

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 – 6^e étage

BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX

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

Téléphone secrétariat : 05 40 45 00 46

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine BRICARD

Téléphone : 05 40 45 00 39 / 06 13 85 65 71

Responsable du service : Bertrand MARTY

Téléphone : 05 40 45 00 59

Adjoint du service : Bruno BENEDETTO

Téléphone : 05 40 45 00 63

Réf. DS : 9225850

Réf.OSE : 2022-24557-52128

BORDEAUX, le 27 juillet 2022

Monsieur Le Président du Grand Périgueux
Direction Développement Economique
1, boulevard Lakanal
BP 70171
24 019 PERIGUEUX CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Exercice du droit de préemption

Article R213-21 du Code de l'Urbanisme

DÉSIGNATION DU BIEN : Entrepôt

ADRESSE DU BIEN : 23 rue de la Rivière Chancel - 24 750 TRELISSAC

VALEUR VÉNALE : 290 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

: CA LE GRAND PERIGUEUX

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Mme Stéphanie RICHET

2 - Date de consultation

: 30 juin 2022

Date de réception

: 30 juin 2022

Date de visite

: Bien non visité (photos et renseignements transmis par le consultant)

Date de constitution du dossier « en état » : 22 juillet 2022

Délai négocié : Sans objet

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

Exercice du droit de préemption sur un local d'activités suite à une déclaration d'intention d'aliéner pour un montant de 300 000 € (dont 20 000 € à la charge du vendeur) signée le 16 mai 2022 enregistrée en mairie sous le n° 02455722D0077 le 20 mai 2022.

4 - DESCRIPTION DU BIEN :

A) Situation géographique du bien :



Commune	Adresse	Référence cadastrale	Contenance
TRELISSAC	23 rue de la Rivière Chancel	Section AV n° 6	2 152m ²

- B) Consistance actuelle du bien : Bâtiment à usage industriel de plain-pied comprenant entrepôt avec remise, magasin, atelier, sanitaires, 3 bureaux, vestiaires, cuisine d'une surface d'environ 680 m² (cf bail communiqué par le consultant).

Ces locaux construits en 1991 (application interne au service VISUDGFIP) sont en parpaing sans isolation, charpente métallique et toiture en fibro-ciment et sont dans un bon état d'entretien (mail et photos du consultant en date du 22 juillet 2022)

cf : photos consultant jointes

5 - SITUATION JURIDIQUE :

A) Désignation et qualité des propriétaires :

Liste des titulaires de droit de la parcelle AV 0006 (DORDOGNE ; TRELISSAC)

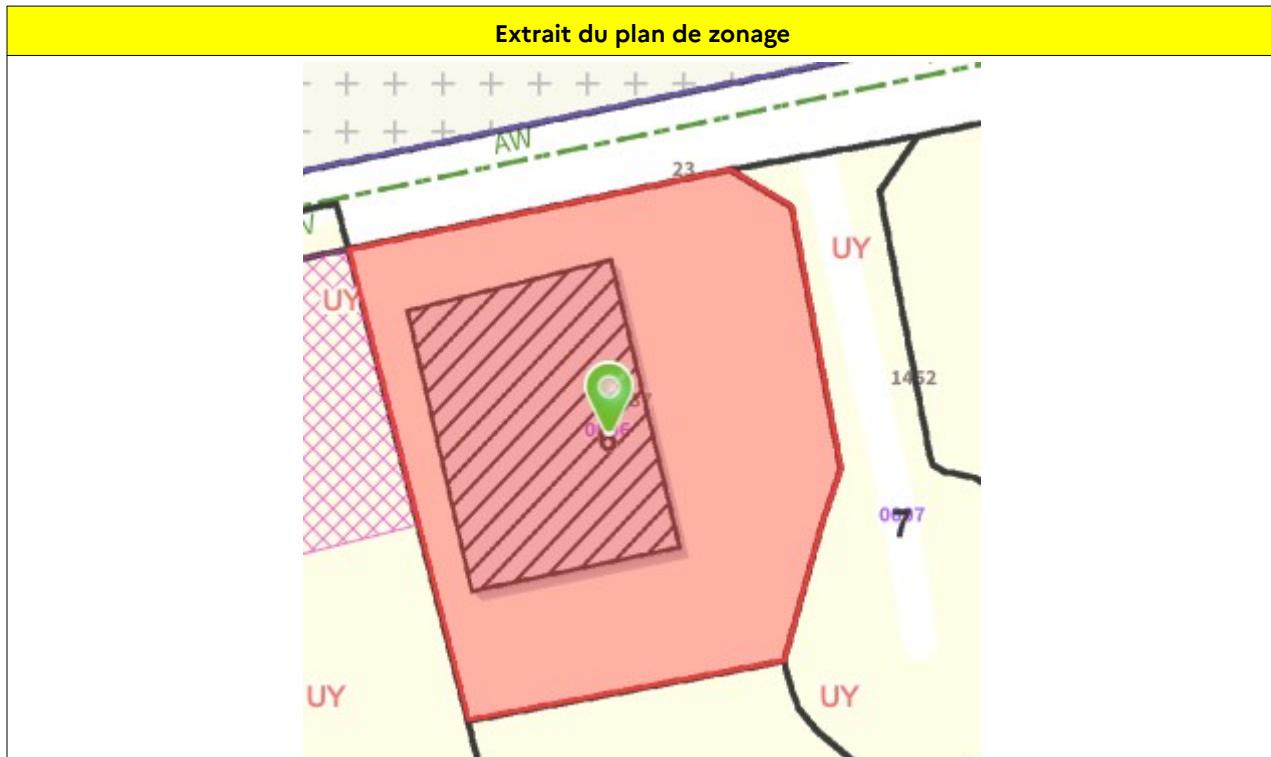
Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
K T M A	494975980		P	TETE SECHE COMBE DE LA BARGE 24420 SARLAC-SUR-L ISLE	PBBPTV

B) Origine de propriété : Acte d'acquisition en date du 5 juillet 2007 (SPF : 2007P05408)

C) État et conditions d'occupation : Bail commercial en date du 1^{er} juillet 2022 pour un loyer de 32 000 €/HT/AN

6 - URBANISME ET RÉSEAUX :

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



Principales caractéristiques du règlement de la zone

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

ZONE UY

9. SECTEUR 1 : ZONE UY

Caractère dominant de la zone

La zone UY couvre notamment :

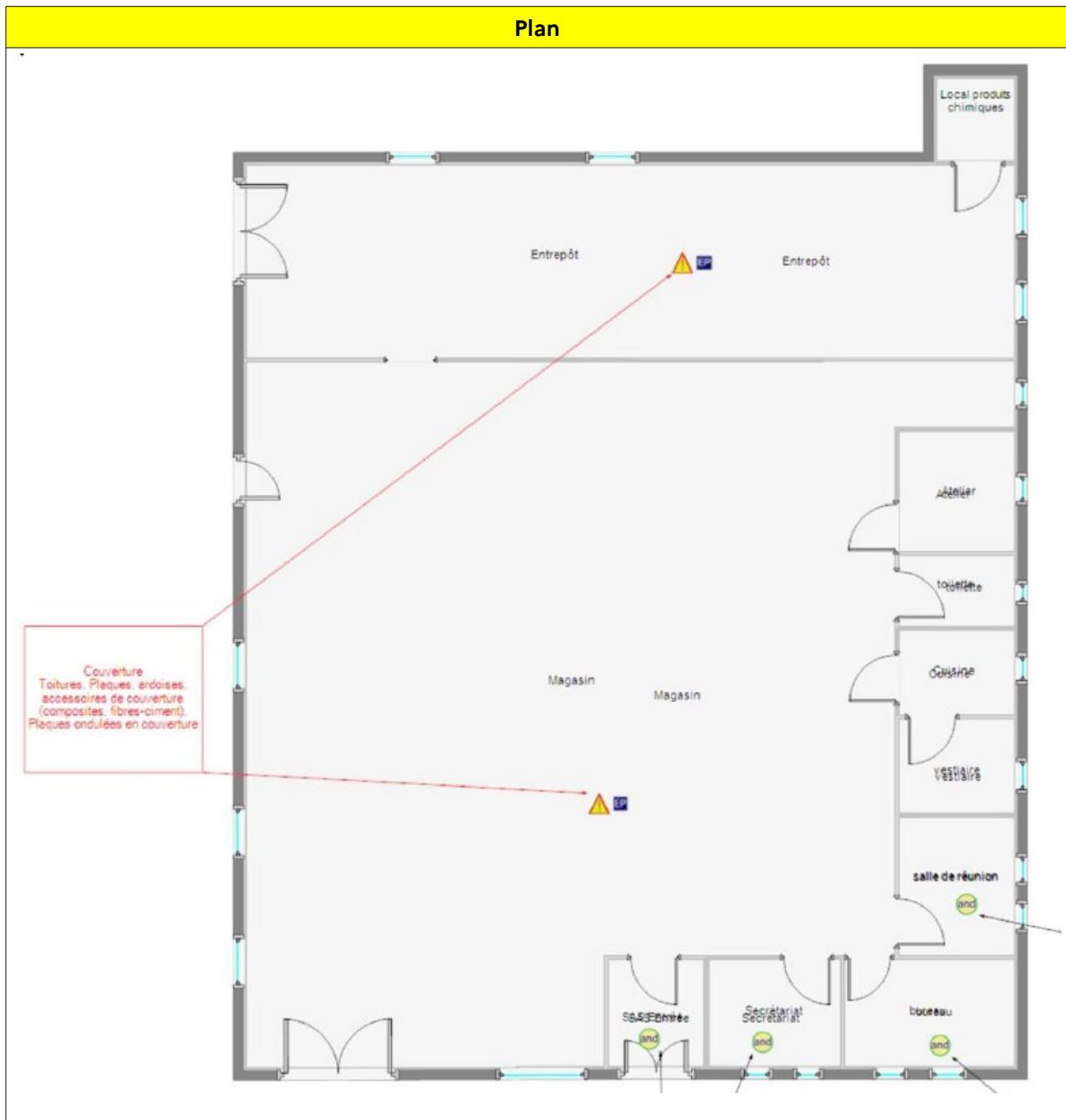
- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;
- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ;
- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Leur implantation est caractérisée par la discontinuité et l'aération des tissus bâties et par des volumes importants.

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.

Vocation générale de la zone

La zone UY est une zone urbaine principalement dédié 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.



7- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :**7 a/ Méthode d'évaluation retenue :**

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des biens similaires.

7 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **290 000 €** déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
Section AV n° 6	Entrepôt	680 m ²	430 €	292 400 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				290 000 €

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

Marge d'appréciation : 10 %, bien non visité

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9– OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

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.

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



Catherine BRICARD
Inspecteur des Finances Publiques