

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 03/04/2023

**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

Monsieur Le Président du Grand Périgueux

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Catherine BRICARD

Courriel : catherine.flattot1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 13 85 65 71

Réf DS:10579720

Réf OSE : 2022-24053-84686

**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 :*

Maison d'habitation mitoyenne

*Adresse du bien :*

26, avenue Marcel Paul – 24 750 BOULAZAC ISLE MANOIRE

*Valeur :*

**100 000 €** soit 1 000 €/m<sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Christine DEGLANE , Chargée de mission

## 2 - DATES

de consultation :	14 novembre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	2 février 2023
du dossier complet :( derniers mails)	3 avril 2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/> dans le cadre d'une succession vacante
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 d'acquisition d'une parcelle bâti ( AB 67 p) afin de constituer une unité foncière avec la parcelle voisine cadastrée AB n°65 ( propriété de la commune) dans le but de vendre l'ensemble.

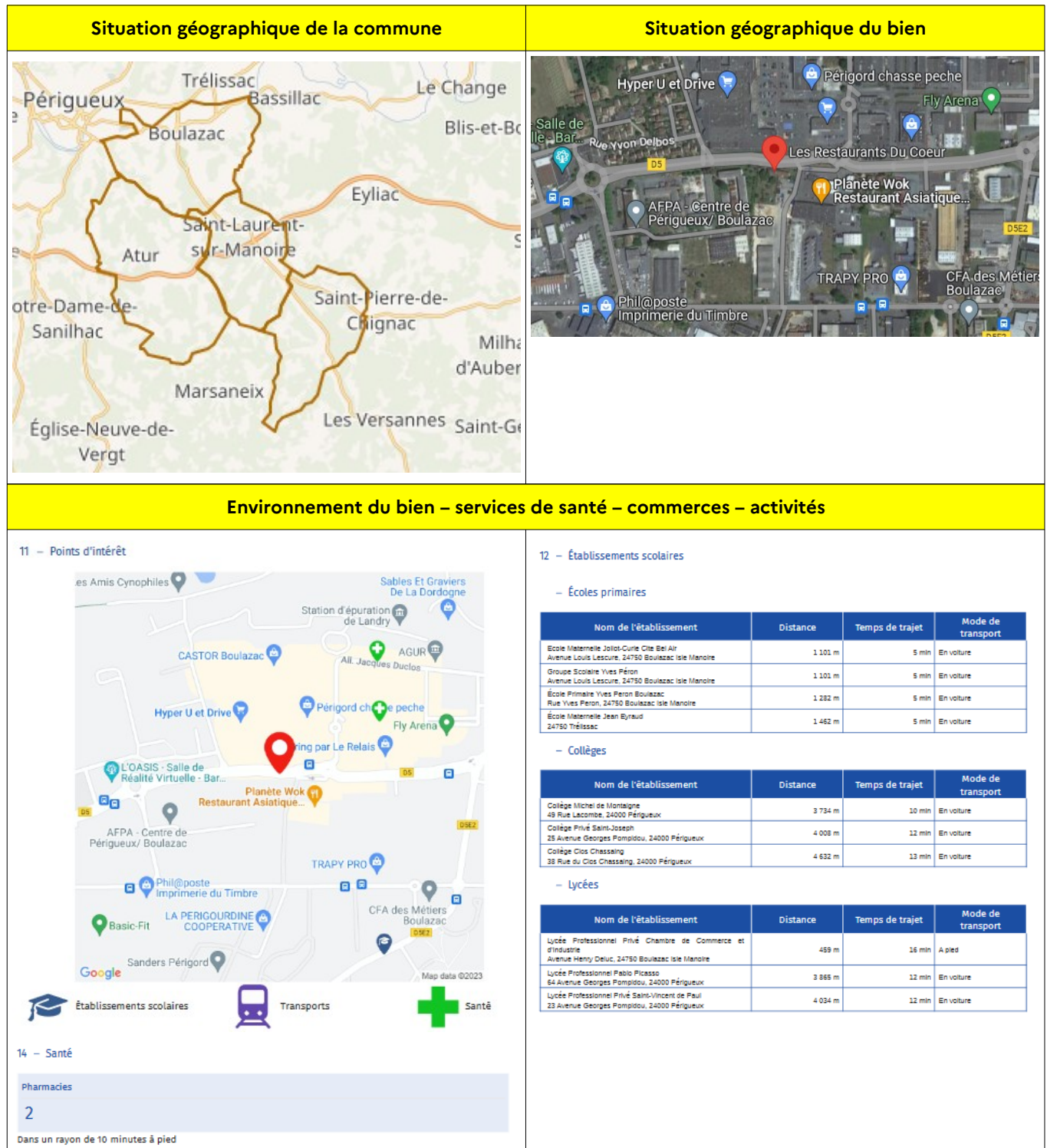
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Ce bien est situé sur une rue très passante dans la commune de Boulazac Isle Manoire (Département de la Dordogne), commune créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, sous le statut de commune nouvelle, en regroupant les trois anciennes communes d' Atur, de Boulazac et de Saint-Laurent-sur-Manoire et qui a absorbé le 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'ancienne commune de Sainte-Marie -de-Chignac.

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



## 16 - Activités

Restaurants	Snacks	Salles de sport
18	4	3

Dans un rayon de 10 minutes à pied

## 13 - Transports

Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
Boulaçac Isle Manoire undefined, 24750 Boulaçac Isle Manoire	1 301 m	6 min	En voiture

## 15 - Commerces

Supermarchés	Épiceries	Boulangeries
4	10	2
Boucheries	Banques	
2	2	

Dans un rayon de 10 minutes à pied

## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse	Parcelle cadastrale	Superficie	Emprise d'environ
BOULAZAC ISLE MANOIRE	26 avenue Marcel Paul	AB 67	13 532 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>

## Projet

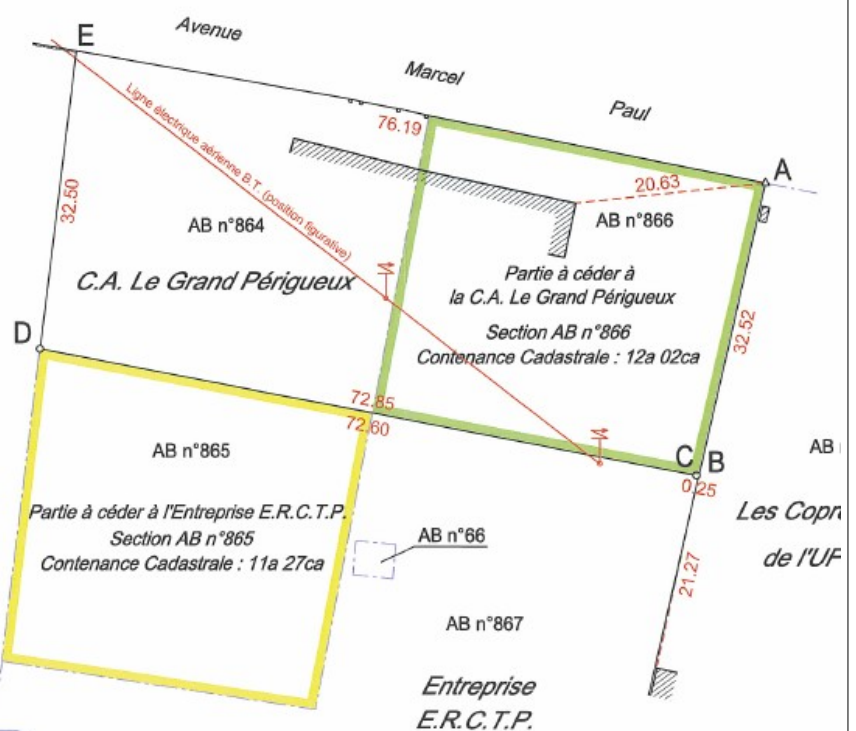
## Plan de Bornage et de Division (échange)

Section AB

Lieudit : "Coulaud-Nord"

Légende :

- Borne O.G.E. nouvelle
- Borne O.G.E. existante
- △ Clou d'arpentage
- Application Cadastre

AB n°64  
A.F.P.A.



**4.4. Descriptif :** maison à usage d'habitation mitoyenne construite en 1972 d'une surface déclarée de 100 m<sup>2</sup>.

Ce bien est composé d'une salle à manger ( 35m<sup>2</sup>), d'une cuisine (20 m<sup>2</sup> avec carrelage au sol), salle de douches, wc (2 m<sup>2</sup>), et deux chambres ( 16 et 12 m<sup>2</sup>). Ce bien dispose d'une porte d'entrée sur jardin ( PVC) et d'une autre sur rue ( bois et vitre), de volets en pvc (manuels) et de fenêtres en double vitrage. Ce bien est en état correct cependant nécessite quelques travaux de rénovation ainsi qu'une révision de l'électricité.

Photographies prises lors de la visite du 2 février 2023



Chambre



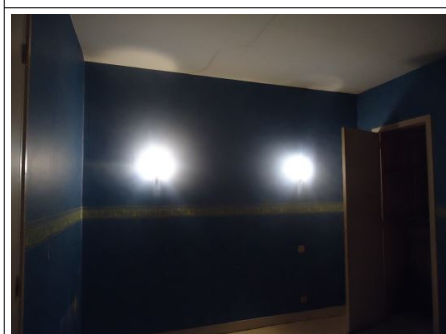
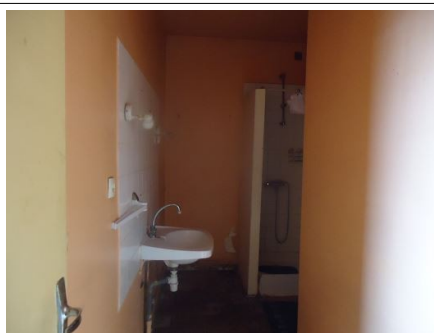
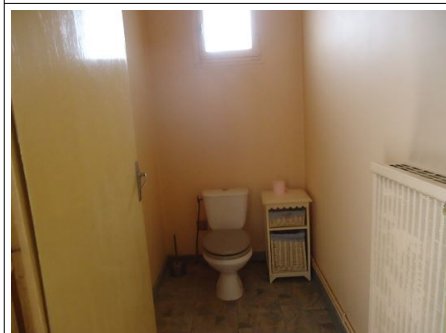
Cuisine



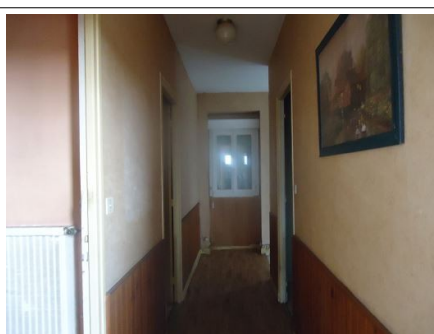
Salle à manger



Entrée sur rue



Chambre avec placard



#### 4.5. Surfaces du bâti :

DESCRIPTIF HABITATION							
<b>Descriptif</b>							
Nombre de :	Pièces principales	5	Cuisines	1	Salles d'eau	1	
	Annexes	2	Salles à manger	1	Chambres	2	
Superficie	100	Matériaux des gros murs	14	Matériaux des toitures	10		
<b>Eléments de confort</b>							
Eau	oui	Tout à l'égout	non	Nombre de :			
Electricité	oui	Ascenseur		Baignoires	1	Lavabos	1
Gaz	non	Vide-ordures		Douches		WC	1
Chauffage central	non	Escalier de service		Equivalence superficielle des éléments de confort		17	

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AB 0067 (DORDOGNE ; Boulazac Isle Manoire)

Titulaire : personne morale (1)



Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
ERCTP	551980469		P	ZONE INDUSTRIELLE 24750 BOULAZAC	PBBD4B

5.2. Conditions d'occupation : le bien est estimé libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 19/12/2019-dernière modification 29/09/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UY+

Plan de zonage	Dispositif
	<p><b>Caractère dominant de la zone</b></p> <p><b>La zone UY</b> couvre notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;</li> <li>- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ;</li> <li>- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> <p>Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâtis et par des volumes importants.</p> <p>Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p><b>Vocation générale de la zone</b></p> <p>La zone UY est une zone urbaine principalement dédiée au développement économique du territoire. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions qui ne seraient pas compatibles avec cette vocation première (logements, activités agricoles et forestières). Il est toutefois précisé que les activités visant à la transformation de produits agricoles et forestiers sont autorisées.</p> <p>La zone UY comprend un secteur UY+, plus spécifiquement dédié aux activités industrielles sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire.</p> <p> <b>Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global</b></p>

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode d'évaluation retenue	Par comparaison directe
Justification de la méthode	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 existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 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 les applications internes à la DGFIP « Estimer un bien », « Base de données patrimoniales » (BNDP) et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF

➤ **Critère de recherche** :

La recherche porte sur des transactions de maisons à usage d'habitation, d'une surface utile comprise entre 80 et 150 m<sup>2</sup> situées sur la commune de Boulazac Isle Manoire sur une période s'étendant de juin 2018 à février 2023 dans un périmètre de 500 m.

## ➤ Termes de comparaison :

Commune	Ref. enregistrement	Date mutation	Ref. Cadastres	Adresse	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
BOULAZAC ISLE MANOIRE	2404P01 2018P07246	27/09/2018	53//AH/49//	4 RUE FRANCIS PATROUILAUD	1980	416	82	125 000	1524	Une maison d'habitation de plein pied comprenant une entrée, une cuisine non équipée, un séjour, un bureau, deux chambres, une salle d'eau, un wc et combles au dessus. Avec garage non attenant et jardin autour.
BOULAZAC ISLE MANOIRE	2404P01 2018P04218	08/06/2018	53//AH/532//	7 RUE DU MAJORAL FOURNIER	1969	703	90	173 000	1922	Une maison d'habitation sur sous-sol complet comprenant: garage, chaufferie, cave, 2 chambres, salle d'eau avec WC. A l'étage: terrasse, entrée, séjour, cuisine équipée, dégagement, deux chambres, salle de bains, WC. Abris de jardin
BOULAZAC ISLE MANOIRE	2404P01 2018P06903	19/09/2018	53//AH/75//	17 AV YVON DELBOS	1975	394	108	140 000	1296	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée avec placards, salon/salle à manger, cuisine, WC, garage, - à l'étage : trois chambres, salle de bains, WC. Jardin autour.-ACQ: Commune
BOULAZAC ISLE MANOIRE	2404P01 2020P06790	15/10/2020	53//AH/40//	9 RUE SUZANNE LACORRE	1973	435	139	160 000	1151	Une maison d'habitation comprenant : une cuisine, une salle à manger, un salon, cinq chambres, deux salles de bains, un WC, cellier, garage
BOULAZAC ISLE MANOIRE	2404P01 2022P11089	12/05/2022	53//AH/69//	5 RUE YVON DELBOS	1973	392	108	150 000	1389	- un rez-de-chaussée: une entrée, une cuisine, une salle de séjour, un WC et un garage. - un étage: trois chambres, une salle de bains, un WC.-Vendeur Commune
BOULAZAC ISLE MANOIRE	2404P01 2022P04690	22/02/2022	53//AH/76//	19 RUE YVON DELBOS	1975	388	108	135 000	1250	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine, un wc, un garage. - à l'étage : trois chambres, 1 salle de bain, un wc-Vendeur:Commune

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La recherche de termes de comparaison sur la commune de Boulazac Isle Manoire pour des maisons construites entre 1960 et 1980 fait état d'une fourchette de prix entre 1 524 €/m<sup>2</sup> et 1 151€/m<sup>2</sup>.

Au regard de l'état du bien, de sa situation géographique ( rue très passante ), terrain situé en zone UY+ et de son caractère de mitoyenneté, il sera retenu la fourchette basse de 1 151 €/m<sup>2</sup> arrondi à 1 000 €/m<sup>2</sup>.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme arrondie de 100 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface utile	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Maison mitoyenne à usage d'habitation	100 m <sup>2</sup>	1 000 €	100 000 €

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 la somme de 100 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 110 000 € .**

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 permet de permettre l'opération équivalent 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,



Catherine BRICARD

Inspecteur des Finances Publiques