>260 m</td> <td>7 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Langevin Avenue Paul Langevin</td> <td>39, 77</td> <td>398 m</td> <td>9 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Hôpital Haut Leveque Avenue du Haut Léveque</td> <td>39, 74, 77</td> <td>819 m</td> <td>18 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Métros</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hôpital Haut-Léveque Avenue du Haut Léveque</td> <td>B</td> <td>885 m</td> <td>19 min</td> <td>A pied</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Trains</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pessac-Alouette Rue des Anciennes Ecoles</td> <td>R41*, R41</td> <td>1590 m</td> <td>5 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Établissements scolaires</b></p> <p>Pas d'écoles élémentaires à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de collèges à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de lycées à proximité de cette adresse.</p>	Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Perrin Rue Thomas Edison	55, 74	52 m	1 min	A pied	Copur Bersol Avenue du Haut Léveque	39, 55, 77	220 m	5 min	A pied	Parc Industriel Avenue du Haut Léveque	74	260 m	7 min	A pied	Langevin Avenue Paul Langevin	39, 77	398 m	9 min	A pied	Hôpital Haut Leveque Avenue du Haut Léveque	39, 74, 77	819 m	18 min	A pied	Métros	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Hôpital Haut-Léveque Avenue du Haut Léveque	B	885 m	19 min	A pied	Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Pessac-Alouette Rue des Anciennes Ecoles	R41*, R41	1590 m	5 min	En voiture
Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																															
Perrin Rue Thomas Edison	55, 74	52 m	1 min	A pied																																															
Copur Bersol Avenue du Haut Léveque	39, 55, 77	220 m	5 min	A pied																																															
Parc Industriel Avenue du Haut Léveque	74	260 m	7 min	A pied																																															
Langevin Avenue Paul Langevin	39, 77	398 m	9 min	A pied																																															
Hôpital Haut Leveque Avenue du Haut Léveque	39, 74, 77	819 m	18 min	A pied																																															
Métros	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																															
Hôpital Haut-Léveque Avenue du Haut Léveque	B	885 m	19 min	A pied																																															
Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement																																															
Pessac-Alouette Rue des Anciennes Ecoles	R41*, R41	1590 m	5 min	En voiture																																															

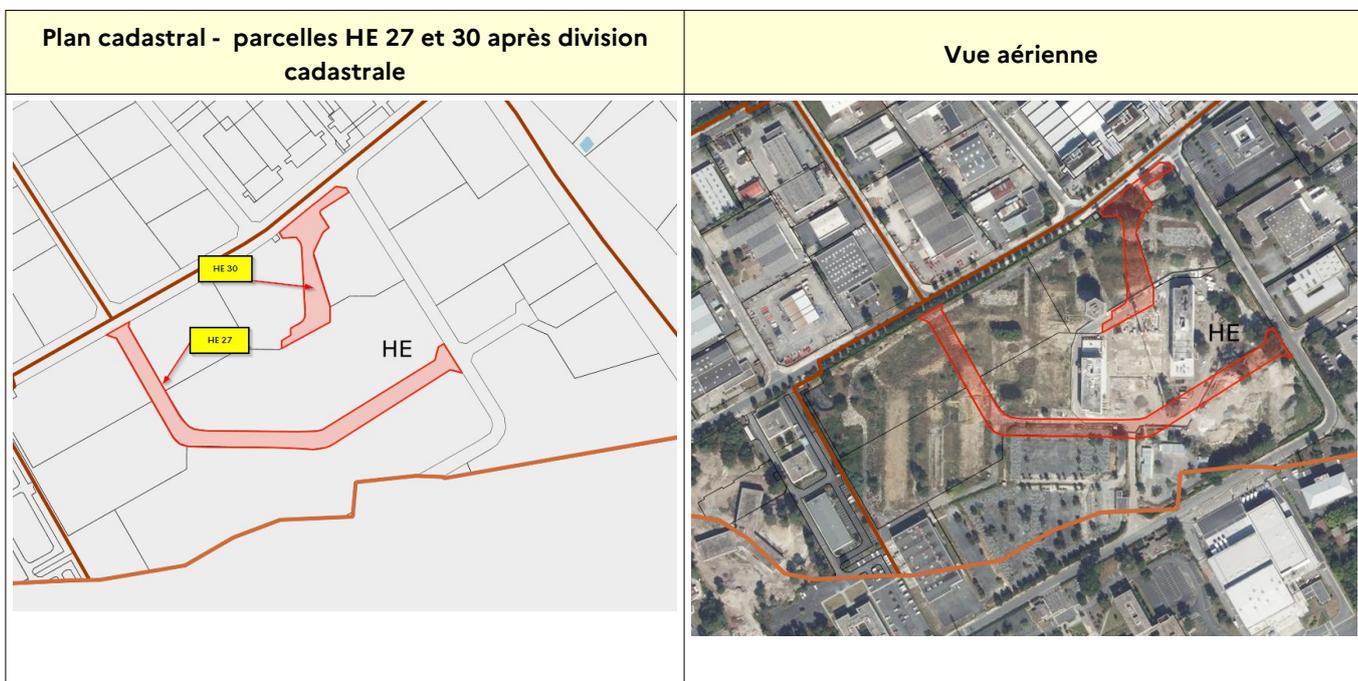
### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles à acquérir figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Contenance cadastrale
PESSAC	HE 27	25, avenue Gustave Eiffel	6 836 m <sup>2</sup>
	HE 30		3 198 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale des parcelles à acquérir</b>			<b>10 034 m<sup>2</sup></b>

Les parcelles à acquérir sont issues de la division de la parcelle HE 18, parcelle de vaste superficie partiellement encombrée de bâti ( 98 143 m<sup>2</sup>) divisée en plusieurs lots (procès-verbal du cadastre du 14/04/2023 publié le 19/04/2023 au SPF de Bordeaux 1 sous le n° 3304P01 2023P07776).

Identifiant de la Parcelle Mère	Identifiant des Parcelles Filles	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse
318   000   HE   0018				
	318   000   HE   <a href="#">0026</a>	1ha01a81ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0027</a>	0ha68a36ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0028</a>	0ha70a36ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0029</a>	0ha68a82ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0030</a>	0ha31a98ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0031</a>	0ha55a74ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0032</a>	2ha10a43ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0033</a>	2ha67a99ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL
	318   000   HE   <a href="#">0034</a>	1ha05a94ca	sol	25 AV GUSTAVE EIFFEL





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle HE 0027 (GIRONDE ; PESSAC)					Liste des titulaires de droit de la parcelle HE 0030 (GIRONDE ; PESSAC)				
Titulaire : personne morale (1)					Titulaire : personne morale (1)				
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
SEML ROUTE DES LASERS	477578058	SEML RDL	P	1 AV DU MEDOC BAT HEGOA PARC SCIENTIFIQUE LASERIS 1 33114 LE BARP	SEML ROUTE DES LASERS	477578058	SEML RDL	P	1 AV DU MEDOC BAT HEGOA PARC SCIENTIFIQUE LASERIS 1 33114 LE BARP

**Origine de propriété :** acquisition le 22 novembre 2017 par la SAEML RDL, de la parcelle HE 1 (divisée en HE 18 et HE 19). Cette parcelle, supportant un ensemble de bâtiments industriels et bureaux, d'une contenance de 11ha13a74ca, a été acquise pour un montant de 9 000 000 €.

**5.2. Conditions d'occupation :** biens estimés libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

<b>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</b>	PLU 3.1 approuvé le 16/12/2016, devenu opposable aux tiers le 24/02/2017. 10 <sup>e</sup> modification du PLU approuvée par délibération du 28/01/2022, devenue exécutoire à compter du 04/03/2022.
<b>Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur</b>	<b>Zone UP87-5 - Secteur C pour la parcelle HE 30 et secteur A pour la parcelle HE 27</b> <b>Zone de projets, d'aménagement et de renouvellement urbain « Pessac/Mérignac/Gradignan – Bordeaux Inno Campus »</b>
<b>Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien</b>	V.420 – Servitude de localisation d'équipements grevant en totalité les parcelles HE 27 et 30 – Création à terme d'une voie de desserte interne est/ouest, d'un parvis piéton valorisant la Tour Thalès, d'une liaison douce selon un axe nord/sud Pessac RM6 – Marge de recul grevant en partie la parcelle HE 27

<b>Zone UP87</b>	<b>Zone de projets, d'aménagement et de renouvellement urbain « Pessac/Mérignac/Gradignan – Bordeaux Inno Campus »</b>  Au sein du règlement Le nouveau règlement <b>UP87</b> résulte de l'adaptation au projet des zonages préexistants. Au sein d'un même zonage, les trois secteurs créés au sein du règlement pour répondre aux objectifs du projet : - Le secteur A correspond aux dispositions générales à la zone. Il reprend les principales dispositions réglementaires de la zone US8 : artisanat et industrie légère sans commerce. - Le secteur B correspond au secteur de tertiaire reprend les principales dispositions réglementaires de la zone US9 : zone économique généraliste sans commerce - Le secteur C correspond au secteur de tertiaire / services en rez-de-chaussée et intensité urbaine. Localisé autour de cœur Bersol, il reprend les principales dispositions réglementaires des zones US 5 (zone économique généraliste) et US 7 (zone de services aux salariés et aux entreprises).
-	Nouvelle bande d'accès non autorisée

N° de secteur défini pour l'application des normes de stationnement

5

Destinations	Secteur 5
Habitation	1 place mini pour 50 m <sup>2</sup> de SP sans que le nombre minimum de places imposées pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 2 chambres 1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au moins pour 30 m <sup>2</sup> de SP
Commerces	SP affectée aux commerces <ou= à 100 m <sup>2</sup> : Non réglementé SP affectée aux commerces >ou= à 100 m <sup>2</sup> : 1 place au moins pour 30 m <sup>2</sup> de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m <sup>2</sup> : non réglementé Surface de réserves > à 200 m <sup>2</sup> L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

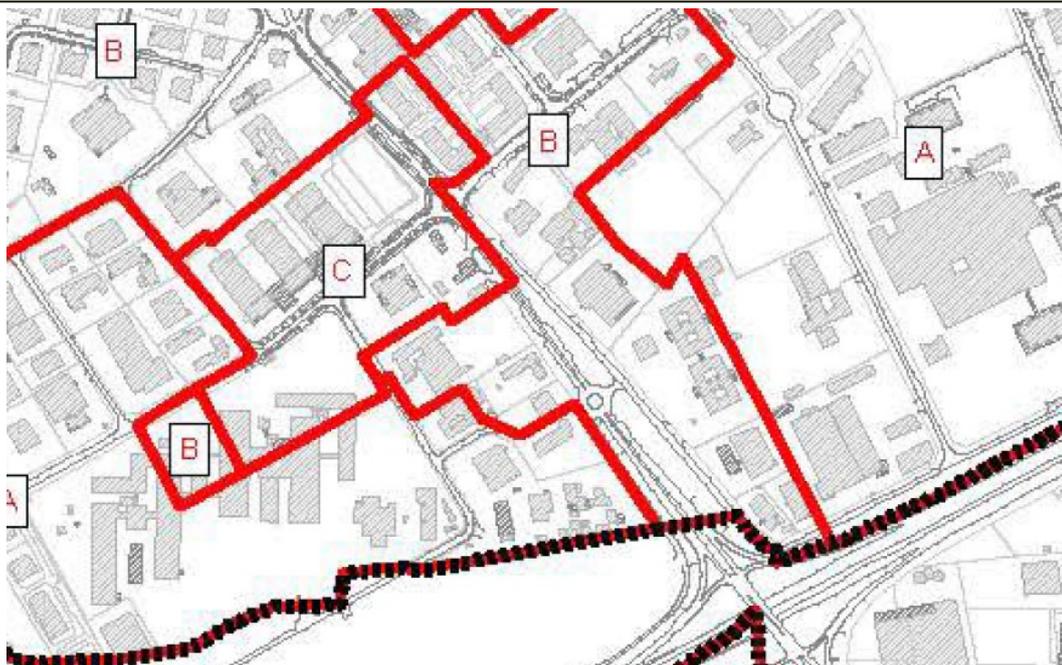
Extrait du plan de zonage – HE 27



Extrait du plan de zonage – HE 30



Secteur concerné en UP87



## Principales caractéristiques du règlement en zone UP87

### Constructions interdites :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

**En tous secteurs : A, B et C** (les secteurs étant repérés dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

**En secteur A** (repéré dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

### Constructibilité autorisée :

#### 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

<b>Implantation</b>	En secteur C : Les façades des commerces ou services présentant une vitrine ou entrée principale clientèle doivent être orientées vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.		
<b>Recul</b>	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage. Le long de l'avenue François Mitterrand à Mérignac, l'implantation des bâtiments devra se faire à minima à 50 m de l'axe de cette voie conformément à l'étude entrée de ville. Cette règle est cumulative avec celle du recul RM qui figure au plan de zonage.		
<b>Retrait</b>	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ HF L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite ≥ 20 m L2 le long de cette limite ≥ 20 m
<b>Emprise bâtie</b>	Non réglementée		
<b>Espace en pleine terre</b>	Secteur A	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul : ≥ 75 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public) ≥ 75 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public) ≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur B	≥ 35% sur l'ensemble du terrain	
	Secteur C	≥ 35% sur l'ensemble du terrain	
<b>Hauteur</b>	Non réglementée		

## 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 activités à vocation économique hormis les activités de type entrepôt/industrie.

Par ailleurs, comme indiqué plus haut, les emprises à acquérir s'analysant comme des terrains à bâtir encombrés, il sera pratiqué un abattement pour encombrement.

En effet, un terrain ne peut être considéré comme terrain à bâtir que s'il est nu. Si le terrain supporte une construction, on considère que le TAB est dit encombré. Un abattement doit donc être appliqué afin de tenir compte de la dépréciation du terrain du fait de la présence de constructions.

Les taux d'abattement usuellement pratiqués en fonction de l'encombrement du bâti sont les suivants :

Taux d'abattement pour encombrement	
Niveau d'encombrement	Taux retenu
Total ou quasi-total	40 %
Assez important	30 %
Moyen	20 %
Faible	10 %
Très faible	5 %

En l'espèce, au regard de l'importance du bâti implanté sur la parcelle d'origine dont sont détachées les emprises à acquérir par Bordeaux Métropole, il sera retenu un abattement de 10 % qui sera pratiqué sur le prix unitaire de référence.

## 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 recensé peu de termes de comparaison en zone UP87 compte tenu de la création récente de ce zonage.

La recherche a donc été élargie aux zonages d'activité économiques sur Bordeaux Métropole hors zone US3 dédiée à l'industrie et plateforme logistique ; la parcelle d'origine dont sont détachées les emprises étant située pour partie en secteur A (ancien zonage US8), secteur B (ancien zonage US9) et secteur C (anciens zonages US5 et US7)

Il a donc été recherché des termes de terrains de moyenne à grande superficie viabilisés situés en zone US4, US5, US6, US7, US8 et US9 ou en zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain dédiés à l'activité économique (zone UP87).

US4	Artisanat et industrie légère	zones urbaines spécifiques liées à l'économie
US5	Zone économique généraliste	zones urbaines spécifiques liées à l'économie
US6	Commerce	zones urbaines spécifiques liées à l'économie
US7	Zone de services aux salariés et aux entreprises	zones urbaines spécifiques liées à l'économie
US8	Artisanat et industrie légère (sans commerce)	zones urbaines spécifiques liées à l'économie
US9	Zone économique généraliste (sans commerce)	zones urbaines spécifiques liées à l'économie

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

### ➤ Termes de comparaison :

RÉF. PUBLICATION	COMMUNE	ADRESSE	DATE	CADASTRE	ZONAGE	NATURE TERRAIN	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M <sup>2</sup>	OBSERVATIONS
3304P02 Référence 2018D20538	Mérignac	9002 Allée des Acacias	29/01/18	HH 177	US9	Terrain à bâtir viabilisé	1 500 m <sup>2</sup>	225 000 €	150 €	Construction d'un bâtiment d'activités artisanales
3304P02 Référence 2018D22662	Mérignac	9002 Allée des Acacias	13/03/18	HH 178	US9	Terrain à bâtir viabilisé	1 500 m <sup>2</sup>	225 000 €	150 €	construction d'un bâtiment de bureaux
3304P02 Référence 2018P04371	Mérignac	7, rue Georges Negrevergne	16/03/18	HA 54/90/94	US5	Terrain à bâtir viabilisé	10 329 m <sup>2</sup>	1 327 254 €	128 €	Construction d'un centre de consultation médicale
3304P02 2019P01092	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	07/01/19	AC 566/570/574/578	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 330 m <sup>2</sup>	375 000 €	113 €	Cession PROGERFIM – Lot 14 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1665 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P04015	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	13/03/19	AC 600/610/648	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	8 438 m <sup>2</sup>	1 012 560 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 23 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 6 000 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P04279	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	19/03/19	AC 587/597/623	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	5 749 m <sup>2</sup>	459 920 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 20 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 2 200 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P03899	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	21/03/19	AC 635	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	1 971 m <sup>2</sup>	236 520 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 3 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 000 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P04282	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	25/03/19	AC 640	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 820 m <sup>2</sup>	225 600 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 8 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 500 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P05803	Mérignac	Rue Archimède	24/04/19	AH 923/869	US9	Terrain à bâtir viabilisé	2 434 m <sup>2</sup>	341 180 €	140 €	Construction d'un centre médical
3304P02 2019P07623	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	21/06/19	ACS85/621	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 400 m <sup>2</sup>	408 000 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 18 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1600 m <sup>2</sup>
3304P01 Référence 2019P08937	Saint-Médard-en-Jalles	VEILLANCE SUD	25/07/19	IR 64	US8	Terrain à bâtir viabilisé	5 111 m <sup>2</sup>	383 325 €	75 €	cession TAB aéroparc BM à SCI DOM - L'ACQUEREUR déclare affecter le BIEN VENDU à la construction d'un bâtiment à usage industriel et tertiaire d'une superficie d'environ 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher à usage industriel et tertiaire avec une extension prévue à moyen terme d'environ 600 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P09386	Mérignac	Rue du Golf – Parc Innolin	30/07/19	AE 559/560/562/563/435/437/453/491	US9	Terrain à bâtir viabilisé	17 540 m <sup>2</sup>	3 822 000 €	218 €	Terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage de bureau
3304P02 2019P11299	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	29/08/19	AC 567/571/575/579	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 281 m <sup>2</sup>	393 720 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 15 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1500 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P12011	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	13/09/19	AC 615	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 198 m <sup>2</sup>	383 760 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 10 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 600 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P12544	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	02/10/19	AC 617	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	4 358 m <sup>2</sup>	522 960 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 12 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 900 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P12680	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	09/10/19	AC 589/599	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	5 951 m <sup>2</sup>	595 100 €	100 €	Cession PROGERFIM – Lot 22 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 3 000 m <sup>2</sup>
3304P02 2019P14984	Mérignac	Avenue Marcel Dassault	24/10/19	AD 512/524/560	US4	Terrain non viabilisé	5 863 m <sup>2</sup>	599 800 €	102 €	Construction d'un bâtiment à usage de bureaux et artisanat
3304P02 Référence 2019P15646	Pessac	Avenue de Magellan	12/12/19	HS 104	US8	Terrain à aménager	4 142 m <sup>2</sup>	414 200 €	100 €	Vente par le CHU d'une unité foncière en nature de parcelles boisées à la société AULIDE – Secteur Inno Campus
3304P02 2019P15889	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	16/12/19	AC 568/572/576/580	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 336 m <sup>2</sup>	400 320 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 16 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1500 m <sup>2</sup>
3304P02 2020P01163	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	21/01/20	AC 636	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 189 m <sup>2</sup>	262 680 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 4 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 800 m <sup>2</sup>
3304P02 2020P02958	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	28/02/20	AC 634	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 658 m <sup>2</sup>	265 800 €	100 €	Cession PROGERFIM – Lot 2 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 400 m <sup>2</sup>
3304P03 2020P04862	Artigues-Près-Bordeaux	FEYDEAU	28/02/20	13//AT//34//71	UPZ8	Terrain à bâtir	2940 m <sup>2</sup>	268 211 €	91 €	Deux parcelles de terrain
3304P01 2020P0472	Le Haillan	Au Grand Barrail	06/04/20	BA 74	US7	Terrain à bâtir viabilisé	5 900 m <sup>2</sup>	607 700 €	103 €	Lotissement d'activités des Girondins – Lot 3.3
3304P01 2020P04187	Le Haillan	Au Grand Barrail	14/04/20	BA 62/70	US7	Terrain à bâtir viabilisé	3 000 m <sup>2</sup>	290 000 €	97 €	Lotissement d'activités des Girondins – Lot 2.2
3304P01 2020P05617	Le Haillan	Au Grand Barrail	05/06/20	BA 72/75	US7	Terrain à bâtir viabilisé	6 061 m <sup>2</sup>	515 185 €	85 €	Lotissement d'activités des Girondins – Lot 3.2
3304P01 2020P06261	Le Haillan	Au Grand Barrail	11/06/20	BA 81/68/83	US7	Terrain à bâtir viabilisé	6 994 m <sup>2</sup>	559 520 €	80 €	Lotissement d'activités des Girondins – Lot 1.4
3304P02 2020P06406	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	19/06/20	AC 584	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 290 m <sup>2</sup>	183 200 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 17 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1500 m <sup>2</sup>
3304P03 2020P10307	Floirac	Dupuch	30/06/20	AW 78	US8	Terrain à bâtir viabilisé	4 490 m <sup>2</sup>	580 000 €	129 €	Un terrain à bâtir
3304P01 2020P14943	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	23/10/20	AC 563/565/569/573/577	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 674 m <sup>2</sup>	440 880 €	120 €	Cession PROGERFIM à SCI PEPPER
3304P01 2020P15364	VILLENAVE D'ORNON	18 Av du Maréchal de Lattre de Tassigny	06/11/20	AZ 559//701//BC 114	US8	Terrain à bâtir viabilisé	7 265 m <sup>2</sup>	1 450 000 €	200 €	Une parcelle de terrain à bâtir viabilisé, à usage industriel, portant le numéro 1 du lotissement dénommé le « VILLAGE ENTREPRISES ».
3304P01 2020P16944	Gradignan	6 rue du Solarium	27/11/20	CA 84/86	US4-5	Terrain à bâtir viabilisé	8 259 m <sup>2</sup>	1 486 000 €	180 €	Terrain viabilisé commercialisé par la SCCV DU SOLARIUM au profit de la SARL KAKI INVEST destiné à la construction de 2 bâtiments en R+1 à usage de bureaux et artisanat ou activités d'une SDP de 5 094 m <sup>2</sup>
3304P01 2021P05110	Le Haillan	LE BARAILLOT	18/02/21	AX 126//138//	US8	Terrain à bâtir viabilisé	6 271 m <sup>2</sup>	1 092 000 €	174 €	Un terrain à bâtir
3304P01 Référence 2022P09958	Saint-Médard-en-Jalles	Avenue de Mazeau	08/04/22	IZ 45/49	US8	Terrain à bâtir viabilisé	7 477 m <sup>2</sup>	551 888 €	74 €	Cession par la SPL LA FAB à société ARKEA Crédit-Bail de deux parcelles constituant les lots n°4 et 5 du lotissement d'activité GALAXIE 4 – Surface de plancher constructible affectée à ce lot : 5901 m <sup>2</sup>
3304P01 2022P13357	Pessac	Avenue de Magellan	19/05/22	HS 103	UP87	Terrain à aménager	15 697 m <sup>2</sup>	1 098 790 €	70 €	vendeur : centre hospitalier Acquéreur : Bordeaux Métropole – Bordeaux Inno Campus
3304P01 Référence 2023P00499	Saint-Médard-en-Jalles	Lieudit "Lande de Mazeau" - Avenue Cassiopée	21/12/22	IZ54/59/81	US8	Terrain à bâtir viabilisé	8 865 m <sup>2</sup>	747 346 €	84 €	Cession par la SPL LA FAB à société ARKEA Crédit-Bail de quatre parcelles constituant les lots n°6 et 7 du lotissement d'activité GALAXIE 4 – Surface de plancher constructible affectée à ce lot : 7 881 m <sup>2</sup>
								<b>Moyenne</b>	<b>116 €</b>	
								<b>Médiane</b>	<b>120 €</b>	

## Sélection des termes sur les communes de Pessac-Mérignac-Gradignan

RÉF. PUBLICATION	COMMUNE	ADRESSE	DATE	CADASTRE	ZONAGE	NATURE TERRAIN	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M²	OBSERVATIONS
3304P02 Référence 2018D20538	Mérignac	9002 Allée des Acacias	29/01/18	HH 177	US9	Terrain à bâtir viabilisé	1 500 m²	225 000 €	150 €	Construction d'un bâtiment d'activités artisanales
3304P02 Référence 2018D22662	Mérignac	9002 Allée des Acacias	13/03/18	HH 178	US9	Terrain à bâtir viabilisé	1 500 m²	225 000 €	150 €	construction d'un bâtiment de bureaux
3304P02 Référence 2018P04371	Mérignac	7, rue Georges Negrevergne	16/03/18	HA 54/90/94	US5	Terrain à bâtir viabilisé	10 329 m²	1 327 254 €	128 €	Construction d'un centre de consultation médicale
3304P02 2019P01092	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	07/01/19	AC 566/570/574/578	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 330 m²	375 000 €	113 €	Cession PROGERFIM – Lot 14 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1665 m²
3304P02 2019P04015	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	13/03/19	AC 600/610/648	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	8 438 m²	1 012 560 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 23 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 6 000 m²
3304P02 2019P04279	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	19/03/19	AC 587/597/623	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	5 749 m²	459 920 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 20 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 2 200 m²
3304P02 2019P03899	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	21/03/19	AC 635	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	1 971 m²	236 520 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 3 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 000 m²
3304P02 2019P04282	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	25/03/19	AC 640	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 820 m²	225 600 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 8 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 500 m²
3304P02 2019P05803	Mérignac	Rue Archimède	24/04/19	AH 923/869	US9	Terrain à bâtir viabilisé	2 434 m²	341 180 €	140 €	Construction d'un centre médical
3304P02 2019P07623	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	21/06/19	ACS85/621	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 400 m²	408 000 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 18 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1600 m²
3304P02 2019P09386	Mérignac	Rue du Golf – Parc Innolin	30/07/19	AE 559/560/562/563/435/437/453/491	US9	Terrain à bâtir viabilisé	17 540 m²	3 822 000 €	218 €	Terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage de bureau
3304P02 2019P11299	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	29/08/19	AC 567/571/575/579	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 281 m²	393 720 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 15 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1500 m²
3304P02 2019P12011	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	13/09/19	AC 615	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 198 m²	383 760 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 10 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 600 m²
3304P02 2019P12544	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	02/10/19	AC 617	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	4 358 m²	522 960 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 12 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 900 m²
3304P02 2019P12680	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	09/10/19	AC 589/599	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	5 951 m²	595 100 €	100 €	Cession PROGERFIM – Lot 22 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 3 000 m²
3304P02 2019P14984	Mérignac	Avenue Marcel Dassault	24/10/19	AD 512/524/560	US4	Terrain non viabilisé	5 863 m²	599 800 €	102 €	Construction d'un bâtiment à usage de bureaux et artisanat
3304P02 Référence 2019P15646	Pessac	Avenue de Magellan	12/12/19	HS 104	US8	Terrain à aménager	4 142 m²	414 200 €	100 €	Vente par le CHU d'une unité foncière en nature de parcelles boisées à la société AULIDE – Secteur Inno Campus
3304P02 2019P15889	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	16/12/19	AC 568/572/576/580	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 336 m²	400 320 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 16 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1500 m²
3304P02 2020P01163	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	21/01/20	AC 636	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 189 m²	262 680 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 4 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 800 m²
3304P02 2020P02958	Mérignac	Lieudit Bache de l'Eau	28/02/20	AC 634	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 658 m²	265 800 €	100 €	Cession PROGERFIM – Lot 2 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1 400 m²
3304P02 2020P06406	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	19/06/20	AC 584	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	2 290 m²	183 200 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 17 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 1500 m²
3304P01 2020P14943	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	23/10/20	AC 563/565/569/573/577	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	3 674 m²	440 880 €	120 €	Cession PROGERFIM à SCI PEPPER
3304P01 2020P16944	Gradignan	6 rue du Solarium	27/11/20	CA 84/86	US4-5	Terrain à bâtir viabilisé	8 259 m²	1 486 000 €	180 €	Terrain viabilisé commercialisé par la SCCV DU SOLARIUM au profit de la SARL KAKI INVEST destiné à La construction de 2 bâtiments en R+1 à usage de bureaux et artisanat ou activités d'une SDP de 5 094 m²
3304P01 2022P13357	Pessac	Avenue de Magellan	19/05/22	HS 103	UP87	Terrain à aménager	15 697 m²	1 098 790 €	70 €	vendeur : centre hospitalier Acquéreur : Bordeaux Métropole – Bordeaux Inno Campus
								<b>Moyenne</b>	<b>120 €</b>	
								<b>Médiane</b>	<b>120 €</b>	

## Sélection des termes sur les communes de Pessac-Mérignac-Gradignan supérieurs à 5 000 m²

RÉF. PUBLICATION	COMMUNE	ADRESSE	DATE	CADASTRE	ZONAGE	NATURE TERRAIN	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M²	OBSERVATIONS
3304P02 Référence 2018P04371	Mérignac	7, rue Georges Negrevergne	16/03/18	HA 54/90/94	US5	Terrain à bâtir viabilisé	10 329 m²	1 327 254 €	128 €	Construction d'un centre de consultation médicale
3304P02 2019P04015	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	13/03/19	AC 600/610/648	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	8 438 m²	1 012 560 €	120 €	Cession PROGERFIM – Lot 23 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 6 000 m²
3304P02 2019P04279	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	19/03/19	AC 587/597/623	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	5 749 m²	459 920 €	80 €	Cession PROGERFIM – Lot 20 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 2 200 m²
3304P02 2019P09386	Mérignac	Rue du Golf – Parc Innolin	30/07/19	AE 559/560/562/563/435/437/453/491	US9	Terrain à bâtir viabilisé	17 540 m²	3 822 000 €	218 €	Terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage de bureau
3304P02 2019P12680	Mérignac	Lieudit Les Boucheries	09/10/19	AC 589/599	AU8→US4	Terrain à bâtir viabilisé	5 951 m²	595 100 €	100 €	Cession PROGERFIM – Lot 22 du lotissement Vert Castel 2 – SDP : 3 000 m²
3304P02 2019P14984	Mérignac	Avenue Marcel Dassault	24/10/19	AD 512/524/560	US4	Terrain non viabilisé	5 863 m²	599 800 €	102 €	Construction d'un bâtiment à usage de bureaux et artisanat
3304P01 2020P16944	Gradignan	6 rue du Solarium	27/11/20	CA 84/86	US4-5	Terrain à bâtir viabilisé	8 259 m²	1 486 000 €	180 €	Terrain viabilisé commercialisé par la SCCV DU SOLARIUM au profit de la SARL KAKI INVEST destiné à La construction de 2 bâtiments en R+1 à usage de bureaux et artisanat ou activités d'une SDP de 5 094 m²
3304P01 2022P13357	Pessac	Avenue de Magellan	19/05/22	HS 103	UP87	Terrain à aménager	15 697 m²	1 098 790 €	70 €	vendeur : centre hospitalier Acquéreur : Bordeaux Métropole – Bordeaux Inno Campus
								<b>Moyenne</b>	<b>125 €</b>	
								<b>Médiane</b>	<b>111 €</b>	

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Pour l'ensemble des termes de comparaison identifiés sur Bordeaux Métropole, la médiane qu'il est plus pertinent de retenir au regard du nombre de termes s'établit à 120 €/m<sup>2</sup>.

Si on sélectionne uniquement les communes situées dans le périmètre de l'OIM Bordeaux Inno Campus à savoir Mérignac, Pessac et Gradignan, la moyenne et la médiane s'élèvent également à 120 €/m<sup>2</sup>.

Enfin si parmi ces termes privilégiés, on retient uniquement les termes de comparaison d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, la moyenne s'établit à 125 €/m<sup>2</sup> et la médiane à 111 €/m<sup>2</sup>.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il paraît pertinent de retenir un prix unitaire de référence de 110 €/m<sup>2</sup> correspondant à la médiane arrondie des termes situés sur les communes faisant partie du périmètre de l'OIM Bordeaux Inno Campus d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

Comme indiqué plus haut, il sera pratiqué un abattement de 10 % sur ce prix de référence compte tenu du faible encombrement de la parcelle d'origine dont sont détachées les emprises ; le seul bâtiment subsistant étant la Tour de Visée. Après abattement, le prix unitaire est fixé à 110 € x 0,9 = 99 € arrondie à 100 €/m<sup>2</sup>.

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

La valeur vénale de ces parcelles est déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
HE 27	terrain constructible détachée d'une unité foncière encombrée de bâti	6 836 m <sup>2</sup>	100,00 €	683 600,00 €
HE 30	terrain constructible détachée d'une unité foncière encombrée de bâti	3 198 m <sup>2</sup>	100,00 €	319 800,00 €
TOTAL		10 034 m <sup>2</sup>	100,00 €	1 003 400,00 €
Valorisation arrondie à				1 000 000,00 €

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 1 000 000 €. 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 1 100 000 € (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.

## 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,

Le responsable adjoint du PED



Bruno BENEDETTO  
Inspecteur divisionnaire des finances publiques