



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 15/05/2023

Reçu en préfecture le 15/05/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230427-DDB2023\_020-DE

S27302 - SD  
SLO



FINANCES PUBLIQUES

**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:10582015

Réf OSE : 2022-24053-84692

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



*Nature du bien :*

Maison d'habitation à usage de l'association des Restos du Coeur

*Adresse du bien :*

26, avenue Marcel Paul – 24 750 BOULAZAC ISLE MANOIRE

*Valeur :*

137 000 € soit 950 €/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 mars 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 de cession d'une unité foncière après l'acquisition de la parcelle cadastrée AB n° 67 p.

<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

Situation géographique de la commune



Situation géographique du bien



Environnement du bien – services de santé – commerces – activités

11 – Points d'intérêt



Établissements scolaires

Transports

Santé

12 – Établissements scolaires

– Écoles primaires

| Nom de l'établissement   | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| École Maternelle Joliot-Curie Cité Bel Air Avenue Louis Lescure, 24750 Boulazac Isle Manoire | 1 101 m  | 5 min           | En voiture        |
| Groupe Scolaire Yves Péron Avenue Louis Lescure, 24750 Boulazac Isle Manoire                 | 1 101 m  | 5 min           | En voiture        |
| École Primaire Yves Péron Boulazac Rue Yves Péron, 24750 Boulazac Isle Manoire               | 1 282 m  | 5 min           | En voiture        |
| École Maternelle Jean Eyraud 24750 Trélissac   | 1 462 m  | 5 min           | En voiture        |

– Collèges

| Nom de l'établissement   | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| Collège Michel de Montaigne 49 Rue Lacombe, 24000 Périgueux            | 3 734 m  | 10 min          | En voiture        |
| Collège Privé Saint-Joseph 25 Avenue Georges Pompidou, 24000 Périgueux | 4 008 m  | 12 min          | En voiture        |
| Collège Clos Chassaign 38 Rue du Clos Chassaign, 24000 Périgueux       | 4 632 m  | 13 min          | En voiture        |

– Lycées

| Nom de l'établissement   | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| Lycée Professionnel Privé Chambre de Commerce et d'Industrie Avenue Henry Debut, 24750 Boulazac Isle Manoire | 459 m    | 16 min          | A pied            |
| Lycée Professionnel Pablo Picasso 64 Avenue Georges Pompidou, 24000 Périgueux                                | 3 865 m  | 12 min          | En voiture        |
| Lycée Professionnel Privé Saint-Vincent de Paul 23 Avenue Georges Pompidou, 24000 Périgueux                  | 4 034 m  | 12 min          | En voiture        |

14 – Santé

Pharmacies

2

Dans un rayon de 10 minutes à pied

16 – Activités

Restaurants

18

Snacks

4

Salles de sport

3

Dans un rayon de 10 minutes à pied

13 – Transports

| Arrêts  | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| Boullazac Isle Manoire<br>undefined, 24750 Boullazac Isle Manoire | 1 301 m  | 6 min           | En voiture        |

15 – Commerces

Supermarchés

4

Épiceries

10

Boulangeries

2

Boucheries

2

Banques

2

Dans un rayon de 10 minutes à pied

ID : 024-200040392-20230427-DDB2023\_020-DE

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune               | Adresse               | Parcelle cadastrale | Superficie |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------|
| BOULAZAC ISLE MANOIRE | 26 avenue Marcel Paul | AB 65               | 2 322 m²   |

## Projet

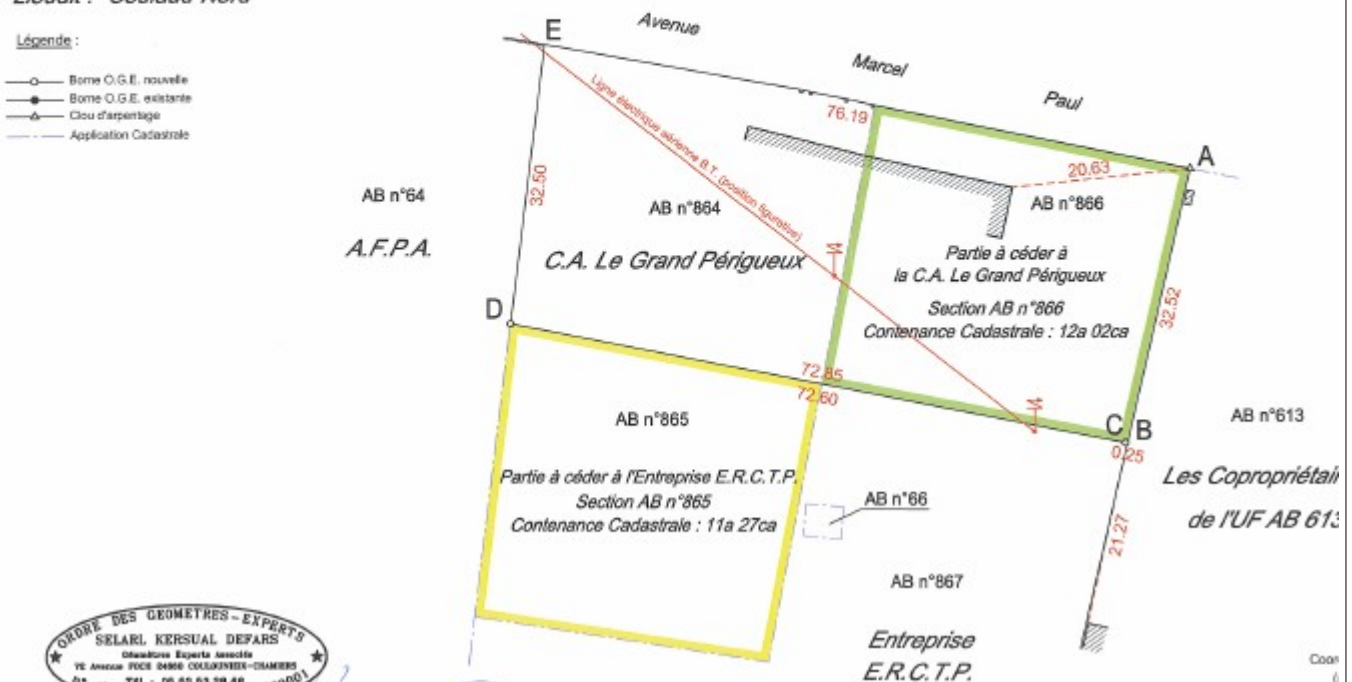
Commune de BOULAZAC-ISLE MANOIRE  
Propriétés de l'Entreprise E.R.C.T.P.  
et de la C.A. Le Grand Périgueux  
Plan de Bornage et de Division (échange)

Section AB

Lieudit : "Coulaud-Nord"

Légende :

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





**4.4. Descriptif :** maison mitoyenne à usage d'habitation construite en 1922 (de deux niveaux) d'une surface habitable déclarée de 118 m<sup>2</sup> et un garage de 26 m<sup>2</sup>.

A l'origine, il s'agissait d'un immeuble mixte comprenant au rez-de-chaussée un local à usage commercial et une partie à usage d'habitation composée d'une salle de séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, débarras et wc et à l'étage, sanitaires et deux chambres.

Actuellement ce bien est loué à l'association des Restos du Coeur et a fait l'objet de nombreuses modifications intérieures. On entre dans une grande pièce d'accueil avec cheminée (41,53 m<sup>2</sup>, ancienne salle à manger) avec une cuisine ouverte. Ce bien dispose d'une grande pièce (ancien local commercial), une salle de bains et wc (7 m<sup>2</sup>), les chambres ont été aménagées avec du matériel de conservation. Le garage a été transformé en partie bureau, en partie stockage et chaufferie (44 m<sup>2</sup>) et l'étage n'a pas connu de changement notable (wc avec lavabo de 1,50 m<sup>2</sup>) et deux chambres (10,50 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup>). Ce bien est en état correct, bien isolé (double vitrage), la toiture cependant est à vérifier. Les volets sont soit en bois (arrière) soit en métal (sur rue), le sol est en carrelage et le chauffage au gaz.

Photographies prises lors de la visite du 2 février 2023



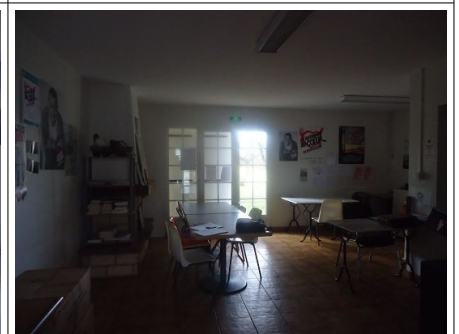
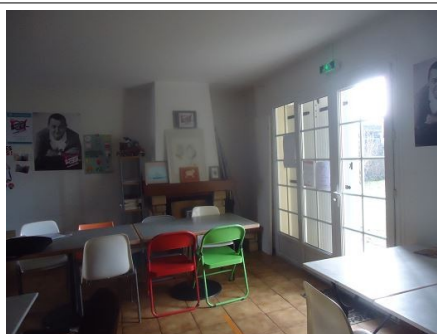
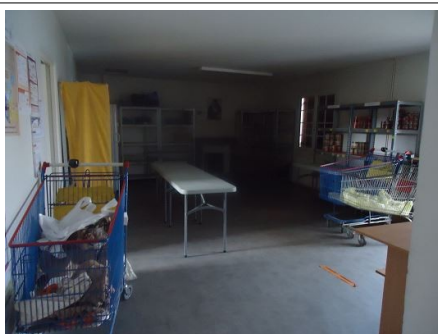
Façade sur rue

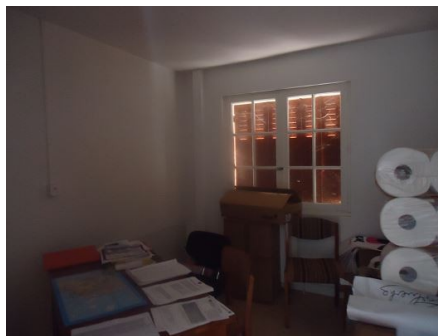
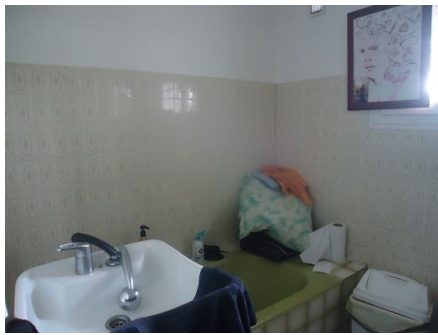
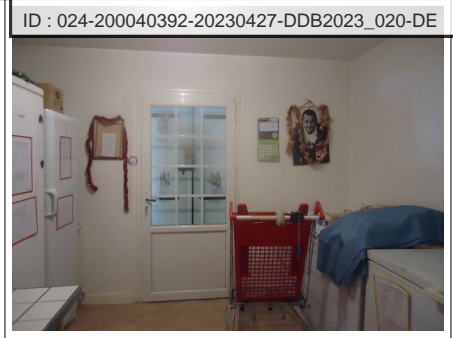
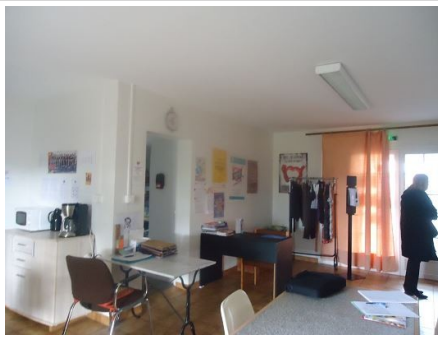


Entrée sur jardin



Arrière





Chambre à l'étage



## 4.5. Surfaces du bâti :

## DESCRIPTIF HABITATION

| Descriptif  |                    |   |                         |    |              |                        |    |
|-------------|--------------------|---|-------------------------|----|--------------|------------------------|----|
| Nombre de : | Pièces principales | 6 | Cuisines                | 1  | Salles d'eau | 2                      |    |
|             | Annexes            |   | Salles à manger         | 1  | Chambres     | 2                      |    |
| Superficie  | 118                |   | Matériaux des gros murs | 50 |              | Matériaux des toitures | 10 |

## Eléments de confort

|                   |            |                     |            |   |          |         |           |
|-------------------|------------|---------------------|------------|---|----------|---------|-----------|
| Eau               | <b>oui</b> | Tout à l'égout      | <b>non</b> | <u>Nombre de :</u>                                |          |         |           |
| Electricité       | <b>oui</b> | Ascenseur           |            | Baignoires  | <b>1</b> | Lavabos | <b>2</b>  |
| Gaz               | <b>non</b> | Vide-ordures        |            | Douches   |          | WC      | <b>1</b>  |
| Chauffage central | <b>oui</b> | Escalier de service |            | Equivalence superficielle des éléments de confort |          |         | <b>32</b> |

| Eléments incorporés | Surface réelle de l'élément incorporé | Coefficient de pondération |
|---------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Garage              | 26                                    | 0,6                        |



La surface du garage sera intégrée à la surface habitable vu sa transformation. présente estimation une surface de 144 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AB 0065 (DORDOGNE ; Boulazac Isle Manoire)



Titulaire : personne morale (1)

| Raison sociale        | Numéro SIREN | Sigle | Droit | Adresse des titulaires de droit | Identifiant foncier |
|-----------------------|--------------|-------|-------|---------------------------------|---------------------|
| CA LE GRAND PERIGUEUX | 200040392    |       | P     | 1 BD LAKANAL 24000 PERIGUEUX    | PBC2HD              |

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  | Dispositions applicables   |
|  | <p><b>Caractère dominant de la zone</b></p> <p>La zone UY 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 Manoie 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, chauffage, 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 Manoie pour des maisons 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+, de sa mitoyenneté et de son côté atypique, il sera retenu une valeur de 950 €/m<sup>2</sup> sans tenir compte de la surface de la parcelle vu que les termes de comparaison concernent des parcelles de petite contenance.



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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme arrondie de 137 000 € déterminée comme suit :

| Nature du bien                       | Surface utile | Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup> | Valeur vénale |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| Maison à usage d'habitation          | 144 €         | 950 €                               | 136 800 €     |
| Valeur vénale arrondie à la somme de |               |                                     | 137 000 €     |

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 137 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 123 000 € (valeur 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 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