



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/07/2023

Direction régionale / départementale des Finances  
Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département  
de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

24 Rue François de Sourdis – BP 908  
33060 BORDEAUX CEDEX

Téléphone : 05 40 45 00 46

Courriel : balf du service

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

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

à

Mairie de Cestas

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Elisabeth LAGARDE

Courriel : elisabeth.lagarde@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 13 85 92 46

Réf DS:13166564

Réf OSE : 2023-33429-51699

## 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 :*

Unité foncière supportant un ensemble immobilier anciennement à usage de colonie de vacances avec dépendances et terrain autour

*Adresse du bien :*

Lieu-dit Ilias, 33113 Saint Léger de Balson

*Valeur :*

**265 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**

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

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Monsieur DUCOUT Pierre, Maire de Cestas

**2 - DATES**

de consultation :	30/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30/06/2023

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

**3.3. Projet et prix envisagé**

Projet de cession d'une unité supportant un ensemble immobilier anciennement à usage de colonie de vacances avec dépendances et terrain autour.

Les négociations ont abouti à un prix de 270 000 €.

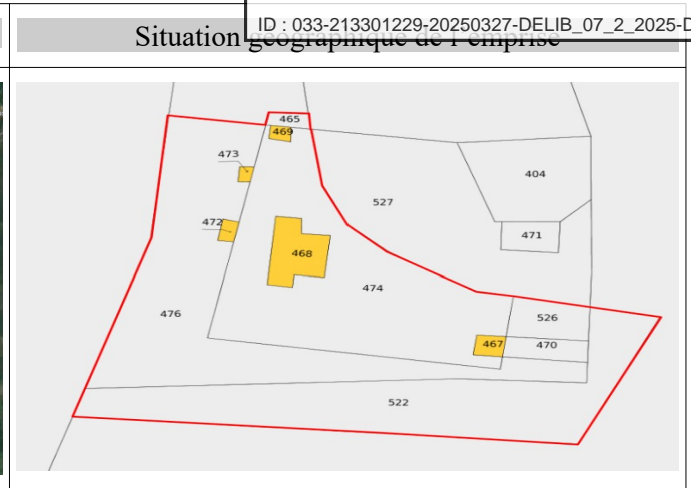
**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

L'ensemble immobilier bâti est situé au sud de la commune de Saint Léger de Balson, très isolé au bout d'une piste forestière.

La commune du sud Gironde implantée au sein du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, se trouve à 63 km au sud de Bordeaux, et à 25 km au sud-ouest de Langon.

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



### Environnement du bien- transports-services de santé-commerces-activités

**13 | Points d'intérêt**

Établissements scolaires Transports Santé

**15 | Transports**

Pas de bus à proximité de cette adresse.

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Pas de trains à proximité de cette adresse.

**16 | Services de proximité**

Services de santé : donnée temporairement indisponible.

Commerces : donnée temporairement indisponible.

Activités : donnée temporairement indisponible.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
Saint Léger de Balson	C 465	Lieu Dit Ilias	61	fûtaie
	C 467		50	sol
	C 468		303	sol
	C 469		18	sol
	C 470		136	sol
	C 472		28	sol
	C 473		11	sol
	C 474		2798	lande
	C 476		2918	lande
	C 522		2425	fûtaie
	C 524		1434	
	C 526		262	lande
Total			10444	

**4.4. Descriptif :**

descriptif détaillé issu de l'acte d'acquisition par la commune de Cestas, référencé 3004P03 2009P14254 du 23/11/2009 :

Un ensemble immobilier à usage de colonie de vacances situé à SAINT LEGER DE BALSON (33113), lieudit Ilias, composé de : bureau et chambre de direction, bibliothèque, deux salles à manger, deux toilettes et deux douches en bas, toilettes en haut, lingerie, trois dortoirs à l'étage, infirmerie, cuisine avec réserve, douche, toilettes, légumerie et point chaud, salle d'activités, dépendances, terrain autour.

Le bien paraît en état correct. Toutefois, il est à noter que l'ensemble immobilier est accessible uniquement via une piste forestière et ne possède que les réseaux d'eau potable et d'électricité.

**Photographies fournies par le consultant :**

**4.5. Surfaces du bâti : 250 m<sup>2</sup>** selon informations issues de la saisine.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

## 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle C 0465 (GIRONDE ; ST-LEGER-DE-BALSON)					
Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE CESTAS	213301229		P	HOTEL DE VILLE 2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PBBBFT

Même propriétaire pour les parcelles C467-468-469-470-472-473-474-476-522-524-526

## 5.2. Conditions d'occupation : bien estimé libre de toute occupation

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 20 octobre 2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone N6A

Plan de zonage	Dispositions applicables à la parcelle
	<p> Zone classée <b>N6A, N6A : zone naturelle "classique" sur la commune de SAINT-LEGER-DE-BALSON</b></p>

### 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la **méthode de comparaison** qui consiste à fixer la dite valeur 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.

### 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 applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales, applicatif permettant de géolocaliser les transactions de même consistance)

➤ **Critères de recherches :** des mutations à titre onéreux de maisons à usage d'habitation, entre juin 2020 et juin 2023, situés dans un périmètre immédiat autour du bien évalué ont été recherchées.

Résultats de la recherche



Périmètre géographique : 4 magenta, 33113 Saint-Symphorien  
 Référence cadastrale : 33 439 / 000 DC 0455  
 Aire du polygone : 201084141 m<sup>2</sup>  
 Période de recherche : De 06/2020 à 06/2023  
 Caractéristiques du bien : Maison  
 Surface : De 150 à 500 m<sup>2</sup>

7 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	1635,90	1599,38	1233,84	2111,18
2022	janvier-décembre	1257,22	1257,22	1061,11	1453,33
2023	janvier-juin	1672,73	1672,73	1672,73	1672,73
Synthèse		1532,96	1453,33	1061,11	2111,18

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations	Zonage
3304P04 2022P42481	484//AL/170//	ST-SYMPHORIEN	7 AV DU GENERAL LECLERC	15/12/2022	1850	1236	150	218 000	1453	maison à usage d'habitation au rez-de-chaussée séjour,salon,deux chambres,salle d'eau,wc,cuisine d'été, quatre chambres,grener.Dépendances comprenant garage,cave avec puits, chai et chaufferie.	N6A
3304P04 2023P11577	484//AK/68//	ST-SYMPHORIEN	6 RUE JACQUES DUTAUZIN	07/04/2023	1830	3586	275	460 000	1673	maison comprenant entrée,cuisine,coin repas avec cheminée,local technique chaufferie, salle à manger,salon, bureau, une chambre,salle d'eau,toilettes,à l'étage 6 chambres,deux toilettes,lingerie,salle d'eau.Non attenant une dépendance en pierre et une petite maison de style landais.Terrain clos.	N6A
3304P04 2022P00443	484//AE/62//	ST-SYMPHORIEN	5 AV DES MURIERS	16/12/2021	1920	1039	170	300 500	1768	maison d'habitation comprenant cuisine,buanderie,véranda intérieure,quatre chambres,séjour,salle à manger,salle d'eau,salle de bains avec wc,chaufferie avec wc,dépendance séparée à usage de garage avec cave,jardin.	U1B
3304P04 2022P18087	484//AL/ 375/374/373/371 /370/368/364/362	ST-SYMPHORIEN	9 RUE DU XIV JUILLET	13/04/2022	1820	251	180	191 000	1061	dans copropriété local d'habitation comprenant ay rez-de-chaussée salle à manger avec cheminée, escalier privé, à l'étage : dégagement desservant deux chambres	U1B
3304P04 2021P14352	536//A/165//	LE TUZAN	32 LE BOURG-NORD	27/07/2021	1900	1155	180	257 600	1431	maison à usage d'habitation comprenant séjour/salon,cuisine,cellier,wc,salle d'eau,deux chambres,buanderie,à l'étage une chambre	U1B
3304P04 2021P31678	536//B/824/826	LE TUZAN	6 LE CHAMP DE NINE	07/12/2021	2006	2475	152	320 900	2111	maison à usage d'habitation comprenant séjour,cuisine ouverte,trois chambres dont une avec salle d'eau,wc,espace bureau,double garage attenant,cuisine bis,cellier,terrasse.Terrain en nature de jardin.	N6A
									moyenne	1 583	
									médiane	1 563	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFI

sans objet

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

Dans le cadre de cette évaluation, la recherche s'est concentrée sur des maisons individuelles de grande superficie à usage d'habitation selon le polygone ci-dessus, en milieu rural atour du bien étudié.

La moyenne de l'ensemble des termes identifiés selon les critères de recherche s'élève à 1583 €/m<sup>2</sup> et la médiane 1 563, €/m<sup>2</sup> pour une fourchette de prix allant de 1 061 €/m<sup>2</sup> à 2 211€/m<sup>2</sup>.

L'ensemble immobilier étudié, se situe le long d'une piste forestière, très isolé au milieu des pins et ne bénéficie pas de tous les réseaux modernes.

A ce titre la valeur proposée sera issue de la fourchette basse des prix des ventes recensées.

Ainsi, en l'absence de visite du bien et compte tenu de la situation géographique du bien accessible uniquement via une piste forestière, il est proposé de retenir un prix unitaire de 1 061 €/m<sup>2</sup> correspondant à la valeur minimale des prix des ventes sélectionnées.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **265 000 €** déterminée comme suit :

Tableau récapitulatif de la valeur vénale				
Nature du bien	Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Prix en €/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Maison avec dépendances	C465-467-468-469- 470-472-473-474-476- 522-526	250	1 061,00	<b>265 250,00 €</b>
Valorisation totale du bien arrêtée à				<b>265 250,00 €</b>
Valorisation totale du bien arrondie à				<b>265 000,00 €</b>

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 **265 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %**, en l'absence de visite, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **225 250 €** (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 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,



Elisabeth LAGARDE

Inspectrice des finances publiques