



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le 01/10/2026

ID : 033-213301229-20260924-DELIB07_06-DE

7302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/07/2026

**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 57 81 66 28

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

à

Monsieur le Maire de la commune de
Cestas

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alexia Ribeiro-Grellet

Courriel : alexia.ribeiro-grellet@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 27498824

Réf OSE : 2025-33122-80435

Vos réf : Terrain ch des sources

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 :

Deux parcelles de terrain à bâtir pour la réalisation d'un programme de construction de logements sociaux

Adresse du bien :

Chemin des Sources, 33610 CESTAS

Valeur :

235 000€ HT, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Elodie ELIAS, DGA

2 - DATES

de consultation :	03/11/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	10/07/26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
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 :

Projet de cession par la commune de Cestas à l'OPH HLM LE TOIT GIRONDIN de deux terrains à bâtir afin d'y construire un programme 100 % logements sociaux.

Il sera développé 12 logements sur la parcelle EK 362 dont 6 financés en PLUS et 6 en PLAI, et 2 logements sur la parcelle EK 358 financés en PLAI .

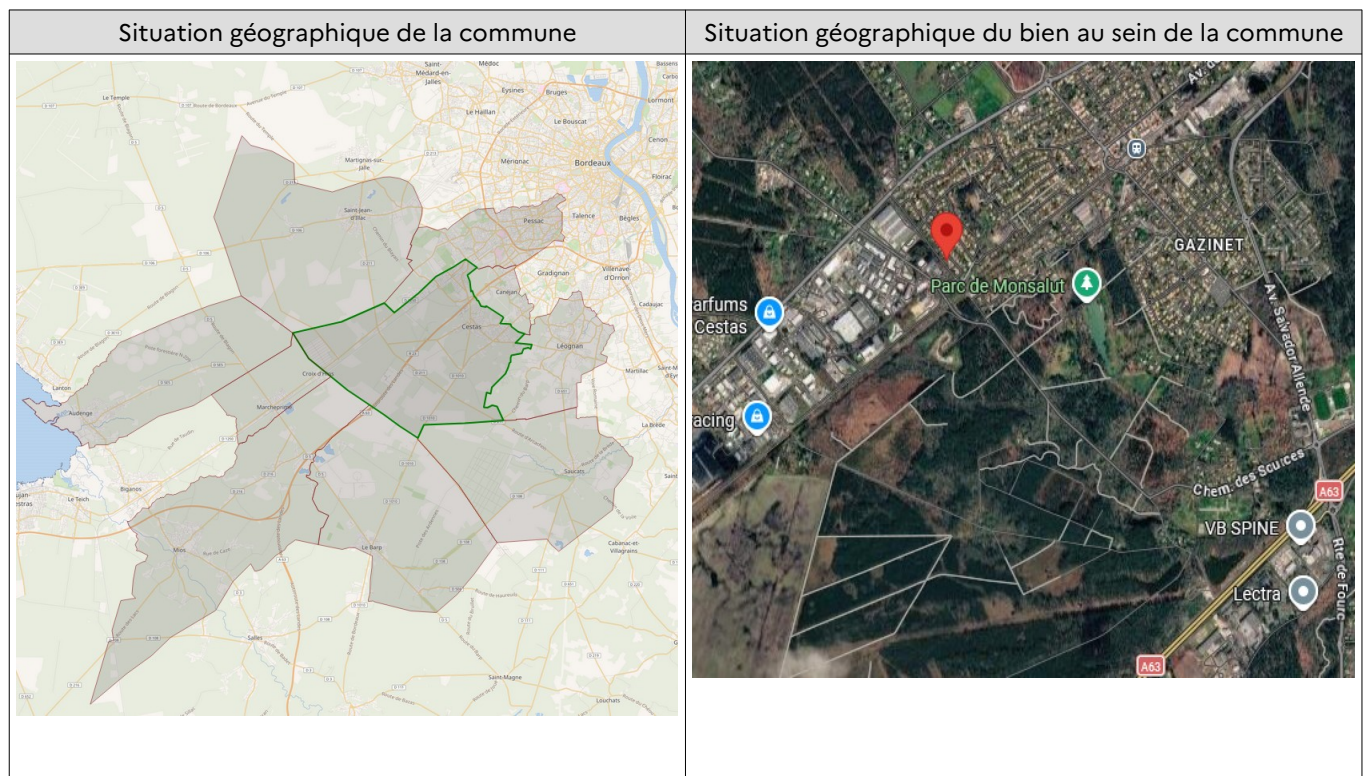
Les parties ont négocié un prix de 210 000 € pour l'ensemble des parcelles.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les terrains sont situés sur la commune de Cestas, commune du Sud-Ouest de la France, dans la banlieue sud-ouest de Bordeaux en région Nouvelle-Aquitaine.

Le territoire de la commune est limitrophe de ceux des communes de Pessac, Canéjan, Léognan, Saucats, la Barp, Mios, Marcheprime, Audenge et Saint-Jean-d'Ilac. La commune est desservie par les accès n° 25 dit de Cestas centre et n° 24 dit de Toctoucau / Le Barp et de l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à Hendaye.



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

Les biens à évaluer sont situés dans le quartier excentré du Gazinet, à l'entrée de la zone d'activités Auguste et en limite d'une zone pavillonnaire. Les terrains sont à proximité de la route départementale 1250.

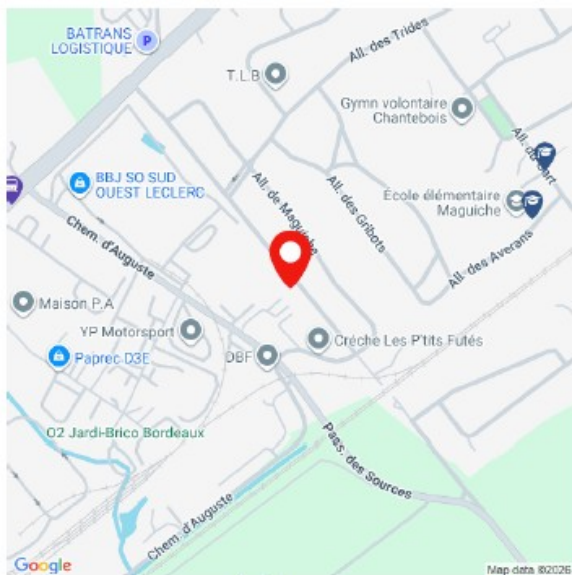
Secteur bénéficiant de toutes commodités à moins de 5 minutes en voiture.

Les parcelles sont desservies par les Chemins des Sources et de Chantebois sous lesquels sont présents l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, téléphonie).



Environnement du bien

Localisation des services à proximité du bien



Établissements scolaires



Transports



Santé

Établissements scolaires

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole élémentaire Maguiche 1 ALLEE DES AVERANS, 33122, Cestas	407 m	7 min	A pied
Ecole maternelle Maguiche 5 allée du Gart, 33122, Cestas	454 m	8 min	A pied
Ecole maternelle du Parc Rue Jules Ferry, 33122, Cestas	978 m	16 min	A pied
Ecole élémentaire du parc Chemin du Parc, 33122, Cestas	1098 m	1 min	En voiture
Ecole primaire Tocboucau 1 RUE BRUNET, 33318, Pessac	2783 m	3 min	En voiture

Collèges

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Cantelande 1 chemin des Sources, 33122, Cestas	2262 m	2 min	En voiture
Collège privé "Les Graines de Bonheurs" 31 rue Thomas Edison, 33090, Canéjan	4714 m	5 min	En voiture
Collège Aliouette 20 avenue Pierre de Coubertin, 33318, Pessac	5248 m	5 min	En voiture
Collège privé International School 33 47 avenue DE LA POTERIE, 33192, Gradignan	5654 m	6 min	En voiture
Collège François Mitterrand 3 rue André Chénier, 33318, Pessac	6067 m	6 min	En voiture

Lycées

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée professionnel Philadelphe de Gerde 3 allée Philadelphe de Gerde, 33318, Pessac	5319 m	6 min	En voiture
Lycée privé International School 33 47 avenue de la poterie, 33192, Gradignan	5654 m	6 min	En voiture
Lycée Pape Clément 1 rue Léo Lagrange, 33318, Pessac	6760 m	7 min	En voiture
Lycée des Graves 238 cours Général-de-Gaulle, 33192, Gradignan	7270 m	8 min	En voiture
Lycée professionnel Marcel Dassault 3 rue Chateaubriand, 33281, Mérignac	9102 m	9 min	En voiture

Transports

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Blayais 218 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (rd) 33600 Pessac	Bus 78	472 m	8 min	A pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Gazinet-Cestas 1 Avenue Jean Jaurès 33610 Cestas	TER Nouvelle-Aquitaine, TGV	1246 m	1 min	En voiture
Pessac-Aliouette 19 Rue Martin Luther King 33600 Pessac	TER Nouvelle-Aquitaine	5169 m	5 min	En voiture
Bordeaux Saint-Jean 33000 Bordeaux	Intercités, TER Nouvelle-Aquitaine, TER Occitanie, TGV InDui, TGV	14034 m	15 min	En voiture

Services de proximité

Santé	Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecine générale	-	-	-	12	> 20
Pharmacies	-	-	-	10	> 20
Hôpitaux et cliniques	-	-	-	2	7

Commerces	Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	-	-	1	6	18
Supermarchés	-	-	-	6	> 20
Banques	-	-	-	8	> 20
Épiceries	-	-	-	8	> 20
Bureaux de poste	-	-	-	6	> 20
Boulangeries	-	-	-	13	> 20

Activités	Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	-	-	-	20	> 20
Bars	-	-	-	6	> 20
Snacks	-	-	-	8	> 20
Salles de sport	-	-	-	19	> 20
Parcs et squares	2	6	> 20	> 20	> 20
Cinéma	-	-	-	1	2

4.3. Références cadastrales

Les parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie en m ²	Nature réelle
CESTAS	EK 362	CHE D AUGUSTE	3 577 m ²	Terrain à bâtir
CESTAS	EK 358	CHE D AUGUSTE	609 m ²	Terrain à bâtir



4.4. Descriptif :

La parcelle EK 362 est un terrain non bâti, de forme rectangulaire, boisé, longé sur toute sa façade Est par le Chemin des Sources et d’une superficie de 3 577 m². Le bailleur social souhaite construire sur la parcelle 12 logements sociaux dont 5T2 et 7T3.

La parcelle EK 358 est un terrain nu au droit du Chemin de Chantebois, de forme irrégulière et boisé. Il a une superficie de 609 m². Le bailleur social souhaite construire sur la parcelle 2 logements sociaux de type T2.



Les terrains seront donc valorisés comme des terrains à bâtir pouvant servir d’assiette à des programmes de construction de logements collectifs et/ou individuels sociaux.

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

Sans objet, s’agissant d’un bien immobilier non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l’immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle EK 0362 (GIRONDE ; CESTAS)

Titulaires : personnes morales (2)

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
MESOLIA HABITAT	469201552		E	16 RUE HENRI EXPERT 33300 BORDEAUX	PBFPVP

Liste des titulaires de droit de la parcelle EK 0358 (GIRONDE ; CESTAS)

Titulaires : personnes morales (2)

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
MESOLIA HABITAT	469201552		E	16 RUE HENRI EXPERT 33300 BORDEAUX	PBFPVP

Origine de propriété : non communiquée

5.2. Conditions d’occupation : sans objet

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU de la commune de CESTAS dont la dernière procédure a été approuvée le 17/10/2024																																																																																									
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	zone 1UL																																																																																									
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Parcelle EK 362 : Emplacement réservé																																																																																									
	<table><tr><th colspan="4">Liste des emplacements réservés</th></tr><tr><th>N° d'opération</th><th>Objet de la réservation</th><th>Bénéficiaire</th><th>Superficie approximative en m²</th></tr><tr><td>1</td><td>Parc public du « Bois de l'Estey » et parc public de « l'Aïral de Gentiens »</td><td>Commune</td><td>1.275.921</td></tr><tr><td>2</td><td>Zone de loisirs et parc public (extensions) sis à Monsalut Ouest</td><td>Commune</td><td>15.708</td></tr><tr><td>3</td><td>Amélioration du VC n°2 de la déviation Nord-Est du bourg à la RD1010 et élargissement à 15 m</td><td>Commune</td><td>4.532</td></tr><tr><td>4</td><td>Amélioration de la RD 214 E4 du bourg de Cestas à la RD1010 et élargissement à 16 m</td><td>Commune</td><td>2.984</td></tr><tr><td>5</td><td>Amélioration et élargissement à 12 m du chemin de Pujau</td><td>Commune</td><td>390</td></tr><tr><td>6</td><td>Amélioration de la RD 214 dans le bourg de Cestas</td><td>Commune</td><td>1.235</td></tr><tr><td>7</td><td>Extension de la zone technologique Marticot</td><td>Commune</td><td>247.643</td></tr><tr><td>8</td><td>Extension du complexe sportif au lieu-dit « Barboure »</td><td>Commune</td><td>30.565</td></tr><tr><td>9</td><td>Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux des Gleyes et des Sources</td><td>Commune</td><td>983.185</td></tr><tr><td>10</td><td>Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site du ruisseau du Pas de Gros</td><td>Commune</td><td>413.075</td></tr><tr><td>11</td><td>Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux de l'Eau Bourde et de la Défuite</td><td>Commune</td><td>957.893</td></tr></table>	Liste des emplacements réservés				N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²	1	Parc public du « Bois de l'Estey » et parc public de « l'Aïral de Gentiens »	Commune	1.275.921	2	Zone de loisirs et parc public (extensions) sis à Monsalut Ouest	Commune	15.708	3	Amélioration du VC n°2 de la déviation Nord-Est du bourg à la RD1010 et élargissement à 15 m	Commune	4.532	4	Amélioration de la RD 214 E4 du bourg de Cestas à la RD1010 et élargissement à 16 m	Commune	2.984	5	Amélioration et élargissement à 12 m du chemin de Pujau	Commune	390	6	Amélioration de la RD 214 dans le bourg de Cestas	Commune	1.235	7	Extension de la zone technologique Marticot	Commune	247.643	8	Extension du complexe sportif au lieu-dit « Barboure »	Commune	30.565	9	Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux des Gleyes et des Sources	Commune	983.185	10	Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site du ruisseau du Pas de Gros	Commune	413.075	11	Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux de l'Eau Bourde et de la Défuite	Commune	957.893	<table><tr><th>N° d'opération</th><th>Objet de la réservation</th><th>Bénéficiaire</th><th>Superficie approximative en m²</th></tr><tr><td>13</td><td>Protection et aménagement des espaces naturels</td><td>Commune</td><td>391.090</td></tr><tr><td>14</td><td>Elargissement de la RD 211</td><td>Département</td><td>173.000</td></tr><tr><td>15</td><td>Elargissement de la RD 214 E1</td><td>Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)</td><td>9.052</td></tr><tr><td>16</td><td>Elargissement de la RD 214 E2 à 12 m</td><td>Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)</td><td>8.639</td></tr><tr><td>17</td><td>Aménagement de sécurité de carrefour</td><td>Commune</td><td>2.009</td></tr><tr><td>18</td><td>Logements locatifs sociaux</td><td>Commune</td><td>20.248</td></tr><tr><td>19</td><td>Aménagement piste cyclable</td><td>Commune</td><td>2.365</td></tr><tr><td>20</td><td>Aménagement piste cyclable</td><td>Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)</td><td>214.717</td></tr></table>		N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²	13	Protection et aménagement des espaces naturels	Commune	391.090	14	Elargissement de la RD 211	Département	173.000	15	Elargissement de la RD 214 E1	Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)	9.052	16	Elargissement de la RD 214 E2 à 12 m	Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)	8.639	17	Aménagement de sécurité de carrefour	Commune	2.009	18	Logements locatifs sociaux	Commune	20.248	19	Aménagement piste cyclable	Commune	2.365	20	Aménagement piste cyclable	Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)
Liste des emplacements réservés																																																																																										
N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²																																																																																							
1	Parc public du « Bois de l'Estey » et parc public de « l'Aïral de Gentiens »	Commune	1.275.921																																																																																							
2	Zone de loisirs et parc public (extensions) sis à Monsalut Ouest	Commune	15.708																																																																																							
3	Amélioration du VC n°2 de la déviation Nord-Est du bourg à la RD1010 et élargissement à 15 m	Commune	4.532																																																																																							
4	Amélioration de la RD 214 E4 du bourg de Cestas à la RD1010 et élargissement à 16 m	Commune	2.984																																																																																							
5	Amélioration et élargissement à 12 m du chemin de Pujau	Commune	390																																																																																							
6	Amélioration de la RD 214 dans le bourg de Cestas	Commune	1.235																																																																																							
7	Extension de la zone technologique Marticot	Commune	247.643																																																																																							
8	Extension du complexe sportif au lieu-dit « Barboure »	Commune	30.565																																																																																							
9	Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux des Gleyes et des Sources	Commune	983.185																																																																																							
10	Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site du ruisseau du Pas de Gros	Commune	413.075																																																																																							
11	Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux de l'Eau Bourde et de la Défuite	Commune	957.893																																																																																							
N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²																																																																																							
13	Protection et aménagement des espaces naturels	Commune	391.090																																																																																							
14	Elargissement de la RD 211	Département	173.000																																																																																							
15	Elargissement de la RD 214 E1	Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)	9.052																																																																																							
16	Elargissement de la RD 214 E2 à 12 m	Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)	8.639																																																																																							
17	Aménagement de sécurité de carrefour	Commune	2.009																																																																																							
18	Logements locatifs sociaux	Commune	20.248																																																																																							
19	Aménagement piste cyclable	Commune	2.365																																																																																							
20	Aménagement piste cyclable	Commune (au sein des limites d'agglomération) Département (en dehors des limites d'agglomération)	214.717																																																																																							

Extrait du plan de zonage EK 362	Extrait du plan de zonage EK 358
	
Caractère de la zone	Principales règles concernant les constructions neuves

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'habitat en lotissements. Trois types de zones sont distingués dans ces secteurs non centraux. Les règles sont instituées :

- pour maîtriser l'urbanisation périurbaine,
- préserver les paysages et le cadre de vie existant,
- pallier les risques de sur-densification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de logements locatifs sociaux et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux.

Zone 1UL, correspondant à la forme la plus courante des lotissements pavillonnaires de moyenne densité

Zone 2UL, correspondant aux lotissements de faible densité

Zones 3UL, correspondant aux lotissements de très faible densité.

D/Le dispositif de mixité sociale de l'habitat

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU prévoit les dispositions réglementaires suivantes :

- 1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants définis comme « Secteurs de mixité sociale » dans les documents graphiques du règlement :
- 2) Le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif, est égal ou supérieur à 3 lots ou 3 logements. Pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant au moins 3 lots ou 3 logements à destination de logement, le pourcentage de logements locatifs sociaux conventionnés à réaliser est précisé sur le document graphique réglementaire qui institue des secteurs de mixité sociale.
Ces secteurs ont été définis pour permettre une faisabilité opérationnelle avec 3 cas :
 - Cas des Déclarations de Projets déjà engagés ou en cours : obligation de réaliser 30 % de logements locatifs sociaux conventionnés minimum et 70 % de logement accession maximum
 - Cas des projets sur les secteurs urbains ou urbanisables déjà existants avant la révision du POS et sa transformation en PLU : obligation de réaliser 66% de logements locatifs sociaux conventionnés minimum et 34 % de logement accession maximum
 - Cas des projets sur les nouveaux secteurs d'extension pour l'urbanisation prévus dans le PLU : obligation de réaliser 75% de logements locatifs sociaux conventionnés minimum et 25 % de logement accession maximum
- 3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation ;
Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés (avec un besoin foncier d'environ 250 à 300 m² par logement locatif social y compris voiries, stationnements et espaces verts communs) et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.
L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'aménager des autres lots ou des autres constructions pour éviter de créer toute carence supplémentaire de logement sociaux.

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.9 - EMPRISE

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :

- dans la Zone 1UL, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 300m²
- dans la Zone 2UL, emprise au sol maximale de 20% et limitée à 350 m²
- dans la Zone 3UL, emprise au sol maximale de 10% et limitée à 400 m²

Par ailleurs dans la Zone 3UL, pour tout terrain issu d'une nouvelle division foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,

ARTICLE 1UL/2UL/3UL.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser :

- trois mètres cinquante (3,50 m) à l'égout des toitures pour les constructions ou parties des constructions en RDC, sauf si la surélévation présente une surface équivalente à 50 % maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional
- sept mètres (7m) au faîtage.

Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article.11, la hauteur des faîtages pourra atteindre 10 m.

La hauteur des murs des annexes édifiés sur les limites séparatives ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m). A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37 %.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Au regard des informations transmises par le consultant (SDP non communiquée), la valeur vénale du bien est déterminée suivant 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, cette méthode est utilisée, car il a été recensé des termes de comparaison portant sur des cessions de terrains à bâtir sur le secteur de Cestas.

Dans le cadre de la présente estimation, les terrains seront estimés comme terrain à bâtir susceptible de servir d'assiette à un programme de construction de logements sociaux.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE PAR LA CHARGE FONCIÈRE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ **Sources** : recherches effectuées sur l'application « base nationale des données patrimoniales » et la base interne de termes de comparaison portant sur des terrains servant d'assiette à des programmes de construction de logements sociaux.

- **Critère de recherche :** la recherche de termes de comparaison réalisation de programmes de construction de logements collectifs et/ou individuels sociaux, sur la commune de Cestas.
- **Termes de comparaison**

Ref.SPF	Ref. Cadastre	Acquéreur	Commune	Adresse/Lieu-dit	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix (€)	SDP constructible	Prix/m² de SDP (€)	Prix/m² terrain	Coeff.	Zonage	Observations
3304P01 2023P22676	CB/122//	LE TOIT GIRONDIN	CESTAS	19 che entre les lagunes	08/11/23	9 950 m²	680 000 €	2 638 m²	258 €	68 €	0,27	UG	construction de 34 logements individuels groupés et logements collectifs
3034P01 2025P13218	AB/295	LEHENA PROMOTION	CESTAS	12 av Marc Nouaux	27/06/25	2 198 m²	370 000 €	2 311 m²	160 €	168 €	1,05	Uab	opération de 30 logements, soit 10 maisons individuelles en LI et 20 logements collectifs comprenant 16 PLUS/PLAI et 4 PLS
3304P01 2019P07105	AC 426/171//	LEHENA PROMOTION	CESTAS	54 av de verdun	04/06/19	3 471 m²	230 000 €	1 752 m²	131 €	66 €	0,50	UB	22 logements dont 15 sociaux
3304P01 2023P10501	CI/234//	LE TOIT GIRONDIN	CESTAS	17 che de chapet	24/05/23	2 681 m²	150 000 €	837 m²	179 €	56 €	0,31	1UL	10 logements à vocation sociale
3304P01 2024P10346	CD/62/83//	LA CLAIRSIENNE	CESTAS	all de trigan	13/06/24	9 262 m²	762 300 €	2 359 m²	323 €	82 €	0,25	1AU	2 terrains à bâtir pour la construction de 34 logements sociaux
										Moyenne	88 €		
										Médiane	68 €		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP : fichier des permis de construire de Bordeaux Métropole et fichier SITADEL pour identifier les permis de construire de construction de logements sur les secteurs concernés

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Les termes recensés concernent des terrains de moyenne à grande superficie servant d’assiette à des programmes de construction d’ensembles de logements sociaux individuels ou collectifs acquis par des promoteurs privés ou des opérateurs sociaux.

La moyenne et la médiane des prix/m² terrain de l’ensemble des termes recensés selon les critères de recherche s’établissent respectivement à 88 €/m² et 68 €/m².

La programmation projetée sur le terrain évalué est 100 % de logements sociaux, en conséquence il sera retenu uniquement les termes pour lesquels l’acquéreur est un opérateur social. La moyenne s’établit alors à 69 €/m² et la médiane à 68 €/m² :

Ref.SPF	Ref. Cadastre	Acquéreur	Commune	Adresse/Lieu-dit	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix (€)	SDP constructible	Prix/m² de SDP (€)	Prix/m² terrain	Coeff.	Zonage	Observations
3304P01 2023P22676	CB/122//	LE TOIT GIRONDIN	CESTAS	19 che entre les lagunes	08/11/23	9 950 m²	680 000 €	2 638 m²	258 €	68 €	0,27	UG	construction de 34 logements individuels groupés et logements collectifs
3304P01 2023P10501	CI/234//	LE TOIT GIRONDIN	CESTAS	17 che de chapet	24/05/23	2 681 m²	150 000 €	837 m²	179 €	56 €	0,31	1UL	10 logements à vocation sociale
3304P01 2024P10346	CD/62/83//	LA CLAIRSIENNE	CESTAS	all de trigan	13/06/24	9 262 m²	762 300 €	2 359 m²	323 €	82 €	0,25	1AU	2 terrains à bâtir pour la construction de 34 logements sociaux
										Moyenne	69 €		
										Médiane	68 €		

Compte tenu des prescriptions au PLU plus ou moins favorables selon le zonage (emprise au sol...), il sera privilégié les termes situés dans le même zonage que les parcelles évaluées à savoir en 1UL.

Ref.SPF	Ref. Cadastre	Acquéreur	Commune	Adresse/Lieu-dit	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix (€)	SDP constructible	Prix/m² de SDP (€)	Prix/m² terrain	Coeff.	Zonage	Observations
3304P01 2023P10501	CI/234//	LE TOIT GIRONDIN	CESTAS	17 che de chapet	24/05/23	2 681 m²	150 000 €	837 m²	179 €	56 €	0,31	1UL	10 logements à vocation sociale

Au vu de ces éléments, la valeur des parcelles EK 362 et EK 358 est estimée à **56 €/m²** terrain, correspondant au prix du terme le plus pertinent de l’étude.

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

La valeur vénale est déterminée :

Nature du bien	Surface de l'emprise cédée	Prix unitaire terrain	Valeur vénale
Parcelle EK 362	3 579 m ²	56 €	200 424 €
Parcelle EK 358	609 m ²	56 €	34 104 €
Valeur vénale arrondie à			235 000 €

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 235 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % .**

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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le 01/10/2026



ID : 033-213301229-20260924-DELIB07_06-DE

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alexia', is positioned above the name of the signatory.

Alexia Ribeiro-Grellet
Inspectrice des Finances Publiques