

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/10/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

drfip33.pole-evaluation@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 la Communauté de Communes
de Jalle Eau Bourde

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly

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

Téléphone : 06 23 16 59 92

Réf DS:14735725

Réf OSE : 2023-33090-82649

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 situées en zone d'activités économiques au sein du Parc d'Activités du Courneau II

Adresse du bien :

Impasse de la Rouilleuse
33610 Canejan

Valeur HT :

297 000 € soit 44 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Élodie ELIAS, service Secrétariat Général au sein de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde

2 - DATES

de consultation :	25 octobre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	25 octobre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé : projet de cession de terrains nus à bâtir viabilisés cadastrés section B 365, 367, 372, 374, 378 et 385 situés en zone d'activités économiques au sein du Parc d'Activités du Courneau II à Canéjan.

Le prix envisagé pour la cession de ces parcelles viabilisées est de 50 €/m².

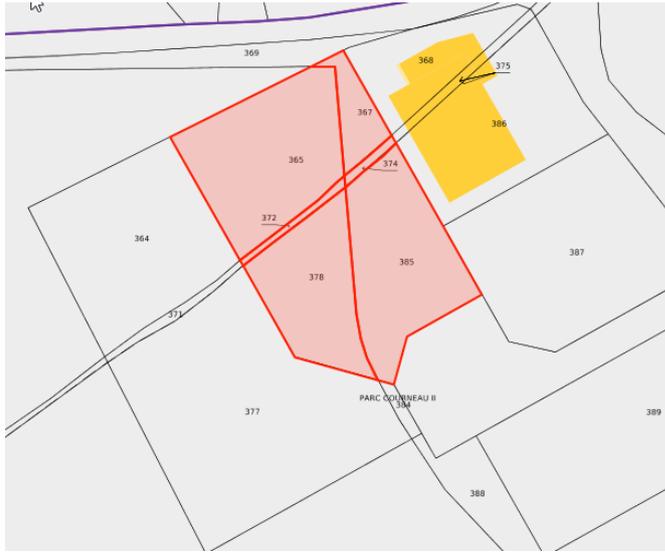
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

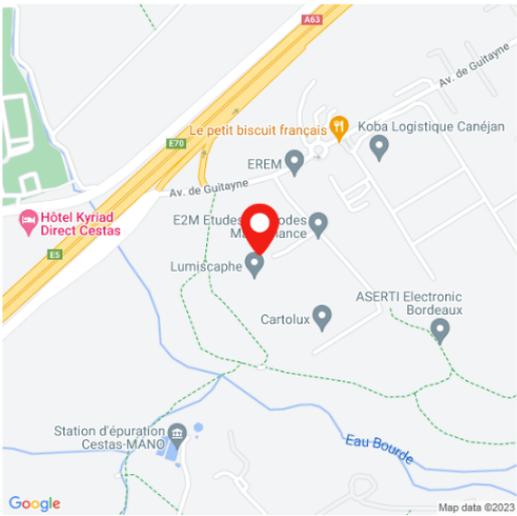
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles faisant l'objet de cette présente évaluation se positionnent sur la commune de Canéjan au sein de la zone d'activités économiques du Parc d'Activités du Courneau II, commune en pleine expansion au sud de la Garonne et à douze kilomètres au sud-ouest de Bordeaux. Le territoire de la commune de Canéjan est traversé par l'autoroute A63 et la route nationale 10. Canéjan est irrigué par l'Eau Bourde.

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

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien
	

Environnement du bien (établissements scolaires, santé, commerces, activités..)	
<p>10- Points d'intérêt</p>  <p>Google Map data ©2023</p> <p>  Établissements scolaires  Transports  Santé </p>	<p>13- Santé</p> <p>Aucun établissement de santé dans un rayon de 10 minutes à pied Dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>14- Commerces</p> <p>Aucun commerce dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>15- Activités</p> <p>Aucun restaurant, bar, snack, parc, cinéma ou salle de sport dans un rayon de 10 minutes à pied</p>

Établissements scolaires	Transports								
<p>11- Établissements scolaires</p> <ul style="list-style-type: none"> – Écoles primaires <p>Aucune école primaire à proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> – Collèges <p>Aucun collège à proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lycées <p>Aucun lycée à proximité</p>	<p>12- Transports</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arrêts</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gazinet - Cestas Avenue Jean Jaurès, 33610 Cestas</td> <td>2 267 m</td> <td>8 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>	Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Gazinet - Cestas Avenue Jean Jaurès, 33610 Cestas	2 267 m	8 min	En voiture
Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport						
Gazinet - Cestas Avenue Jean Jaurès, 33610 Cestas	2 267 m	8 min	En voiture						

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
Canéjan	B 365	La Seigne de Peyrotte	2 375 m ²	Parcelles non bâties
	B 367		446 m ²	
	B 372		111 m ²	
	B 374		72 m ²	
	B 378		1 589 m ²	
	B 385		2 146 m ²	
Superficie de l'unité foncière concernée par le projet de cession			6 739 m ²	

4.4. Descriptif : il s'agit d'évaluer une unité foncière située en zone d'activités, composée de six parcelles qui sont cadastrées sections B 365, 367, 372, 374, 378 et 385 d'une superficie totale de 6 739 m². Ces parcelles sont commercialisées viabilisées.

4.5. Surfaces du bâti : sans objet s'agissant de la cession de parcelles non bâties.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle B 365						Parcelle B 367					
Liste des titulaires de droit de la parcelle B 0385 (GIRONDE : CANEJAN)						Liste des titulaires de droit de la parcelle B 0367 (GIRONDE : CANEJAN)					
Titulaire : personne morale (1)						Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE	243301165		P	2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBFLKL	COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE	243301165		P	2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBFLKL

Parcelle B 372						Parcelle B 374					
Liste des titulaires de droit de la parcelle B 0372 (GIRONDE : CANEJAN)						Liste des titulaires de droit de la parcelle B 0374 (GIRONDE : CANEJAN)					
Titulaire : personne morale (1)						Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE	243301165		P	2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBFLKL	COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE	243301165		P	2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBFLKL

Parcelle B 378						Parcelle B 385					
Liste des titulaires de droit de la parcelle B 0378 (GIRONDE : CANEJAN)						Liste des titulaires de droit de la parcelle B 0385 (GIRONDE : CANEJAN)					
Titulaire : personne morale (1)						Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE	243301165		P	2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBFLKL	COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE	243301165		P	2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBFLKL

5.2. Conditions d'occupation : les parcelles sont estimées libres d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/06/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UYa
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Terrain grevé d'une servitude de télécommunication PT2
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) réseaux et voiries	Terrain viabilisé, raccordé à l'ensemble des réseaux (eau, électricité, gaz), desservi par l'impasse de la Rouilleuse, elle-même desservi par l'avenue du Pont Gris, à proximité de l'autoroute A63.

6.2.Date de référence et règles applicables :

Extrait du plan de zonage	Dispositions applicables à la zone UY
	<p>CARACTERE DE LA ZONE UY</p> <p><i>Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</i></p> <p><i>Elle englobe les zones d'activités existant sur la commune, c'est-à-dire : d'une part, la zone Actipolis, le Parc d'activité du Courneau et le site de SOLECTRON au Sud de l'autoroute A 63 et, d'autre part, les anciennes ZAC d'activité du Poujeau Pendu et de Pessac-Canéjan au Nord de l'autoroute.</i></p> <p><i>Afin de tenir compte des caractéristiques des sites et de vocations spécifiques, deux secteurs ont, en outre, été créés :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur UYa, regroupant le Parc d'activité du Courneau et le site de SOLECTRON, afin de protéger l'environnement paysager du site.- Le secteur UYh, à proximité des Étangs de la Briqueterie, destiné plus particulièrement à l'hébergement hôtelier.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer à savoir des terrains non bâtis de moyenne à grande superficie situés en zone d'activités économiques au sein de la commune de Canéjan.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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 applicatifs internes « Estimer un bien », « BNDP » Base nationale de données patrimoniales
- **Critère de recherche** : la recherche porte sur des terrains à bâtir viabilisés de moyenne superficie situés en zone d'activités économiques au sein de la commune de Canéjan et plus précisément au sein du Parc d'Activités du Courneau II sur une période récente, et dans un rayon maximum de trois kilomètres du bien à évaluer.

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

➤ Termes de comparaison recensés portant sur des terrains situés en zone d'activités sur la commune de Canéjan :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
3304P01 2020P15352	90//B/380//390	CANEJAN	171 LA SEIGNE DE PEYROTTE	09/11/2020	30 000 m ²	1 168 500,00 €	38,95 €	Cession de la CDC Jalle Eau Bourde à la société Crédit Mutuel de deux parcelles de terrain à bâtir viabilisée portant le numéro 7 du lotissement dénommé PA du Courneau II
3304P02 2020P05012	B368/375/386	CANEJAN	368 LA SEIGNE DE PEYROTTE	15/05/2020	3 983 m ²	171 707,13 €	43,11 €	Cession de la CDC Jalle Eau Bourde à la société SB2A de parcelles de terrain à bâtir viabilisée du lotissement dénommé PA du Courneau II
3304P02 2020P07174	B 387	CANEJAN	387 LA SEIGNE DE PEYROTTE	26/06/2020	3 829 m ²	165 068,19 €	43,11 €	Cession de la CDC Jalle Eau Bourde à la société LES CHENES de parcelles de terrain à bâtir viabilisée portant le numéro 4 du lotissement dénommé PA du Courneau II
3304P02 2020P07949	B 389	CANEJAN	LA SEIGNE DE PEYROTTE	14/08/2020	5 042 m ²	217 360,62 €	43,11 €	Cession de la CDC Jalle Eau Bourde à la société PERHOU de parcelles de terrain à bâtir viabilisée portant le numéro 6 du lotissement dénommé PA du Courneau II
3304P01 2021P01163	90//B/379//388	CANEJAN	171 LA SEIGNE DE PEYROTTE	29/12/2020	5 859 m ²	252 581,49 €	43,11 €	Cession de la CDC Jalle Eau Bourde à la société ARKEA CREDIT BAIL de deux parcelles de terrain à bâtir viabilisée portant le numéro 5 du lotissement dénommé PA du Courneau II
3304P01 2022P10319	90//B/384//364/377/371	CANEJAN	171 LA SEIGNE DE PEYROTTE	15/04/2022	8 569 m ²	369 409,59 €	43,11 €	Cession de la CDC Jalle Eau Bourde à la SCI BATIMENT 1 DUCOURNEAU CANEJAN de quatre parcelles de terrain à bâtir viabilisée du lotissement dénommé PA du Courneau II
							moyenne	42,42 €
							médiane	43,11 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'ensemble des termes de comparaison portent sur des terrains situés à proximité immédiate des parcelles à évaluer au sein de la zone d'activités dénommé PA du Courneau II.

Tous ces termes concernent des terrains viabilisés et commercialisés par la Communauté de Communes de Jalle Eau Bourde. Le prix unitaire médian s'établit à 43 €/m² et le prix moyen est de 42 €/m² étant précisé que le premier terme concerne une unité foncière de très grande superficie dont la valeur est proche de 39 €/m². Si on extourne ce terme on obtient une moyenne de 43,11 €/m².

Pour l'estimation des parcelles à commercialiser, il est retenu un prix unitaire de 44 € / m² en référence au prix médian arrondi sur le secteur.

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

La valeur vénale de ces parcelles est estimée à la somme de 297 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie totale	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Parcelle B 365	2 375 m ²	44 €	104 500 €
Parcelle B 367	446 m ²		19 624 €
Parcelle B 372	111 m ²		4 884 €
Parcelle B 374	72 m ²		3 168 €
Parcelle B 378	1 589 m ²		69 916 €
Parcelle B 385	2 146 m ²		94 424 €
Valeur vénale des emprises			296 516 €
Valeur vénale des emprises arrondie à la somme de			297 000 €

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à la somme de 297 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 252 500 € (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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

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

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

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

L'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Anne Bailly

Inspectrice des Finances Publiques