



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 24/05/2023

Reçu en préfecture le 24/05/2023

Publié le 24/05/2023

ID : 024-200070647-20230515-D2023_092-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/04/2023

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

Communauté d'agglomération de Bergerac

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2023-24145-19198- n°DS : 11769097

Vos réf. : ZAE ST-LIZIER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Avenue de la Roque – 24100 CREYSSE

Valeur :

720 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Audrey DELAGE – Chargée de mission économie

2 - DATES

de consultation :	10/03/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	28/04/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	10/03/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé :

Acquisition de terrain pour permettre l'installation d'entreprises sur la zone de St Lizier.

Prix envisagé : 17€/m² soit 612 153 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées sur la commune de Creysse, à proximité de zones commerciales et économiques.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Parcelles concernées



4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
CREYSSE	AV DE LA ROQUE	AS 91	30 009 m ²
CREYSSE	AV DE LA ROQUE	AS 97	6 000 m ²
TOTAL			36 009 m²

4.4. Descriptif :

Le foncier concerné par le projet d'acquisition est composé de deux parcelles de terrain à bâtir formant une unité foncière de 36 009m².

Il s'agit de terrains à bâtir destiné à l'installation d'entreprises sur la zone d'activités de St Lizier.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne morale (1)

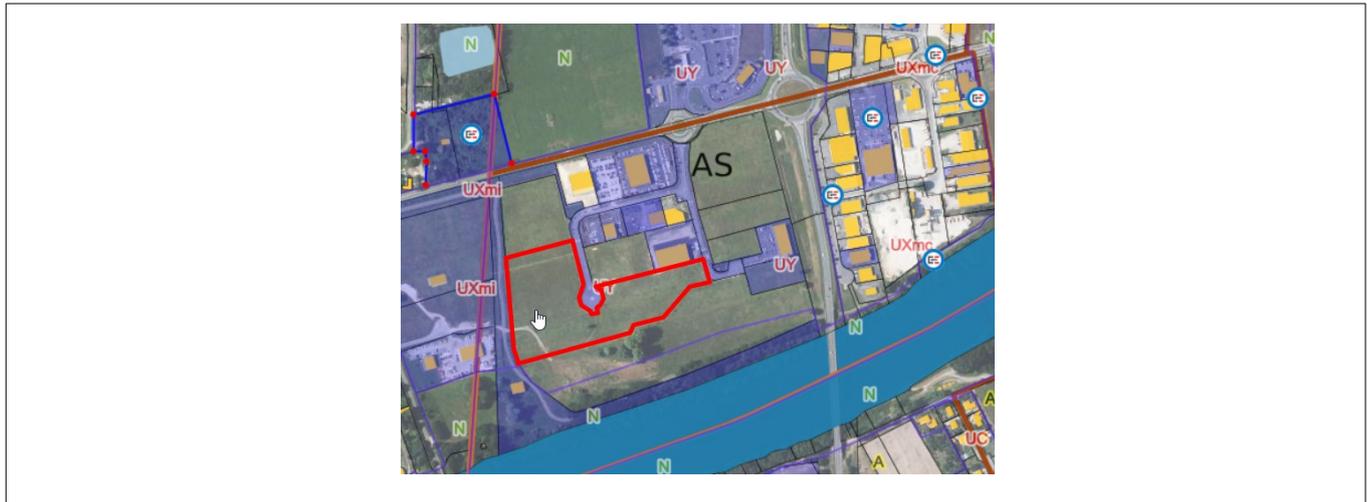
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE	222400012		P	HOTEL DU DEPARTEMENT 2 RUE PAUL LOUIS COURIER 24000 PERIGUEUX	PBB4BB

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

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 13 janvier 2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UY – zone à vocation commerciale
Extrait du plan de zonage	



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe 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, des terrains à bâtir de grande superficie situés en zone à vocation commerciale.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

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

- Sources : recherches effectuées sur l'applicatif « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des terrains à bâtir de grande superficie situés en zone à vocation commerciale sur la commune de Creysse ou dans un secteur proche.

➤ **Termes de comparaison recensés :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	Régime fiscal
2404P02 2015P06296	145//AS//89//	CREYSSE	AV DE LA ROQUE	30/10/2015	3 786 m ²	113 580 €	30 €	UY	Un terrain à bâtir dans zone d'activité de St Lizier – Lot 3 – Vendu par le département de la Dordogne
2404P02 2015P03436	145//AS//100//	CREYSSE	AV DE LA ROQUE	09/06/2015	2 790 m ²	55 800 €	20 €	UY	Un terrain à bâtir dans zone d'activité de St Lizier – Lot 6 – Vendu par le département de la Dordogne
2404P02 2017P07564	145//AS//88//	CREYSSE	AV DE LA ROQUE	28/11/2017	3 666 m ²	109 980 €	30 €	UY	Un terrain à bâtir dans zone d'activité de St Lizier – Lot 2 – Vendu par le département de la Dordogne
2404P02 2020P04174	145//AS//98//99//	CREYSSE	AV DE LA ROQUE	10/07/2020	3 106 m ²	62 120 €	20 €	UY	Deux terrains à bâtir dans zone d'activité de St Lizier – Lots 8 et 7 – Vendu par le département de la Dordogne
2404P02 2019P07291	145//AS//96//	CREYSSE	AV DE LA ROQUE	30/09/2019	4 716 m ²	94 320 €	20 €	UY	Un terrain à bâtir dans zone d'activité de St Lizier – Lot 9 – Vendu par le département de la Dordogne
							Moyenne	24 €	
							Médiane	20 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 24€/m² et la médiane à 20€/m².

Les termes de comparaison concernent des termes de terrain à bâtir situés sur la commune de Creysse, dans la zone commerciale de St Lizier, et ils ont tous été vendus par le Département de la Dordogne.

Les trois premiers termes sont anciens, mais les prix se situent dans la même fourchette, sauf pour le terme 1 et 3, qui ont un prix au m² supérieur aux autres.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 20€/m², prix correspondant à la médiane des termes sélectionnés.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 720 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
AS 91	Terrain à bâtir	30 009 m ²	20€	600 180,00 €
AS 97	Terrain à bâtir	6 000 m ²	20€	120 000,00 €
TOTAL				720 180,00 €
TOTAL ARRONDI A				720 000,00 €

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **720 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur maximale d'acquisition de 792 000 €.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.* En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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

Par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY



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.