



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/11/2022

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

DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

72 Rue Abbé de l'épée

33000 BORDEAUX

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

Téléphone secrétariat : 05 56 90 76 00

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal BADOUR

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

Téléphone : 05.40.45.00.34.

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

à

Madame la Directrice Générale
de l'EPA Bordeaux Euratlantique (EPABE)

140 rue des Terres de Bordeaux

CS 41717

33081 Bordeaux Cedex

Réf DS:9865160

Réf OSE : 2022-33167-69106

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelles encombrées de bâtiments à usage de logements temporaires en mauvais état)

Adresse du bien :

Rue de la Fraternité – 33 270 Floirac

Valeur :

Valeur vénale du terrain : 1 055 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**

Valeur des droits du preneur à bail : 337 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**

(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Florence REUSSARD

2 - DATES

de consultation :	16/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant :

L'EPA et la ville de Floirac ont conclu un protocole foncier en date du 27 juillet 2021 portant engagement de la commune de céder à l'EPA plusieurs parcelles en sa propriété, nécessaires à la mise en œuvre du projet Garonne Eiffel. Dans cette perspective et sur sollicitation conjointe de la ville et de l'EPA, un premier avis Domanial a été établi le 21 octobre 2021 (avis réf 2021-33167-62316).

1) Après adoption d'une délibération municipale en date du 11 avril 2022, la vente d'une première tranche de ces fonciers à l'EPA, représentant 2 972 m² de terrain nu, sera régularisée le 14 octobre prochain. Cette première cession porte sur un montant de 300 172,00 €, est conforme à l'avis susvisé et se décompose comme suit :

parcelle	Superficie parcellaire	prix/ m ²	prix cession
AB 26	112 m ²	101,00 €	11 312,00 €
AB 141	696 m ²	101,00 €	70 296,00 €
AB 146	162 m ²	101,00 €	16 362,00 €
AB 258 (issue de AB 79)	1 576 m ²	101,00 €	159 176,00 €
AB 267 (issue de AB 142)	426 m ²	101,00 €	43 026,00 €
Total			300 172, 00 €

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

2) Certaines emprises initialement visées au protocole foncier susvisé n'ont plus à être acquises par l'EPA, dans la mesure où elles demeureront *in fine* dans le domaine public.

3) Aussi, un avenant au protocole foncier sera prochainement soumis à l'approbation des deux parties, portant définition des emprises restant à acquérir par l'EPA et révision des modalités financières y afférentes :

- Les biens restant à céder à l'EPA sont constitués des parcelles AB 135 et AB 148, supportant un ensemble de logements provisoires sous bail emphytéotique avec le bailleur Domofrance. Ces biens sont estimés par l'EPA au prix unitaire de 1 250,00 €/m² SHAB, prix minoré des droits du preneur à bail, lesquels sont estimés par l'EPA à la somme 390 000,00 € (voir expertise Ipfec) ;
- Par ailleurs, une emprise d'environ 30 m² de terrain nu, à extraire de la parcelle AB 138 (comprise dans le lot EF3) sera également acquise par l'EPA au titre de cette seconde tranche, au prix unitaire de 101,00 €, identique à la valorisation retenue sur la première tranche.

Le montant de cession global de cette seconde tranche est ainsi estimé par l'EPA à 811 790,00 € :

parcelle	Superficie parcellaire	prix/ m ²	prix cession
AB 135 (sous BE)	1 938 m ²	1 250 €/m ² SHAB (pour 959 m ² SHAB)	1 198 750,00 €
AB 148 (sous BE)	4 176 m ²		
AB 138p	30 m ²	101,00 €	3 030,00 €
Valeur vénale des biens			1 201 780,00 €
Droits du preneur à bail emphytéotique à soustraire			- 390 000,00 €
Valeur vénale des biens minorée des droits du preneur			811 780, 00 €

Le présent avis concerne uniquement l'évaluation de la seconde tranche décrite ci-avant en 3).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Immeubles situés dans l'agglomération bordelaise sur la commune de Floirac.

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

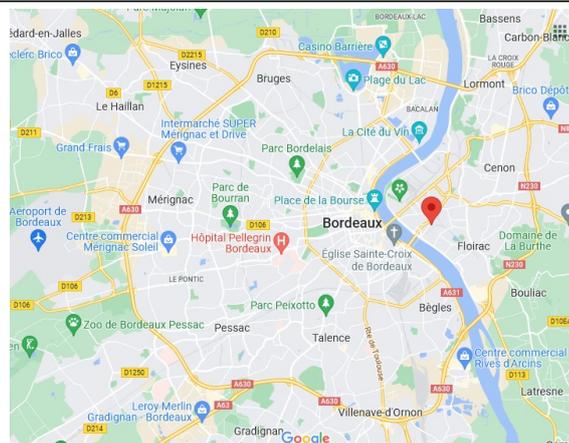
Immeubles situés rive droite du fleuve dans le Bas Floirac bénéficiant d'une situation géographique privilégiée en zone d'habitat ou d'activités, à proximité :

- du Pont de Pierre permettant d'accéder directement au cœur de la ville de Bordeaux
- du Pont Saint-Jean et du futur pont Simone Veil permettant de quitter l'agglomération bordelaise rapidement par les grands axes routiers ;
- de la gare LGV.

Secteur desservi par les bus.

Localisation du bien

Vue aérienne du site et parcelle cadastrale





4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Floirac	AB 135	Rue de la Fraternité	1 938 m ²	Parcelle bâtie
Floirac	AB 148	Rue de la Fraternité	4 176 m ²	Parcelle bâtie
Floirac	AB 138p	Rue de la Fraternité	30 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			6 144 m ²	

4.4. Descriptif

1) Parcelle AB 138p : partie de terrain nu de 30 m² à extraire de la parcelle de terrain à bâtir AB 138



2) Parcelles AB 135 et AB 148 : terrain encombré d'un ensemble immobilier constitué de 4 blocs de maisons d'habitation mitoyennes individuelles anciennes à loyers modérés, type préfabriqué/logement d'urgence, à toiture plate en état vétuste, destiné à la démolition dans le cadre du projet urbain porté par l'EPABE.



Il s'agit de 4 blocs bâtis de logements provisoires de construction sommaire.

Ensembles bâtis au 7 et 5 de la rue de la Fraternité (Ensemble 2)**Ensemble bâti au 3 de la rue de la Fraternité (Ensemble 2)****Ensemble bâti au 1 de la rue de la Fraternité (Ensemble 1)****4.5. Surfaces du bâti**

Surface du bâti : 959,62 m² de surface habitable.

Récapitulatif des surfaces et des loyers (source Domofrance)

Bâtiment	Entrée	Loyer facturé	Surface habitable	Type	Loyer/m ² /an
I	01	6 875,28 €	74,75	T4	91,98 €
I	03	5 934,42 €	73,18	T4	81,09 €
I	05	5 939,62 €	86,09	T5	68,99 €
I	07	6 526,44 €	86,09	T5	75,81 €
I	09	5 007,60 €	73,56	T4	68,08 €
I	11	6 737,94 €	86,09	T5	78,27 €
I	13	5 934,42 €	73,18	T4	81,09 €
I	15	7 030,28 €	100,29	T5+	70,10 €
I	17	5 427,18 €	73,18	T4	74,16 €
I	19	5 401,12 €	73,56	T4	73,42 €
I	21	5 126,06 €	73,56	T4	69,69 €
I	23	6 230,70 €	86,09	T5	72,37 €
		72 171,06 €	959,62		

Nota : il s'agit de loyers hors charges, les charges n'étant pas récupérées auprès des locataires.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Floirac et emphytéote la SA DOMOFRANCE pour les parcelles AB 135 et AB 148 faisant l'objet d'un bail emphytéotique.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation pour la parcelle AB 138p.

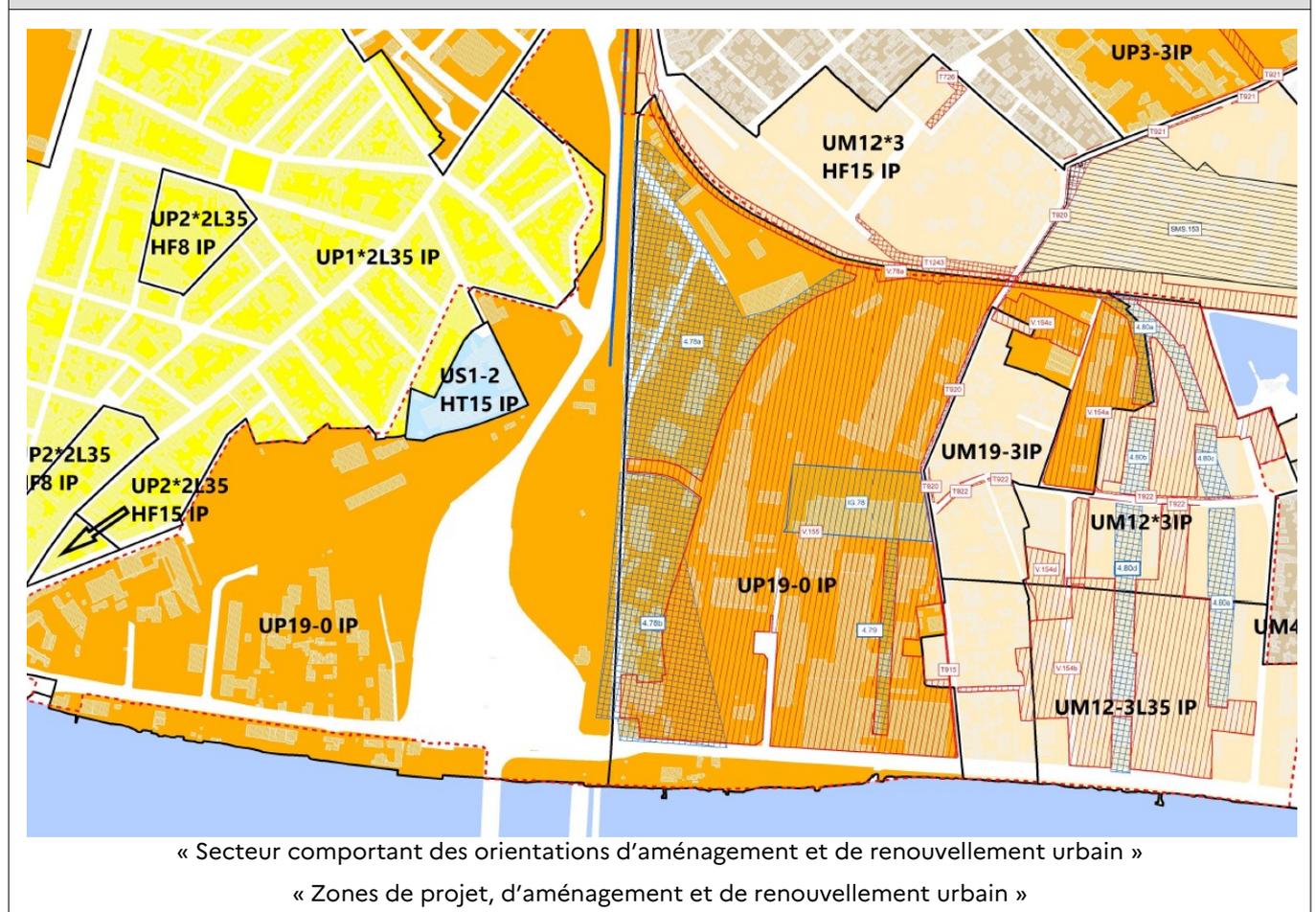
Occupées pour les parcelles AB 135 et AB 148 (logements très sociaux de Domofrance en mauvais état).

6 - URBANISME

Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16/12/2016 devenu opposable aux tiers le 24/02/2017 Dernière actualisation : 10 ^e modification du 28/01/2022 (opposable le 04/03/2022) Approbation de mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement urbain du secteur « Souys Parc Eiffel » par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 07/07/2022
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP19-0/IP (UM12 avant la mise en compatibilité)
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Emplacement réservé 4.78a couvrant intégralement l'emprise à évaluer (non modifié par la mise en compatibilité du PLU)
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)	

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE SUPERSTRUCTURE							
COMMUNE DE FLOIRAC							
Numéro de l'ER	Vocation	Nature détaillée des équipements	Superficie (en m ²)	Maitrise d'ouvrage	Date d'inscription au PLU	Date de modification/ suppression du PLU	Commune(s) concernée(s)
4.78a	Espaces verts	Réalisation du parc Eiffel - partie nord	68 826	EPA - Euratlantique	16/12/2016		FLOIRAC

L'EPABE indique également que le lot EF3 (lot à bâtir) du projet d'aménagement du secteur couvre 677 m² sur les 6 144 m² d'emprise totale concernée par la présente évaluation.

Il convient de préciser qu'il n'est pas contradictoire d'avoir un lot à bâtir sur un emplacement réservé tel que le n°4.78a destiné à la création d'un espace vert, dans la mesure où les constructions prévues sont compatibles avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé (voir ci-après l'extrait de la note du CEREMA) :



Maîtriser le foncier

Les emplacements réservés

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant, par exemple, à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité...

Définition

Les emplacements réservés sont des servitudes institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une **servitude limitant le droit à construire**, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un **droit de délaissement** lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Fiche outils - janvier 2020



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

Méthodes	Motivation
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison ...	qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de terrains en zone UP 19 ou anciennement en UM 12 devenus UP 19 suite à la mise en compatibilité du PLU du 07/07/2022 :

Réf. Publication SPF	Date de publication	Commune	Adresse	Références cadastrales	Superficie terrain	Zone de projet	Zonage	Nature du terrain	Prix HT	Prix unitaire terrain/m ²	Observations
3304P03 2019P16222	23/07/19	BORDEAUX	53 et 55 quai Deschamps	BO 41-70-73	8 774 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (pas d'emplacement réservé)	Terrain à bâtir nu	1 209 010 €	138 €	Vente de la SA ARDEA à l'EPABE. Le prix indiqué inclut la participation (200 000 €) de l'EPABE à la démolition des bâtiments réalisée par le vendeur avant la cession.
3304P03 2019P13744	22/07/19	FLOIRAC	85 rue Richelieu	AB 92	21 426 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (emplacement réservé pour réalisation d'un collège)	Terrain à bâtir occupé par des bâtiments industriels à démolir	2 300 000 €	107 €	Vente de la SCI SAN MARTIN à la SNC IP3M pour construction d'un programme mixte
3304P03 2020P12981	07/07/20	BORDEAUX	51 et 51b quai Deschamps	BO 37-38-40-BND	4 532 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (pas d'emplacement réservé)	Terrain à bâtir très partiellement encombré	674 550 €	149 €	Vente d'Aquitanis à l'EPABE d'un grand terrain partiellement encombré d'un maison à démolir maison (sur la parcelle BO 37 d'une surface de terrain de 202 m ² , le reste du terrain cédé, BO 38 et 40 d'une surface de 4330 m ² étant non bâti)
3304P03 2021P08505	08/04/21	FLOIRAC	8 chemin de la Sauve	AB 20-24-231-232-233-234	4 170 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (emplacement réservé pour espace vert 4.78a)	Terrain à bâtir nu	500 400 €	120 €	Vente d'Aquitanis à l'EPABE d'un grand terrain nu
3304P03 2019P08383	18/04/19	FLOIRAC	Gaillan Richelieu-Ouest	AB 181-208	433 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (2/3 en emplacement réservé pour espace vert 4.78a) et 1/3 hors emplacement réservé)	Terrain à bâtir comprenant des constructions légères	81 800 €	189 €	Vente de Mr BARRE à l'EPABE
3304P03 2020P12105	21/07/20	FLOIRAC	9040 chemin de la Sauve	AB 2	18 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (emplacement réservé pour espace vert 4.78a)	Terrain ayant supporté un ancien poste transformateur	2 700 €	150 €	Vente du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde à l'EPABE
RG 20/00035	06/05/21	BORDEAUX	8 quai de la Souys	BP 162	13 439 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (2/3 en emplacement réservé pour espace vert 4.78b et 1/3 hors emplacement réservé) (ex UM12 et US1)	Terrain à bâtir nu	4 851 479 €	361 €	Dépossession d'un bien appartenant à la SCI 1618 d'Artagnan au profit de l'EPABE. Fixation judiciaire de l'indemnité de dépossession d'un terrain à bâtir nu (1/3 en US1 et 2/3 en UM12).
									Moyenne	173 €	
									Médiane	149 €	

Seuls sont conservés les terrains nus ou faiblement encombrés (coût de démolition pouvant être considérés comme négligeable) afin de ne conserver que des prix unitaires comparables entre eux (le 2^e terme encombré par des bâtiments industriels à démolir, dont le coût n'est pas estimé, est retiré) :

Réf. Publication SPF	Date de publication	Commune	Adresse	Références cadastrales	Superficie terrain	Zone de projet	Zonage actuel	Nature du terrain	Prix HT	Prix unitaire terrain/m ²	Observations
3304P03 2019P16222	23/07/19	BORDEAUX	53 et 55 quai Deschamps	BO 41-70-73	8 774 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (pas d'emplacement réservé)	Terrain à bâtir nu	1 209 010 €	138 €	Vente de la SA ARDEA à l'EPABE. Le prix indiqué inclut la participation (200 000 €) de l'EPABE à la démolition des bâtiments réalisée par le vendeur avant la cession.
3304P03 2020P12981	07/07/20	BORDEAUX	51 et 51b quai Deschamps	BO 37-38-40-BND	4 532 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (pas d'emplacement réservé)	Terrain à bâtir très partiellement encombré	674 550 €	149 €	Vente d'Aquitanis à l'EPABE d'un grand terrain partiellement encombré d'un maison à démolir maison (sur la parcelle BO 37 d'une surface de terrain de 202 m ² , le reste du terrain cédé, BO 38 et 40 d'une surface de 4330 m ² étant non bâti)
3304P03 2021P08505	08/04/21	FLOIRAC	8 chemin de la Sauve	AB 20-24-231-232-233-234	4 170 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (emplacement réservé pour espace vert 4.78a) (ex UM12)	Terrain à bâtir nu	500 400 €	120 €	Vente d'Aquitanis à l'EPABE d'un grand terrain nu
3304P03 2019P08383	18/04/19	FLOIRAC	Gaillan Richelieu-Ouest	AB 181-208	433 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (2/3 en emplacement réservé pour espace vert 4.78a et 1/3 hors emplacement réservé) (ex UM12)	Terrain à bâtir comprenant des constructions légères	81 800 €	189 €	Vente de Mr BARRE à l'EPABE
3304P03 2020P12105	21/07/20	FLOIRAC	9040 chemin de la Sauve	AB 2	18 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (emplacement réservé pour espace vert 4.78a) (ex UM12)	Terrain ayant supporté un ancien poste transformateur	2 700 €	150 €	Vente du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde à l'EPABE
RG 20/00035	06/05/21	BORDEAUX	8 quai de la Souys	BP 162	13 439 m ²	ZAC Garonne Eiffel	UP19 (2/3 en emplacement réservé pour espace vert 4.78b et 1/3 hors emplacement réservé) (ex UM12 et US1)	Terrain à bâtir nu	4 851 479 €	361 €	Dépossession d'un bien appartenant à la SCI 1618 d'Artagnan au profit de l'EPABE. Fixation judiciaire de l'indemnité de dépossession d'un terrain à bâtir nu (1/3 en US1 et 2/3 en UM12).
										Moyenne	184 €
										Médiane	150 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues pour les parcelles encombrées AB 135 et AB 148

Bien que sa valeur unitaire de 361 €/m² (arrêtée par le juge de l'expropriation) s'écarte sensiblement de celles des autres termes, le dernier terme est conservé car présentant des caractéristiques relativement proches du bien à évaluer (terrain de grande surface, anciennement classé en UM12 et US1 et aujourd'hui en UP19, 2/3 en emplacement réservé pour espace vert 4.78b et 1/3 hors emplacement réservé).

Considérant que l'emprise à évaluer est partiellement constructible, la valeur haute de 184 €/m², correspondant à la moyenne des prix des termes conservés, est privilégié à la médiane.

Cette valeur correspondant à des termes de terrains nus (ou faiblement encombrés), il convient pour le calcul de la valeur vénale du bien objet de la présente évaluation, de déduire les coûts de démolition des bâtiments présents sur l'emprise.

Calcul de la valeur vénale avant démolition :

$$6\,144\text{ m}^2 \times 184\text{ €/m}^2 = 1\,130\,496\text{ €}$$

Calcul du coût de la démolition :



Site : travaux-maconnerie.com
Prix au m² hors d'oeuvre.

La surface indiquée est de 959,62 m² de surface habitable. Pour tenir compte au mieux d'une surface hors d'oeuvre, cette valeur est arrondie à 1 000 m².

S'agissant de constructions type préfabriqués, la valeur basse de 75 €/m² est retenue.

$$\text{Coût de la démolition} : 1\,000\text{ m}^2 \times 75\text{ €/m}^2 = 75\,000\text{ €}$$

Valeur vénale retenue en définitive pour ce terrain à bâtir :

$$\text{Valeur vénale brute} - \text{coût de démolition} = 1\,130\,496\text{ €} - 75\,000\text{ €} = 1\,055\,496\text{ € arrondie à } 1\,055\,000\text{ €}.$$

8.3. Observation sur la valeur unitaire de terrain nu retenue pour la présente évaluation :

Cette valeur unitaire de 184 €/m² est sensiblement différente de la valeur des terrains voisins acquis par l'EPABE en octobre 2022 conformément au protocole foncier signé entre l'établissement public et la ville de Floirac en date du 27 juillet 2021, à 101 €/m² (voir ci-avant en 3.3.1). En effet, à la date du présent avis, la publication de la vente n'apparaît pas encore sur le site Patrimoine/BNDF. De plus, les prix arrêtés par ce protocole ne reflètent pas les valeurs des termes de référence pour des terrains comparables cédés dans le secteur tels que présentés ci-avant en 8.1.

8.4. Valeur des droits du preneur à bail :

Selon l'étude IPFEC, la date de retour au bailleur est le 31/03/2039. La durée restante retenue est donc de 17 ans.

Détermination du coefficient d'actualisation :

Pour la détermination du coefficient d'actualisation, il est retenu un taux de :

➤ **2,29 %** déterminé comme suit :

- 1,29 % de taux sans risque : en raison de la très forte variation des OAT ces derniers mois, plutôt que de retenir la valeur du jour des OAT à 30 ans, ce taux sans risque a été calculé à partir du taux des OAT à 10 ans lissé sur les 12 derniers mois (la valeur moyenne des OAT à 10 ans ces 12 derniers mois est de 1%), augmenté de la moyenne des écarts entre les OAT à 10 ans et les OAT à 30 ans, ces 12 derniers mois, soit 0,29 %.

- 0,50 % prime de secteur immobilier ou de liquidité (la fourchette la plus basse est retenue car s'agissant d'un bail emphytéotique, la cession met fin au bail par la confusion des droits – propriété du terrain et des constructions – l'immeuble devenant alors facilement cessible)

- 0,50 % prime de risque immeuble déterminée comme suit :

Critère	Echelle de notation des immeubles (bureaux, activités artisanales, commerciales ou industrielles – mais la plupart de ces critères peuvent être retenus, avec adaptation idoine, pour des immeubles d'habitation)					
	1	2	3	4	5	6
Stratégie	Core	Core / Core +	Core / Value-Added	Value-added / Opportuniste	Opportuniste tertiaire	Opportuniste activités
LOCALISATION	Excellente, quartier d'affaires identifié, site parfaitement desservi, bonne visibilité	très bonne, Quartier d'affaires ou centre ville dynamique, bonne desserte	Bonne, Milieu urbain diffus, commodités à proximité, desserte correcte	Moyenne, Situation excentrée, pas d'attractivité particulière	médiocre, Quartier en déclin, secteur tertiaire périphérique peu dynamique, faible desserte en transports	mauvaise, Friche industrielle ou quartier sensible, insécurité, chômage, territoire sinistré
Ajustement MAXIMAL de la prime en fonction de la localisation	+ pts0 0,00%	+ pts50 De 0,1 % à 0,5%	+ pts100 De 0,5 % à 1%	+ pts150 De 1 % à 1,5%	+ pts250 De 1,5 % à 2,5%	+ pts350 De 2,5 % à 3,5%
CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE	Immeuble de grade A cible des grands comptes, neuf ou restructuré sans travaux à prévoir, multi-certifié (BREEAM, HQE, LEED), énergie positive ou BBC, offrant une bonne flexibilité	Immeuble neuf aux prestations moins qualitatives, ou de dimensions plus modestes	Immeuble possédant de bons fondamentaux, récent, pouvant nécessiter de petits travaux de rénovation, ou neuf IGH (charges très élevées)	immeuble de qualité ordinaire, seconde main, certain degré d'obsolescence, nécessitant des travaux de repositionnement sur le marché	immeuble ancien obsolète, nécessitant des travaux significatifs de repositionnement sur le marché	immeuble totalement obsolète, en mauvais état, ne correspondant plus aux attentes des utilisateurs
Ajustement MAXIMAL de la prime en fonction de la dépréciation	+ pts0 0,00%	+ pts25 De 0,1 % à 0,25%	+ pts50 De 0,25 % à 0,5%	+ pts125 De 0,5 % à 1,25%	+ pts175 De 1,25 % à 1,75%	+ pts300 De 1,75 % à 3%
RISQUE LOCATIF	bail ferme de longue durée avec signature de premier plan, flux totalement sécurisés	bonne qualité des locataires, faible vacance, durée moyenne résiduelle correcte	immeuble partiellement vacant, ou multi-locataires type PME, faible durée résiduelle des baux	vacance importante, loyers faibles, TPE, risque d'impayés	vacance structurelle de longue durée	
Ajustement MAXIMAL	+ pts0	+ pts25	+ pts50	+ pts100	+ pts200	

- . 0,25 % pour la très bonne localisation au cœur de l'agglomération dans un secteur en devenir ;
- . 0,25 % pour les caractéristiques de l'immeuble (terrain avec simplement des bâtiments à démolir) ;
- . 0 % pour le risque locatif (en effet, la redevance étant symbolique, le risque locatif est nul).

Valeur des droits du preneur :

Valeur de cession d'un droit réel (bail à construction, emphytéotique, etc)		
DROITS DU BAILLEUR		
1	Valeur libre du bien => terrain intégré	€ 1 055 000
	taux d'actualisation =>	2,29
	nombre d'années restant à courir =>	17
	Valeur actuelle de l'immeuble à l'expiration du bail =	€ 717 940
	Capitalisation des redevances =	€ 0
2	Valeur du droit réel	€ 717 940
	ramené à	€ 717 940
DROITS DU PRENEUR		
	1-2	€ 337 060
	valeur	€ 337 060

6144 m² * 184 €

déterminé à partir des taux des obligations assimilables du Trésor indexées (OAT i€) + correctif illiquidité 1 risque 1,5

La durée du bail est de 65 ans à compter du 1^{er} avril 1974 pour se terminer le 30 mars 2039.

redevance à l'euro symbolique

valeur vénale actuelle de l'immeuble si la valeur du droit réel lui est supérieure

La valeur des droits du preneur est arrondie à **337 000 €**

NB : la valeur des droits estimée par l'EPABE à la somme 390 000 € se fonde sur l'expertise Ipfec datant de 2020 à partir d'un calcul retenant alors 19 années restant à courir jusqu'à échéance du bail (contre 17 années dans le présent calcul puisque réalisé en 2022).

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 055 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une **marge d'appréciation de 15 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 213 250 €.

La valeur des droits du preneur est arbitrée à **337 000 €**, assortie d'une **marge d'appréciation de 15 %**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde et
par délégation,

Le responsable de la division évaluation domaniale



Bertrand MARTY

Administrateur des finances publiques adjoint

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.