

**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal - BP 70171 - 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DD2021\_036B**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	67
Votants	74
Pouvoirs	7

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 19 mars 2021

**LE 25 mars 2021**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

**AMÉNAGEMENT DES ABORDS DU CAMPUS DE LA FORMATION À BOULAZAC ISLE MANOIRE : ÉCHANGE DE TERRAIN AVEC LA SCI DE LA NAUVE.**

**PRESENTS :**

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSE-RIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LE-GAY, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme DUPEYRAT, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, Mme FOLGADO, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, M. GUILLEMOT, M. NARDOU, M. LA-GUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, Mme LANDON, M. LAVITOLA, Mme MAR-CHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO

**ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

Mme CHABREYROU, M. COLBAC, M. SUDREAU, M. GUILLEMET, M. DUCENE, M. MALLET, M. VIROL, M. SERRE, Mme COURAULT

**POUVOIR(S) :**

M. LARENAUDIE donne pouvoir à M. CURNIL  
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme GONTHIER  
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE  
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. GUILLEMOT  
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CIPIERRE  
M. DELCROS donne pouvoir à Mme DOAT  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS

## AMÉNAGEMENT DES ABORDS DU CAMPUS DE LA FORMATION ÉCHANGE DE TERRAIN AVEC LA SCI DE LA NAUVE.

**Vu** le code général des collectivités territoriales.

**Considérant que** dans le cadre de l'aménagement des abords du campus de la formation, situé à Boulazac Isle Manoire, et afin de permettre la disponibilité d'emprises foncières nécessaires au projet, le Grand Périgueux a délibéré en date du 27 septembre 2018, afin de proposer à la SCI LA NAUVE, un terrain d'une superficie de 3 500 m<sup>2</sup>, cadastré AK 168, situé rue Emile du Chatelet sur la zone d'activités du Landry.

**Qu'en effet**, la SCI DE LA NAUVE est actuellement propriétaire d'une parcelle AB 353 (3 374 m<sup>2</sup>), sur laquelle est située un local d'environ 400 m<sup>2</sup>, avenue Henri DELUC. Cette parcelle pourra servir de parking dans le cadre du réaménagement des abords du campus.

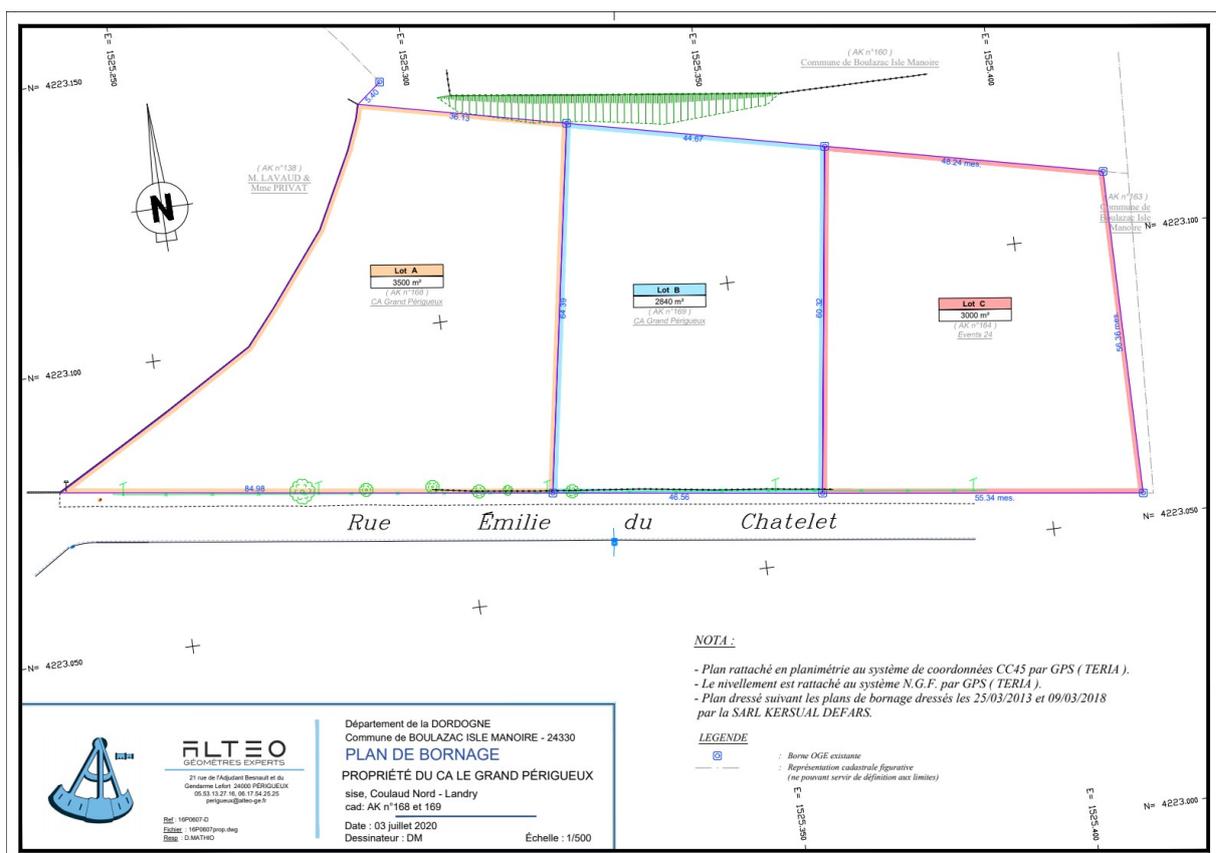
**Que** les aménagements de voirie sont devenus nécessaires afin de sécuriser la circulation des élèves sur le site. La présence des véhicules devra être réduite au strict minimum sur l'avenue Henri Deluc qui sépare le campus en deux, avec d'un côté les parkings et lieu d'hébergement, de l'autre les bâtiments de formation.

**Considérant que** le Grand Périgueux avait délibéré en date 27 septembre 2018, afin de proposer à la SCI LA NAUVE (M. DELPRAT), un terrain d'une superficie de 3 500 m<sup>2</sup>, cadastré AK 168, situé rue Emile du Chatelet sur la zone d'activités du Landry, en contrepartie de la parcelle actuellement occupée par la SCI de la NAUVE (AB 353).

**Que** la SCI de la Nauve a souhaité que l'échange se fasse finalement sur la parcelle mitoyenne à celle proposée, à savoir la parcelle cadastrée AK 169 d'une surface d'environ 2840 m<sup>2</sup>. (En bleu sur le plan).

**Que** ces échanges de parcelles avaient été valorisés à hauteur de 300 000 € au total en 2018.

**Que** cette délibération a été suivie d'une décision du président en date 10 juillet 2020, afin de rectifier les surfaces et numéro de parcelles, objet du présent échange.



Qu'afin de mettre en œuvre les actes notariés, l'estimation de France

**Considérant que** France Domaines a rendu ses avis le 21 janvier 2021 ; la parcelle AK 169 a été estimée à hauteur de 65 000 euros avec une marge d'appréciation de 10 %, et la parcelle AB 353 (avec bâtiment) a été estimée à hauteur de 200 000 euros avec une marge d'appréciation de 10 %.

**Qu'il est à noter qu'une** expertise avait été réalisée par Michel Le Ralle, expert en évaluation immobilière, auprès de la Cour d'Appel de Bordeaux, en septembre 2018, à hauteur de 293 000 euros pour une vente comprise entre 290 000 et 298 000 euros, concernant le bâtiment actuel (parcelle AB 353).

**Que** le coût final de l'opération (terrain et construction) s'élève à 388 000 € HT, l'isolation du plafond étant été réévaluée récemment.

**Qu'il et donc proposé :**

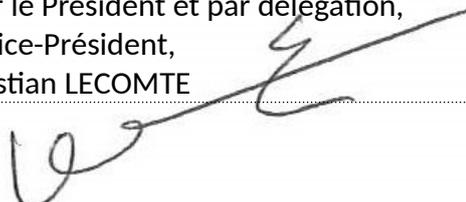
- de vendre la parcelle AK169 à la SCI La Nauve d'une surface de 2840 m<sup>2</sup> et sur laquelle aura été construit un entrepôt d'environ 400 m<sup>2</sup> pour un montant total de 388 000 euros HT à la SCI de la Nauve. Dans ce cadre, une clause sera insérée dans l'acte précisant que le Grand Périgueux sera prioritaire en cas de vente du bâtiment construit.
- procéder à l'acquisition de la parcelle AB353 (surface 3374 m<sup>2</sup>) appartenant à la SCI La Nauve, pour un montant de 388 000 euros HT ;

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :**

- De procéder à la vente de la parcelle AK169 à la SCI La Nauve d'une surface de 2840 m<sup>2</sup> et sur laquelle aura été construit un entrepôt d'environ 400 m<sup>2</sup> pour un montant total de 388 000 euros HT à la SCI de la Nauve. Dans ce cadre, une clause sera insérée dans l'acte précisant que le Grand Périgueux sera prioritaire en cas de vente du bâtiment construit ;
- Décide de procéder à l'acquisition de la parcelle AB353 (surface 3374 m<sup>2</sup>) avec bâti appartenant à la SCI La Nauve, pour un montant de 388 000 euros HT ;
- Désigne Maître MEDEIROS comme notaire ;
- Autorise Monsieur Le Président à signer tous les documents afférents à cet échange.

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 15/04/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 15/04/2021	Périgueux, le 15/04/2021
	Pour le Président et par délégation, Le Vice-Président, Christian LECOMTE



# **Michel LE RALLE**

**Expert en évaluation immobilière**

**près la Cour d'Appel de Bordeaux**

**Diplômé ICH**

**Membre de la Chambre Nationale des Experts FNAIM**

**18 place du marché**

**24260 LE BUGUE**

**Tel : 05 53 07 89 07 – Fax : 05 53 07 89 08**

**Email : mleralleexpert@orange.fr**

## **AVIS DE VALEUR VENALE**



## SOMMAIRE

I Mission.....	6
II DESCRIPTION .....	6
1. Situation Géographique.....	6
2. Urbanisme .....	6
3. Description des locaux .....	6
4. Déserte Geographique .....	6
5. Marché des zones d'activités du secteur .....	7
6. Conditions d'occupation .....	7
III ÉVALUATION.....	7
1. Les méthodes d'évaluations .....	7
2. Méthode par comparaison .....	7
a) Elements de comparaison en 2018.....	7
b) Analyse .....	8
c) Valeur du bien par cette méthode .....	8
3. Méthode par le rendement.....	8
a) Détermination du taux.....	8
b) Valeur du bien par cette méthode. ....	8
IV CONCLUSION.....	9

• SYNTHÈSE

DEMANDEUR	Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux
ADRESSE DU BIEN	Avenue Henri Deluc – 24750 Boulazac Isle Manoire
REFERENCES CADASTRALES	AB 353
SURFACE CADASTRALE	0 HA 33 A 74 CA
TYPE DE BIEN	Entrepôt
VALEUR VENALE RETENUE	DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS
DATE DU RAPPORT	19 Septembre 2018
LIMITE DE VALIDITÉ	19 Mars 2019

## PRÉAMBULE

• **Définition de la valeur vénale et normes d'expertise** : Notre évaluation a été effectuée selon les principes énoncés dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière 5<sup>ème</sup> édition, avril 2017 et conformément à l'objet de la mission confiée. Les conclusions du présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale dont la définition de la Charte est :

**« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression »**

En conséquence la valeur vénale du présent rapport correspondra aux conditions suivantes :

« La somme d'argent estimée » se réfère au prix le plus probable que l'on peut obtenir sur le marché ; il s'agit donc du meilleur prix qu'un vendeur peut obtenir de manière raisonnable et du prix le plus avantageux qu'un acheteur peut se payer de manière raisonnable. Cette évaluation exclut un prix artificiellement conditionné par des conditions spéciales.

« des biens et droits immobiliers » : il s'agit de l'actif objet de l'expertise en tenant compte de toutes ses caractéristiques juridiques, physiques, économiques, environnementales... à la date de valeur. L'expert prendra en compte les avantages et les inconvénients que le bien présente.

« à la date de l'évaluation » : La valeur vénale se rapporte à une date donnée. En effet les marchés étant volatiles, il se peut qu'à une autre date, la valeur estimée ne soit plus adéquate. Le présent rapport a de ce fait une durée de validité limitée dans le temps.

« entre un acheteur consentant » : L'acheteur consentant est un acheteur potentiel et non obligatoirement réel. Cette personne est motivée pour acheter mais nullement obligée de passer à l'acte. Sa démarche est celle d'un acquéreur avisé.

« et un vendeur consentant » : Il s'agit d'un vendeur théorique et pas forcément réel. Sa démarche est motivée pour vendre le bien aux conditions du marché lui permettant d'obtenir le meilleur prix sur un marché ouvert.

« dans une transaction équilibrée » Transaction où les parties n'ont pas de relation particulière. Une transaction à la valeur vénale est supposée se conclure entre des parties indépendantes agissant de manière autonome.

« après une commercialisation adéquate » Le bien serait mis sur le marché de la manière la plus appropriée pour réaliser la cession au meilleur prix.

« prudemment et sans pression » Chaque partie est supposée agir dans son propre intérêt et présente la motivation pour conclure une transaction sans cependant y être forcée ou contraint.

En conséquence l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- Libre volonté d'un vendeur et d'un acheteur

- Temps raisonnable pour la commercialisation, la négociation et la conclusion de la transaction
- Marché stable pendant la période de commercialisation et le transfert définitif
- L'absence de facteurs de convenances personnelles.

Nous précisons que la valeur vénale de notre immeuble sera appréciée

- « nette » : soit hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires de commercialisation et/ou de conseil.

- libre de toute occupation

- **Surface**

- 1) **Terrains** : En l'absence de plan dressé par un géomètre expert, les surfaces prises en compte sont les surfaces cadastrales.
- 2) **Bâtiments** : En l'absence de tout document spécifique relatif aux bâtiments et notamment des plans, les surfaces prises en compte sont les surfaces de planchers approximatives découlant des mesurages réalisés par l'expert.
- 3) **Réserves relatives aux diagnostics** : L'expert soussigné rappelle que les diagnostics techniques nécessaires pour une transaction n'entrent pas dans le cadre de la présente mission d'expertise en évaluation immobilière.

Aucun des diagnostics : amiante, , parasitaire, état des risques et des pollutions n'ayant été fourni à l'expert, les présentes sont faites sous réserve des résultats des diagnostics techniques ayant une incidence sur la valeur de l'immeuble.

- **Compétence de l'expert et absence de conflit d'intérêt** : L'expert déclare être compétent et qualifié pour évaluer le bien objet de la présente expertise. Il atteste par ailleurs agir en tant qu'expert indépendant dans le respect des règles déontologiques en matière d'évaluation.
- **Clause de non publication et d'utilisation du rapport** : Le mandant ne pourra utiliser le présent rapport d'expertise de façon partielle ou en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent rapport d'expertise, ne pourra être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire ou aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord préalable écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

## I Mission

Nous avons été missionné par la Communauté d'Agglomération Du Grand PÉRIGUEUX et en accord avec Monsieur Gilles DELPRAT, gérant de la Sci De La Nauve propriétaire, le 10 septembre 2018 afin d'effectuer un avis de valeur vénale du bien cadastré section AB Numéro 353 sis Avenue Henri DULUC – 24750 BOULAZAC – ISLE SUR MANOIRE.

## II DESCRIPTION

### 1. Situation Géographique

Le bien est situé à l'est de Périgueux sur la commune limitrophe de BOULAZAC – ISLE SUR MANOIRE.

Boulazac Isle Manoire est, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, une commune nouvelle française située dans le département de la Dordogne en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est issue du regroupement des trois communes d'Atur, de Boulazac et de Saint-Laurent-sur-Manoire. Forte de ses zones économiques, Boulazac Isle Manoire bénéficie d'un marché de l'emploi à la fois riche et diversifié ( plus de 6000 emplois). Le bien est à proximité des zones commerciales du Ponteix et de la Feuillaie.

### 2. Urbanisme

En raison des délais de remise du rapport et de l'identité du demandeur, il n'a pas été fait de recherche concernant les obligations d'urbanisme.

Le bien est situé dans la zone industrielle de la commune. Peu de locaux sont disponibles en raison d'une forte demande avec la proximité d'accès à l'autoroute.

### 3. Description des locaux

Le bien est divisé en deux parties locatives

Un terrain nu loué à société de construction pour le dépôt de matériaux.

Un entrepôt de 21 x 20 construit en limite Nord de la parcelle en bardage tôle simple peau avec couverture type eternit.

L'entrée du bâtiment mesure 4 mètres de larges sur 4m. (la hauteur la plus courante des poids lourds est de 3m90).

L'entrepôt comprend :

- une partie bureau avec vestiaire de  $6.65 \times 3.85 = 25.60 \text{ m}^2$
- Un espace ouvert sur l'entrée des véhicules et le stockage de de 20 x 14
- Une plateforme à 2.m20 de hauteur de 20 x 7
- Hauteur maximale 7m 20 – hauteur intérieure en limite de bardage : 5m90.

Sol intérieur : Chape de ciment supérieure à 20 cm. – Fissures en partie centrale

Pas de chauffage – Ni de climatisation.

Pas de système de sécurité incendie. – Pas de quai de chargement.

Parking prévu pour accueillir poids lourds.

### 4. Déserte Géographique

La zone est à proximité immédiate du centre bourg de Boulazac et de la zone commerciale du Ponteix.

L'accès à l'autoroute Lyon - Bordeaux par la nationale 221 est à 8 kilomètres.

L'accès à la route de Limoges par la nationale 21 est en prolongement de la zone.  
Il est à noter cependant que la commune possède d'autres zones d'activités en plein essor avec un accès plus proche de l'autoroute et une desserte routière uniquement à partir d'axe principaux.

#### 5. Marché des zones d'activités du secteur

La reprise de l'activité économique des deux dernières années et la situation géographique, à la fois proche de l'autoroute, de la préfecture de la Dordogne et des centres d'activités les plus importants de Dordogne font que l'offre aujourd'hui sur le secteur est très faible. Les seuls locaux disponibles le sont en fait en raison de la restructuration par la ville de Boulazac et le Grand Périgueux de la zone activité « epicentre » avec des procédures d'acquisition en cours. De ce fait le marché est aujourd'hui fortement porteur, les commercialisations de 480 hectares par l'agglomération a été très rapide réorientant la demande sur l'existant.

#### 6. Conditions d'occupation

L'ensemble est loué suivant deux baux commerciaux de 9 ans avec révision triennal.

Valeur locative annuelle : 28 800

Terrain location emplacement publicitaire : valeur annuelle 3600 euros

(Information fournie par le propriétaire sans vérification en raison du délai de remise du rapport.)

### III ÉVALUATION

#### 1. Les méthodes d'évaluations

La méthode par comparaison est la première approche qui peut être utilisé pour l'évaluation de cette catégorie de biens. Elle est à compléter d'une seconde méthode comme le demande la charte de l'expertise. En effet les éléments de comparaison sont relativement faibles et disparâtres nécessitant la confirmation de la valeur. S'agissant de locaux à vocation commerciale et donc d'acquisition par des investisseurs, la méthode par le rendement est la plus appropriée et permet de s'assurer de la concordance des valeurs par comparaison.

#### 2. Méthode par comparaison

##### a) Elements de comparaison en 2018

Les données en raison du périmètre géographique retenu sont faibles et doivent être corrigées

Avenue Benoît Frachon

Entrepôt

703 m<sup>2</sup> : 300 000 euros / terrain 1400 m<sup>2</sup> - Toiture avec amiante.

Zone des rebières

250 m<sup>2</sup> : 280 000 euros – Bâtiment plus récent avec surface bureau plus importante – Secteur géographique proche mais plus recherché.

Zone de la feuilleraie –Trelissac – Garage – Terrain 1500 m<sup>2</sup> -

600 : 370 000 euros.

b) Analyse

Bien 1 : valeur par m<sup>2</sup> terrain intégré : 426 euros  
Correction toiture et terrain par rapport à notre bien : 70 000  
Correction bureau avec points d'eau : 15 000 euros  
Valeur du bien corrigé terrain intégré : 547 euros

Bien 2 : valeur par m<sup>2</sup> terrain intégré : 1120 euros  
Il est noté une qualité du bâtiment supérieure au bien à évaluer. De plus la superficie du bâtiment explique un coût supérieur ainsi que la localisation.  
De ce fait un abattement de 35 à 40 % doit être appliqué pour avoir une valeur ayant une correspondance avec le bien à évaluer soit une valeur par m<sup>2</sup> corrigé entre 672 et 728 euros par m<sup>2</sup>.

Bien 3 : Valeur par m<sup>2</sup> terrain intégré : 616 euros  
Bien présentant les caractéristiques proche du bien à évaluer avec cependant un terrain et une surface plus grande, d'où une correction de 10 % par rapport à notre bien à évaluer.  
Soit valeur par m<sup>2</sup> corrigé : soit 677 euros.

c) Valeur du bien par cette méthode

En pondérant le dernier bien à 2 du fait de sa structure proche du bien à évaluer, nous retiendrons une valeur de 656 euros  
A cette valeur nous ajouterons la partie de 1000 m<sup>2</sup> du terrain loué pour la société de construction.

$656 \times 420 = 275\,520$  euros

Valeur du terrain communiqué par la collectivité : 16 euros par m<sup>2</sup>  
 $1000 \times 16 = 16\,000$  euros

Valeur totale par cette méthode : **291 520** euros

3. Méthode par le rendement

a) Détermination du taux.

Le marché des entrepôt est détenu principalement par des investisseurs et des institutionnels qui demandent des rendements importants.

Le rendement sur des entrepôts de catégorie est de 7 à 8 % dans des sites de plateforme logistique. Aussi pour les locaux en catégorie C et dans des villes moyennes le taux de rendement demandé par les investisseurs est d'au minimum 10%. La taxe foncière ne nous ayant pas été fourni nous appliquerons un taux de 11%

b) Valeur du bien par cette méthode.

Loyer annuel y compris redevance publicitaire sur le terrain : 32 400

Valeur du bien :  $32\,400 / 0.11 = 294\,545$  euros

## IV CONCLUSION

Compte tenu du marché immobilier actuel et sous réserve des diagnostics et qu'un examen plus approfondi ne fasse apparaître d'éléments, ayant une incidence en plus ou moins sur la détermination du prix du bien, nous évaluons la valeur vénale, objet des présentes à

**DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS**  
**293 000 Euros**  
**(Pour un prix de vente compris entre 290 000 et 298 000 euros)**

Considérant avoir rempli notre mission, nous avons clos le présent rapport en notre cabinet le 19 septembre 2018 sur 9 pages.

Michel LE RALLE



Date de validité : 5 mars 2019.

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<sup>è</sup> 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 : Catherine BRICARD  
Téléphone : 05 56 90 77 62  
Responsable du service : Laurent KOHLER  
Téléphone : 05.56.90.78.95  
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : N° LIDO : 2020-24053V2115

BORDEAUX, le 21 janvier 2021

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

Acquisition

*Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des collectivités territoriales - Article 23 de la loi du n°2001-1168 du 11 décembre 2001 dite loi " Murcef " - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016*

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Entrepôt

**ADRESSE DU BIEN :** lieu-dit « le Landry » - 24 750 Boulazac Isle Manoire

**VALEUR VÉNALE :** 200 000 €

### 1 - SERVICE CONSULTANT

: Communauté d'Agglomération « Le Grand Périgueux »

### AFFAIRE SUIVIE PAR

: Mme Sonia FOURNERY

### 2 - Date de consultation

: 16 septembre 2020

### Date de réception

: 5 octobre 2020

### Date de visite

: sans objet

**Date de constitution du dossier « en état » :** 19 janvier 2020

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

Acquisition d'un hangar dans le cadre d'un échange au vu du projet d'aménagement des abords du campus de la formation.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN :**

- A) **Situation géographique du bien** : Proximité immédiate du centre bourg de Boulazac et de la zone commerciale du Ponteix. L'accès à l'autoroute Lyon-Bordeaux par la nationale 221 est à 8 KM, l'accès à la route de Limoges par la nationale 21 est en prolongement de la zone

Vue aérienne



Commune	Adresse	Référence cadastrale	Contenance
Boulazac Isle Manoire	lieu-dit « Le Landry »	Section AB n°353	3 374 m <sup>2</sup>

- B) **Consistance actuelle du bien** : d'après le rapport de l'expert, Monsieur Michel Le Ralle, en date de septembre 2018, il s'agit d'un entrepôt avec bureaux d'une surface de 420 m<sup>2</sup> en bardage de tôle simple peau avec couverture type eternit, sans chauffage, ni climatisation, ni quai de chargement

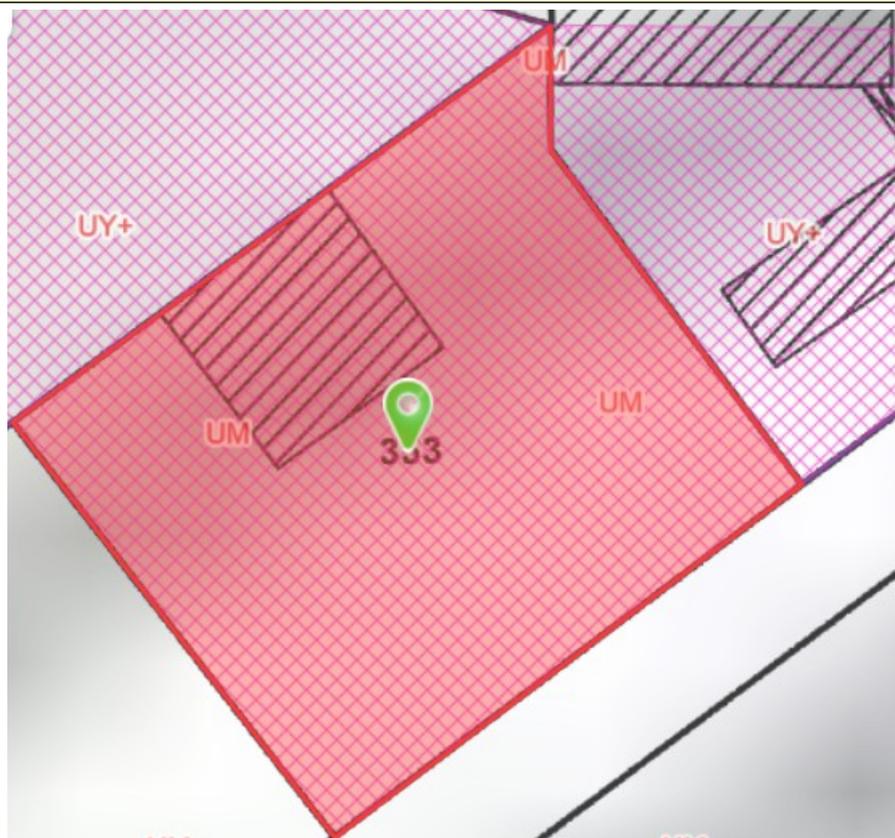
**5 - SITUATION JURIDIQUE :**

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : SCI de la Nauve  
 B) **Origine de propriété** : Ancienne

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX :

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 19/12/2019, opposable aux tiers le 27/01/2020.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UM

### Extrait du plan de zonage



### Principales caractéristiques du zonage

**UM**

Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Elle doit pouvoir se développer en faveur d'une plus grande mixité fonctionnelle : résidentielle, activités économiques compatibles, etc... Elle comprend plusieurs secteurs.

## 7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

### 8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des biens similaires situés à proximité.

## **8 b/ Modalités de calcul :**

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de .200 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Section AB n°353	Entrepôt	420 m <sup>2</sup>	470 €	197 400 €
<b>Valorisation du bien arrondie à la somme de</b>				<b>200 000 €</b>

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

**Marge d'appréciation** :10 %

## **9 – 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.

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :**

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

*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 la Directrice Régionale des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,



Catherine BRICARD  
Inspecteur des 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 – 6<sup>è</sup> 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 :** Catherine BRICARD  
Téléphone : 05 56 90 77 62  
**Mail :**  
**Responsable du service :** Laurent KOHLER  
Téléphone : 05.56.90.78.95  
**Adjoint du service :** Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.57.81.69.43

**Nos réf :** N° LIDO : 2021-24053V0164

BORDEAUX, le 21 janvier 2021

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

Cession

*Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016*

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Parcelle de terrain nu

**ADRESSE DU BIEN :** lieu-dit « le Landry » - 24 750 Boulazac Isle Manoire

**VALEUR VÉNALE :**

**1 - SERVICE CONSULTANT**

: Communauté d'Agglomération « Le Grand Périgueux »

**AFFAIRE SUIVIE PAR**

: Mme Sonia FOURNERY

**2 - Date de consultation**

: 16 septembre 2020

**Date de réception**

: 5 octobre 2020

**Date de visite**

: sans objet

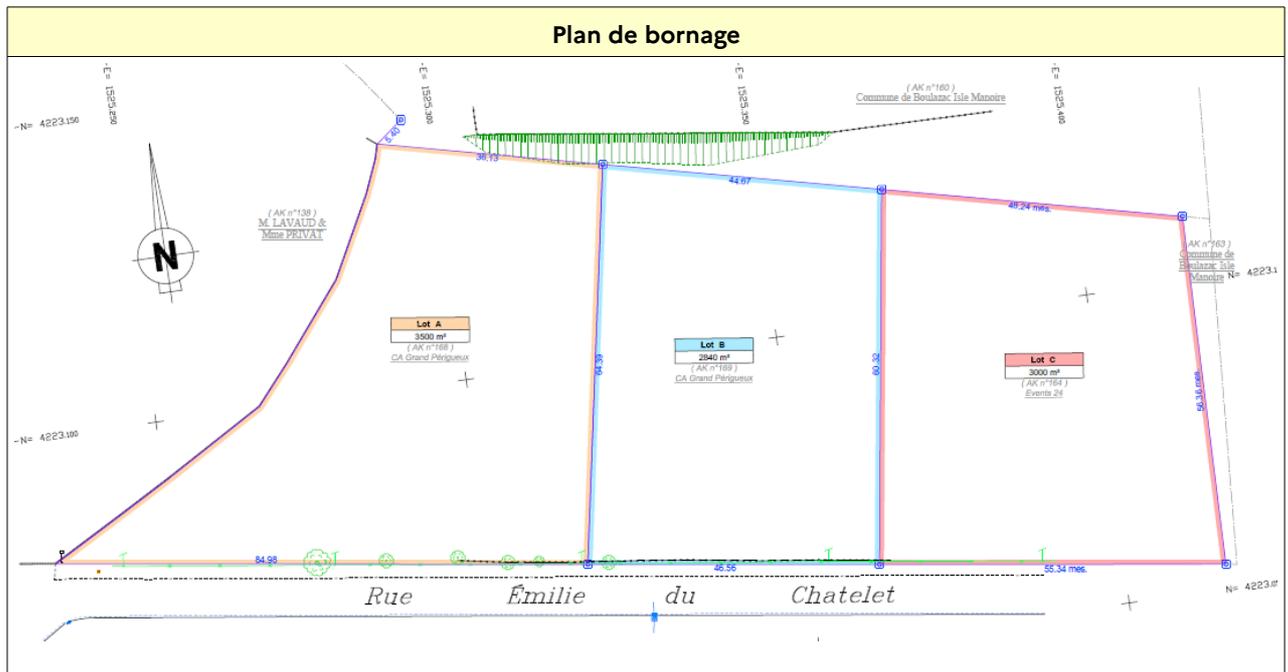
**Date de constitution du dossier « en état »:** 19 janvier 2020

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

Cession d'un terrain dans le cadre d'un échange au vu du projet d'aménagement des abords du campus de la formation.

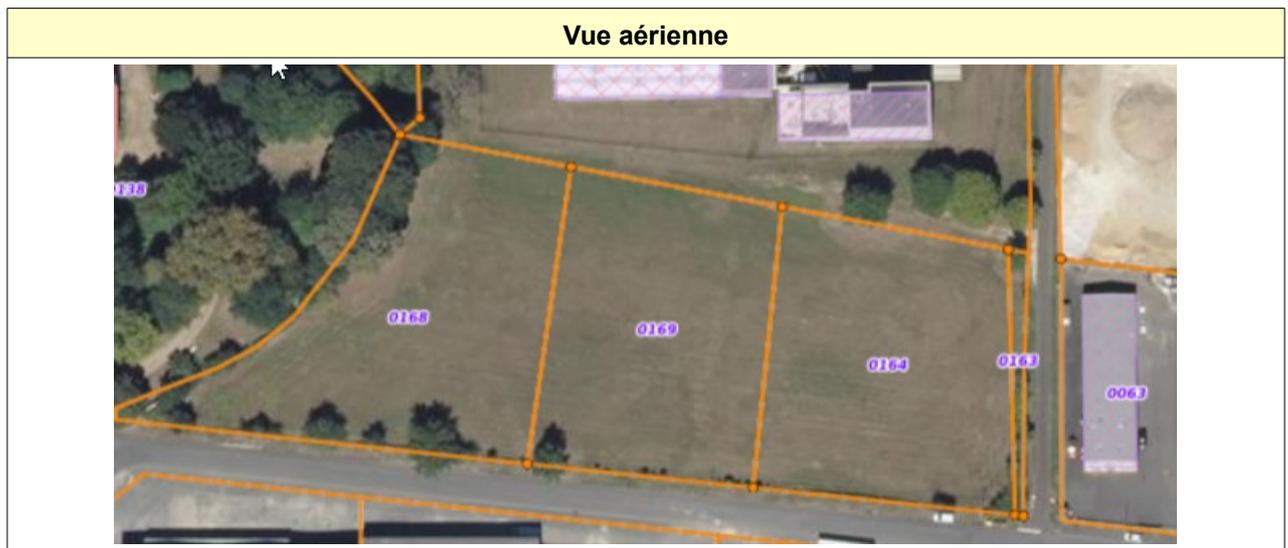
#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN :

##### A) Situation géographique du bien :



Commune	Adresse	Référence cadastrale	Contenance
Boulazac Isle Manoire	lieu-dit « le Landry »	Section AK n°169	2 840 m <sup>2</sup>

##### B) Consistance actuelle du bien : Parcelle de terrain nu viabilisé

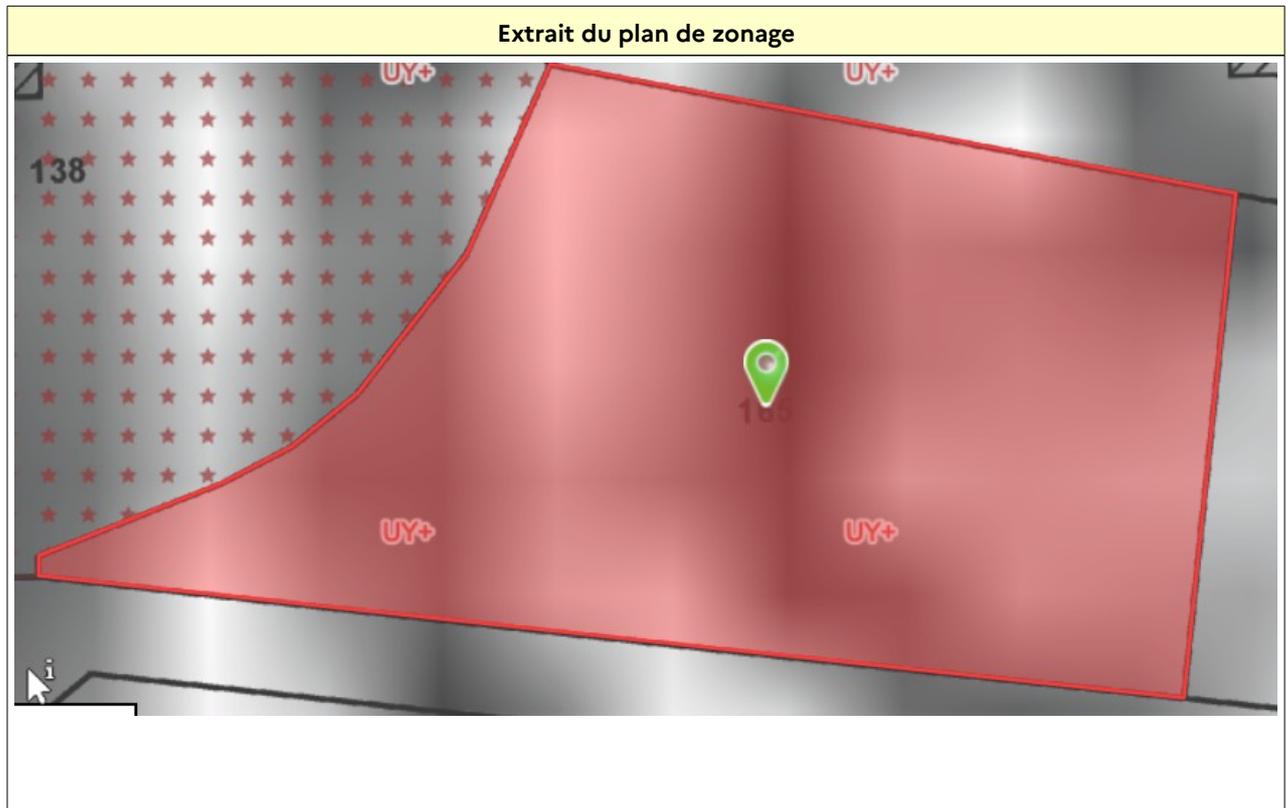


#### 5 - SITUATION JURIDIQUE :

- A) Désignation et qualité des propriétaires : Communauté d'Agglomération « Le Grand Périgueux »
- B) Origine de propriété : Ancienne

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX :

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 19/12/2019, opposable aux tiers le 27/01/2020.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UY



**Caractéristiques principales du zonage**

UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails. Elle comprend un secteur particulier.
----	---

## 7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

### 8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des biens similaires et situés à proximité.

**8 b/ Modalités de calcul :**

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 65 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Section AK n°169	Terrain	2 840 m <sup>2</sup>	23 €	65 320 €
<b>Valorisation du bien arrondie à la somme de</b>				<b>65 000 €</b>

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

**Marge d'appréciation** : 10 %

**9 – 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.

**10 – 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 la Directrice Régionale des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,



Catherine BRICARD  
Inspecteur des Finances Publiques