



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 28/03/2024

Publié le

ID : 047-214701575-20240325-DELIB_2024_C32-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/12/2023

**Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine**

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

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

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

à

La Commune de Marmande

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie FAVRE

Courriel : elodie.favre@dgfip.finances.gouv.fr

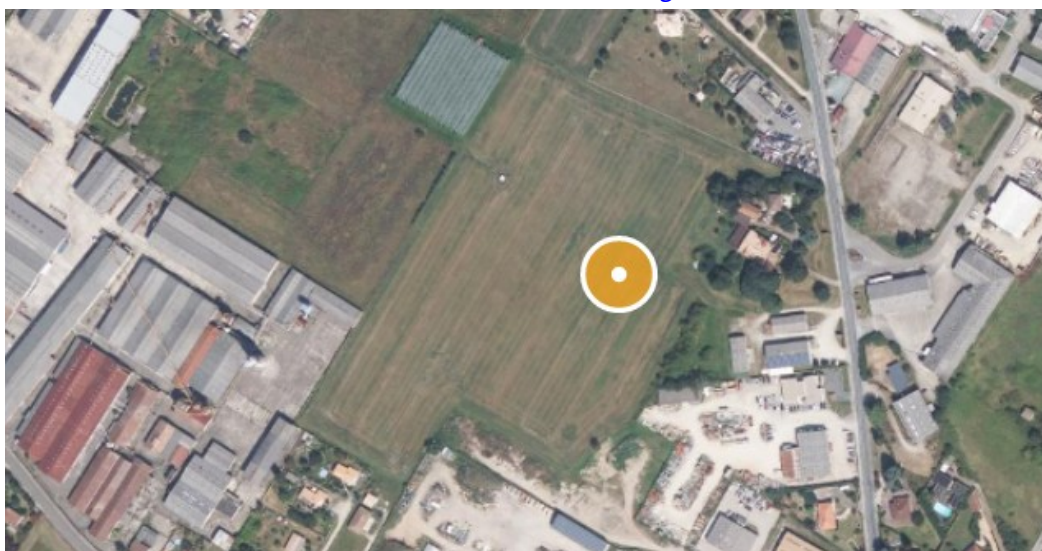
Téléphone : 06.23.16.26.52

Réf DS:15210623

Réf OSE : 2023-47157-92519

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 :

Une emprise de terrain nu sur une parcelle (KM 51) située en zone d'activité

Adresse du bien :

Lieu-dit « Buzet », 47200 MARMANDE

Valeur :

10 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Laurence TOUMEYRAGUES, instructrice des dossiers fonciers à la mairie de Marmande.

2 - DATES

de consultation :	30/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	30/11/2023

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

Un propriétaire riverain souhaite acquérir une partie de la parcelle afin d'agrandir sa propriété. Il s'agit de détacher environ 1800 à 2000 m² (cf. plan projet de division ci-joint).

La surface exacte à céder sera définie par un document d'arpentage.

Pour information, la parcelle est située dans une orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle 'ZAE Nord' (cf. document ci-joint).

La parcelle, dans sa totalité, a fait l'objet de l'avis 2022-47157-03556 en date du 07/03/2023 (valeur unitaire retenue : 5€/m²).

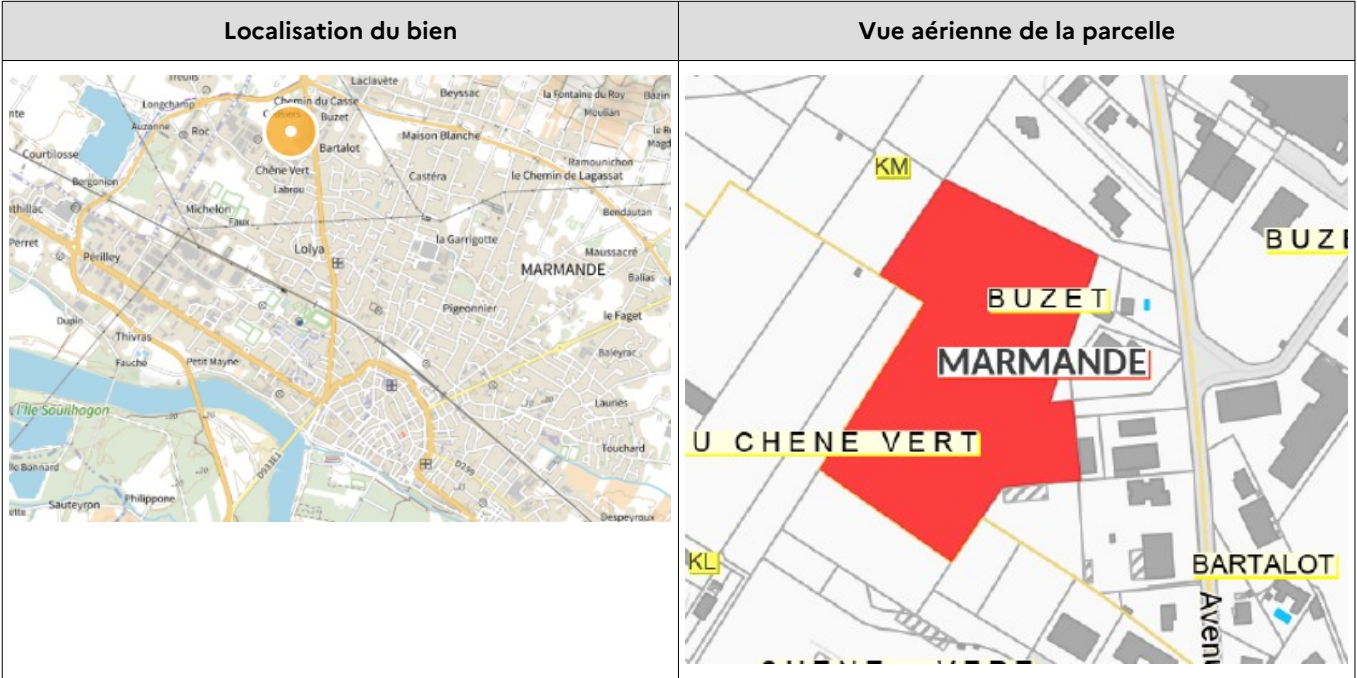
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située dans la zone d’activité de Marmande du « chêne vert ».

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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise à estimer
Marmande	KM 51	Lieu-dit « Buzet »	30 057 m ²	Entre 1800 et 2000 m ²

4.4. Descriptif

Emprise sur une grande parcelle de terrain à bâtir.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

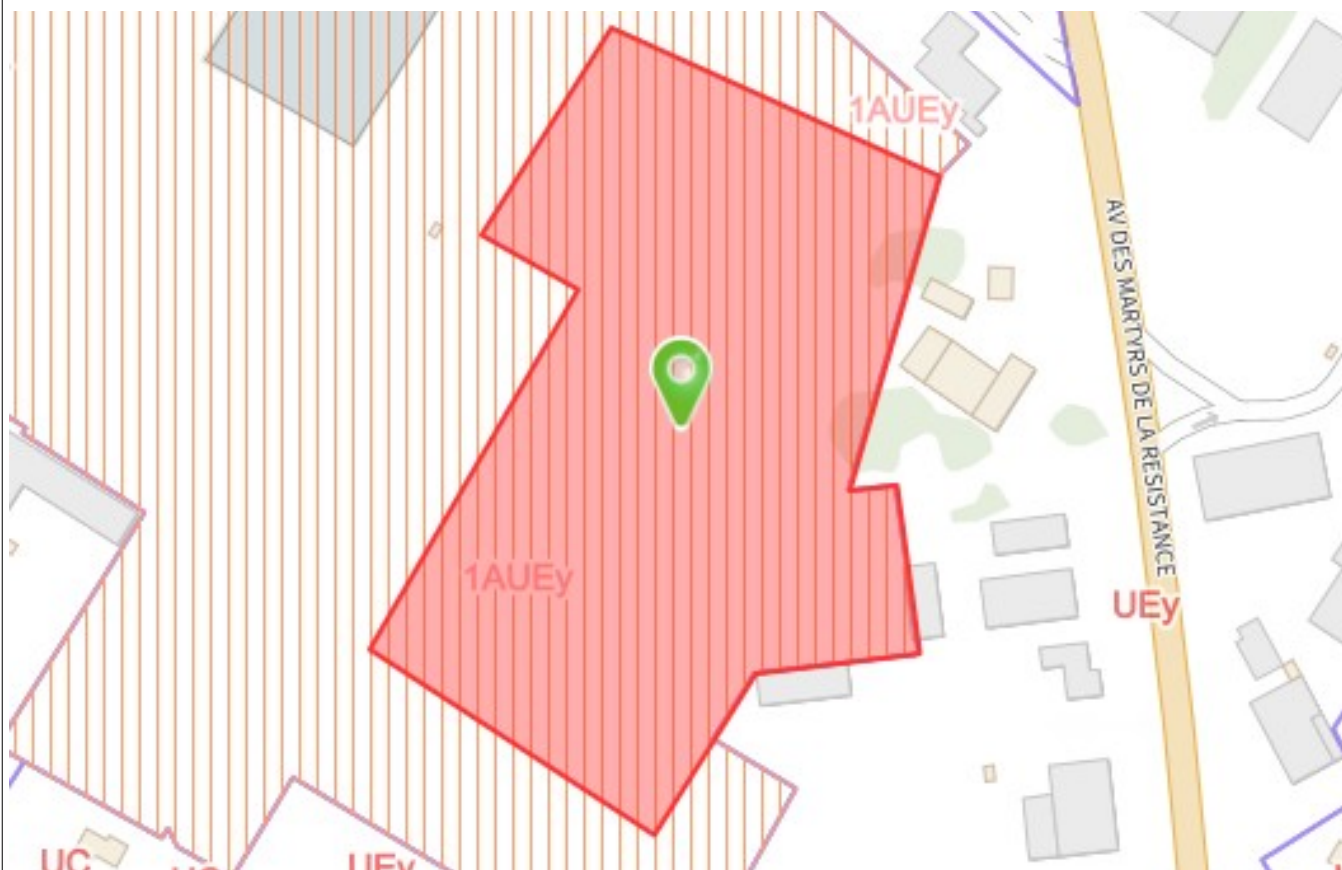
Commune de Marmande.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Parcelle située en zone 1AUEy du PLU dont la dernière modification a été approuvée le 23/01/2023



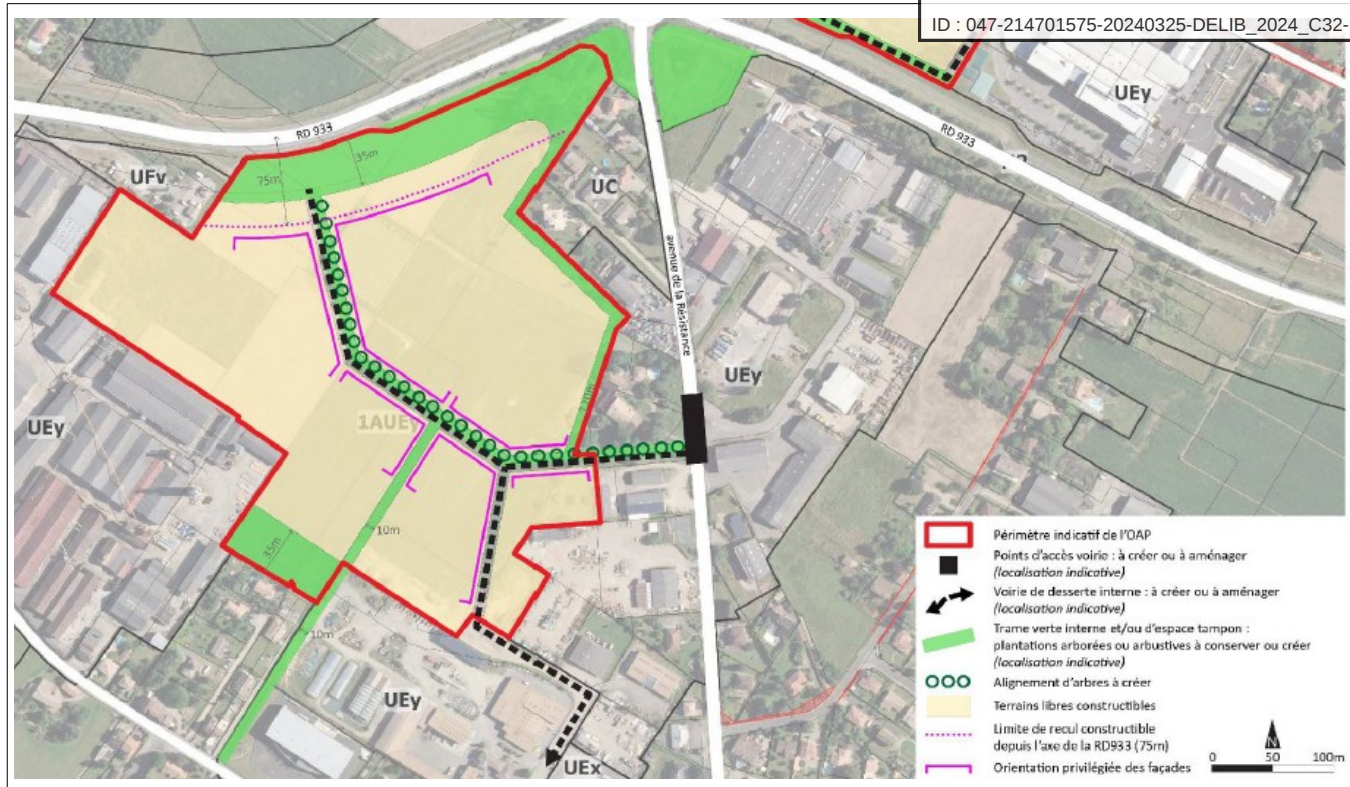
CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser 1AUEx et 1AUEy couvrent les espaces destinés à une urbanisation organisée pour l'accueil d'activités économiques

Ces zones se distinguent comme suit :

- La zone 1AUEx couvre les espaces destinés à une urbanisation organisée principalement pour l'accueil d'activités commerciales ou de services,
- La zone 1AUEy couvre les espaces destinés à une urbanisation organisée principalement à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales de production.

Secteur d'OAP



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

Évaluation par comparaison avec des biens similaires : L'évaluation par comparaison est basée sur l'étude des mutations à titre onéreux:

- récentes,
- de biens comparables
 - quant à leur consistance,
 - à leur situation géographique,
 - situés dans des secteurs soumis à une réglementation d'urbanisme identique ou approchée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

➤ Recherche de transactions portant sur des terrains à bâtir de grande superficie, dans un secteur proche, et dans un zonage similaire (zone d'activité économique), à partir des applications « Estimer un bien » et « Géofoncier » :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Régime fiscal
4704P01 2020P00921	DX 5	MARMANDE	75 RUE JEAN MERMOZ	17/03/2020	5665	65 000	11,47 €	Uey
4704P01 2020P03176	DT 136 139	MARMANDE	97 AV PIERRE BUFFIN	06/11/2020	6571	65 870	10,02 €	Uey
4704P01 2022P03148	233//AK/287//	SAINTE BAZEILLE	LATAPIE	16/02/2022	5458	81 870	15,00 €	UX
4704P01 2021P14277	233//AR/784/788	SAINTE BAZEILLE	PIECES HAUTES	09/12/2021	3043	45 645	15,00 €	UX
4704P01 2023P05259	233//AR/718//	SAINTE BAZEILLE	PIECES HAUTES	11/04/2023	2036	30 525	14,99 €	UX
MOYENNE							13,30 €	
MEDIANE							14,99 €	

Terme exclu :

4704P02 2018P00452	157//DR/166	MARMANDE	Balias	02/02/2018	11 631 m ²	40 000 €	3,44 €	Une parcelle de terrain en zonage UEx
-----------------------	-------------	----------	--------	------------	-----------------------	----------	--------	---------------------------------------

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

La moyenne des terrains à bâtir situés en zone d'activité économique, sur le secteur s'établit à 13 €/m² alors que la médiane s'élève à 15 €/m².

Le terme concernant le terrain situé au lieu-dit « Balias » à Marmande a été écarté car son prix unitaire de cession correspond à des prix de cession des terrains en zone naturelle, zone à côté de laquelle se situe le terrain cédé en 2018.

Pour l'estimation de l'emprise de terrain sur la parcelle KM 51, d'une superficie totale de plus de 3 ha, il est proposé de retenir la valeur basse de **10 €/m²**, puisque l'ensemble des termes a une superficie inférieure.

nature	parcelle	surface	valeur unitaire	valeur totale
Emprise sur terrain à bâtir	KM 51p	Entre 1800 et 2000 m ²	10 €/m ²	Entre 18000 et 20000 €

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

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 **10 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 9 €/m² (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 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 évaluation domaniale



Elodie FAVRE

Inspectrice des Finances Publiques