Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
Direction de la gestion publique
Pôle d'Évaluation Domaniale
24 Rue François de Sourdis – 6è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie FAVRE
Téléphone : 05.57.81.66.55
Mail : elodie.favre@dgfip.finances.gouv.fr

N° OSE : 2021-47157-21028
N° DS : 3943823

Le 02/06/2021

La Directrice régionale des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
La Commune de Marmande

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle de terrain en nature de voirie
Adresse du bien :	Allée Serge Reggiani, 47200 MARMANDE
Commune :	MARMANDE
Département :	47
Valeur :	**13 000 €, soit une valeur unitaire de 10 €/m²**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Laurence TOUMEYRAGUES

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 24/03/2021

de réception : 24/03/2021

de visite : /

de dossier en état : 31/05/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

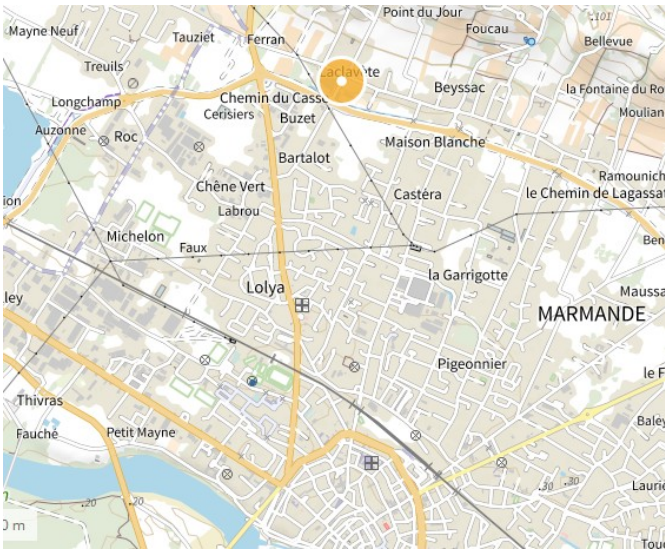
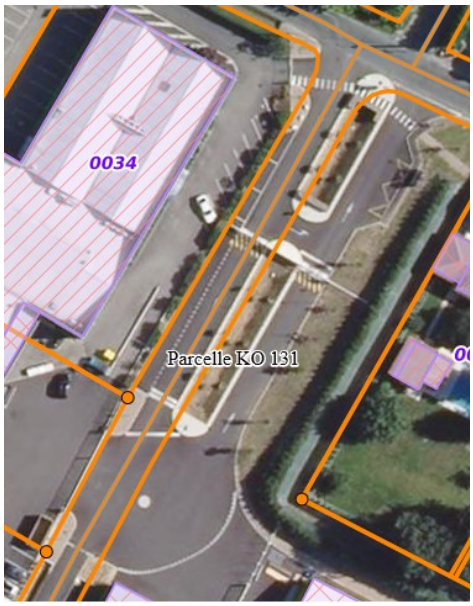
3.1. Généralités : Demande d'évaluation préalable à la cession d'un terrain déclassé du Domaine Public.

3.2. Projet et prix envisagé : Il s'agit de la vente d'une partie de l'Allée Serge Reggiani à l'entreprise riveraine qui souhaite l'intégrer dans sa propriété. Cette partie du domaine public après bornage est devenue la parcelle KO n° 131 d'une superficie de 1313 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Propriété située à la sortie Ouest de Marmande, à proximité de la ZA Périlley, entre un quartier commercial et un quartier pavillonnaire.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans) :

Vues aériennes issues de l'application Géoportail	
Localisation du bien	Vue parcelle KO 131
	

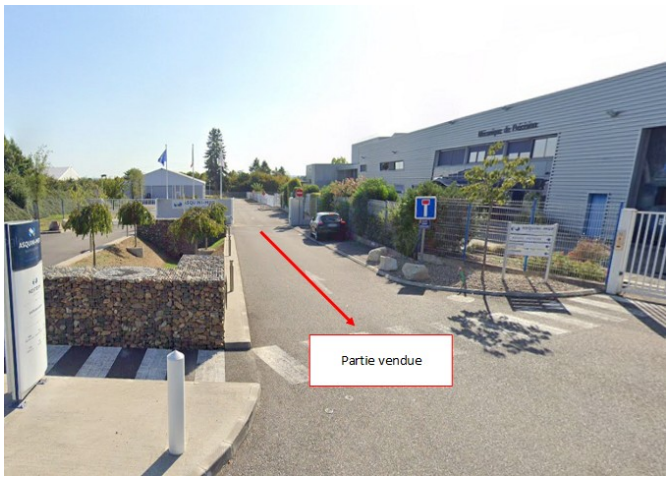
Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise n'apparaît pas dans les applicatifs cadastraux.

Selon le dossier de saisine, la parcelle KO 131 a une superficie de totale de 1 313 m² et sera cédée pour cette surface totale.

4.4. Descriptif : Parcelle en longueur en nature de voirie, en totalité asphaltée, en zone d'activité économique.

Photo transmise par le consultant


4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Marmande.

5.2. Conditions d'occupation actuelles : bien estimé libre d'occupation.

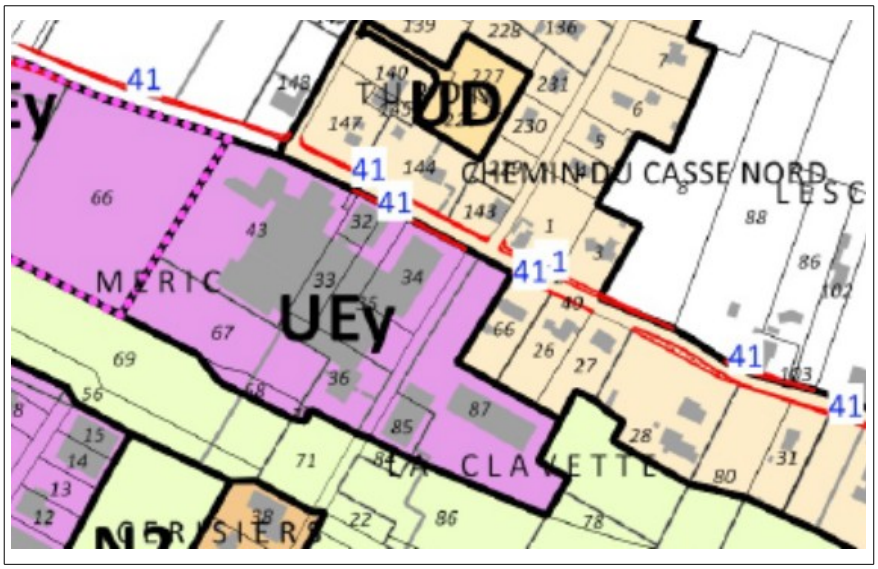
6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : PLU approuvé le 02/04/2007 et révisé le 06/05/2019.

6.2.Règles applicables :

- **Parcelle située en zonage Uey :** Espaces principalement d'activités industrielles ou artisanales de production.

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes : évaluation par comparaison avec des biens similaires.

7.2 Déclinaison : évaluation du bien, compte tenu de sa nature et de son usage.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

- **Source** : Application « Estimer un bien ».
- **Critère de recherche** : la recherche portera sur des cessions de terrains en nature de parcelle de terrain non bâti en bordure de voirie ou en nature de voirie.

Termes retenus à titre de comparaison :

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
4704P02 2020P00697	157//IX/277// 157//IX/61//	47	MARMANDE	IMP BORIS VIAN	19/02/2020	218	Sol/Sol	2 180	10,00
4704P02 2020P00697	157//IX/62//	47	MARMANDE	8 IMP BORIS VIAN	19/02/2020	29	Sol/Sol	290	10,00
4704P02 2019P02711	157//KV/261//	47	MARMANDE	10 IMP ANDRE GIDE	04/09/2019	5	Sol/Sol	50	10,00
4704P02 2018P01176	157//IL/82//	47	MARMANDE	6 AV FRANCOIS MITTERRAND	18/04/2018	544	Sol/Sol	3 400	6,25

8.1.2.Autres sources : Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Pour l'estimation de la parcelle KO 131, il a été recherché des biens ayant la même nature, sans égard au zonage du bien car, compte tenu de leur nature, la parcelle évaluée et les termes de comparaison recherché n'ont pas la nature de terrain à bâtir. Il en résulte que leur valorisation dépend plus de leur nature que du zonage dans lequel elles se trouvent.

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE

Les 2 premiers termes relevés concernent une acquisition de bande de terrain de Marmande.

Le 3° terme de comparaison est un échange, entre particuliers, de petites parcelles de terrain, dont l'une est en nature de chemin d'accès.

Le 4° terme est une cession par la commune de Marmande au profit d'une société d'une parcelle de terrain non bâti, entièrement goudronnée, après déclassement du Domaine Public.

On peut constater que les prix sont assez concordants, le prix médian s'élevant à 10 €/m², peu important la superficie des parcelles cédées.

Par conséquent, le prix médian de ces termes, soit 10 €/m², sera retenu pour l'estimation de la parcelle KO 131.

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

La valeur vénale de ce bien est estimé à la somme de 13 000 € déterminé comme suit :

Parcelle	Nature	Surface retenue	Prix unitaire/m²	Valeur vénale
KO 131	Voirie	1 313 m2	10 €	13 130 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				**13 000 €**

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : 10 %.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une **durée de 18 mois**.

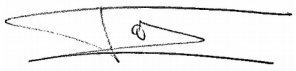
11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,



Elodie FAVRE

L'inspectrice des Finances Publiques

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.

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE

Envoyé en préfecture le 04/03/2022
Reçu en préfecture le 04/03/2022
Affiché le
ID : 047-214701575-20220301-DELIB_2022_A_14-DE