

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 12 novembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024_102

OBJET : ACQUISITION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AO885, AO864 et AO865 - PARC DES SŒURS DE LA CHARITÉ

Le 12 novembre 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **6 novembre 2024**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Olivier GOUDICHAUD donne procuration à M. Aurélien DESBATS, Mme Fabienne CABRERA donne procuration à M. Marc CHAUVET, M. Jacques RAYNAUD donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET, M. Pascal LABADIE donne procuration à Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Sylvaine PANABIERE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, M. Guérolé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Christian BAGATE, M. Kewar CHEBANT donne procuration à M. Xavier-Marie FEDOU.

Absente :

Mme Isabelle TEURLAY NICOT

Secrétaire de la séance : M. Nabil ENNAJHI

Monsieur Pierre OUALLET expose :

Par délibération du 7 décembre 2021, la Ville de Bègles a conclu avec la société Clairsienne une convention d'anticipation foncière du site dit des Sœurs de la Charité situé 278 route de Toulouse.

La convention actait la rétrocession de la partie destinée à la Ville de Bègles en 2024.

Ce site de grande qualité au cœur de la ville de Bègles présente un fort potentiel d'usage pour les habitants qui, à ce jour, n'y accèdent pas. La Commune souhaite y développer un parc paysager articulé avec une programmation d'habitat à vocation sociale portée par Clairsienne et la Houlette.

Vertueux sur les plans écologique et social, le projet est également ambitieux sous l'angle des dynamiques participatives puisque l'aménagement du site a fait l'objet d'une année de co-construction avec les riverains et futurs usagers.

À l'issu d'ateliers et de déambulations sur site, un projet a pu être dessiné associant la préservation et la régénération des espaces de biodiversité et la création d'espaces permettant des usages récréatifs, de loisirs et de contemplation.

L'aménagement prévu comprendra ainsi des infrastructures adaptées aux besoins des familles, des enfants et des personnes âgées, afin d'assurer l'accessibilité et le confort de tous les usagers.

Progressivement ouvert depuis 2023, le site deviendra accessible à tous en 2025.

Ce projet s'inscrit directement dans le plan d'action « Bègles par Nature », dont les objectifs sont :

- **La réduction des îlots de chaleur** : En créant un espace verdoyant qui favorisera la régulation de la température urbaine.
- **La préservation de la biodiversité** : En protégeant et en enrichissant les habitats naturels locaux.
- **L'amélioration de la qualité du cadre de vie** : En offrant aux habitants un espace de détente et de loisirs en plein cœur de la ville.

Le coût total de l'acquisition est estimé à 2 950 000,00 € HT, avec un montant de TVA de 156 028,00 €, soit un prix de vente TTC de 3 106 028,00 €. Les frais d'acte s'élèveraient à 31 700 € TTC, en sus.

Ce projet représente un investissement significatif dans le bien-être de notre communauté et dans la durabilité de notre environnement urbain.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles relatifs aux compétences des conseils municipaux en matière d'acquisition de biens immobiliers et de gestion des espaces verts

VU la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 relative à l'organisation territoriale de la République, et ses dispositions concernant les acquisitions immobilières par les collectivités locales

VU le Décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif aux conditions de la prise de décision et de l'exécution des dépenses publiques par les collectivités territoriales,

VU la délibération n°2 du 7 décembre 2021 autorisant la signature de la convention d'anticipation foncière avec la société Clairsienne

VU l'avis de la DIE en date du 18 octobre 2024

CONSIDÉRANT que l'acquisition du Parc des Sœurs répond à un besoin croissant d'espaces verts et de loisirs pour les habitants de Bègles

CONSIDÉRANT que ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable et d'amélioration du cadre de vie

DÉCIDE

Article 1 : D'approuver l'acquisition des parcelles cadastrées section AO 885, AO865, et AO 864, d'une superficie totale d'environ 37 500 m², pour un montant de 2 950 000,00 € HT, avec un montant de TVA de 156 028,00 €, soit un prix de vente de 3 106 028,00 € TTC auquel s'ajouteraient 31 700 € de frais d'acte.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout acte afférent à cette acquisition, ainsi que les documents administratifs nécessaires.

Article 3 : D'imputer cette dépense sur le budget principal de la Ville, chapitre 21, article 2111.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à solliciter des subventions auprès de tout organisme pouvant apporter son soutien financier à l'opération.

Article 5 : D'inscrire les crédits au Budget Principal de la Ville, chapitre 13, article 13251.

VOTANTS : 34		VOIX
Pour	34	

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 12 novembre 2024

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Nabil ENNAJHI

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH

**Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde**

Le 17/10/2024

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 Maire de la commune de Bègles

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly
Courriel : anne-1.bailly@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 23 16 59 92
Visa du dossier : Bruno BENEDETTO
Responsable Adjoint du Pôle d'Évaluation Domaniale
Courriel : bruno.benedetto@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 80 28 21 52
Vos réf : ACQUISITION PARC DES SOEURS-PARCELLE AO 864,
AO 865p
Réf DS:20390624
Réf OSE : 2024-33039-73489

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain de grande superficie constitué de la parcelle AO 864 et d'une emprise à détacher d'une parcelle de plus grande importance cadastrée AO 865 destiné à l'aménagement d'un parc public s'inscrivant dans le cadre du plan d'aménagement du site du Béquet

Adresse du bien :

20 rue Faugères / 278 route de Toulouse – 33130 Bègles

Valeur :

3 085 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Emma LACOSTE, responsable du patrimoine foncier et immobilier au sein de la commune de Bègles

2 - DATES

de consultation :	8 octobre 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet : (échange téléphonique avec le consultant)	8 octobre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé : projet d'acquisition par la commune de Bègles d'une unité foncière d'une superficie de 36 282 m² constituée d'une parcelle cadastrée AO 864 et d'une vaste emprise contiguë à détacher d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AO 865 auprès de la société CLAIRSIENNE pour la création et l'aménagement d'un parc communal « Le parc des Sœurs de la Charité ». Cette acquisition s'inscrit au sein d'une opération d'aménagement global prévoyant notamment la réalisation d'un projet d'habitat inclusif (environ trente-trois logements neufs et réhabilitation d'un bâtiment existant), la création de deux terrains à bâtir et d'un projet familial (25/30 logements).

La ville de Bègles se portera acquéreur de l'emprise constituant le lot D du plan d'aménagement décrit ci-après à savoir environ 36 282 m² moyennant la somme de 2 950 000 €.

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

Ce bien a fait l'objet d'une évaluation antérieure référencée n° 2024-33039-45233 en date du 12 septembre 2024. La valeur vénale avait été estimée à 1 814 000 € pour l'acquisition d'une emprise d'une superficie de 36 278 m² sur la base d'un prix unitaire de 50 €/m² en référence à la médiane des termes de comparaison portant sur des terrains en zone d'équipements publics ; le consultant ayant indiqué dans la saisine initiale que la totalité de l'emprise était classée au PLU de Bordeaux Métropole en zone d'équipements publics-grands services urbains (US1).

Or, il ressort des échanges avec la commune de Bègles et la SA d'HLM CLAIRSIENNE, porteur du projet d'aménagement et propriétaire des parcelles, faisant suite à la communication de l'avis que si la majeure partie de l'emprise est située en zone US1 (32 345 m²), le solde de l'emprise soit 3 937 m² se répartit sur trois autres zonages où la destination des constructions est différente (UM14 -Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes, UM40 – tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville, UM16 : tissu à dominante de maisons individuelles récentes) ce qui a un impact important sur la valeur vénale de cette emprise.

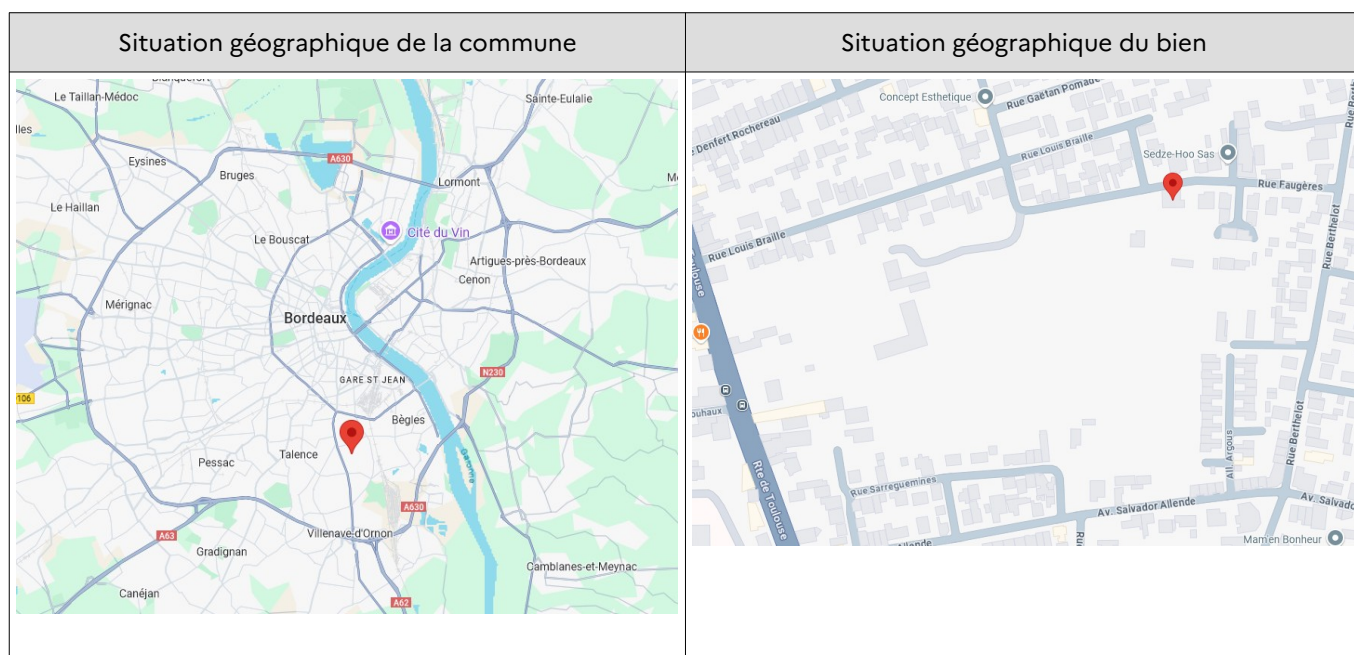
Il a été organisé le 8 octobre 2024 une réunion tripartite avec la commune de Bègles et la SA d'HLM CLAIRSIENNE afin d'avoir une vision précise du projet d'aménagement global, des mutations foncières envisagées entre les parties concernées et de connaître le périmètre précis des cessions envisagées et le calendrier prévisionnel de ces opérations.

A la suite de cette réunion, la commune de Bègles a déposé une nouvelle saisine reprécisant le périmètre de cette acquisition et la répartition de ces emprises par zonage étant précisé qu'il est demandé au Pôle d'évaluation Domaniale d'établir l'estimation en fonction des différents zonages de l'emprise sans tenir compte de la destination de parc public pour les emprises en UM14 et UM40.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

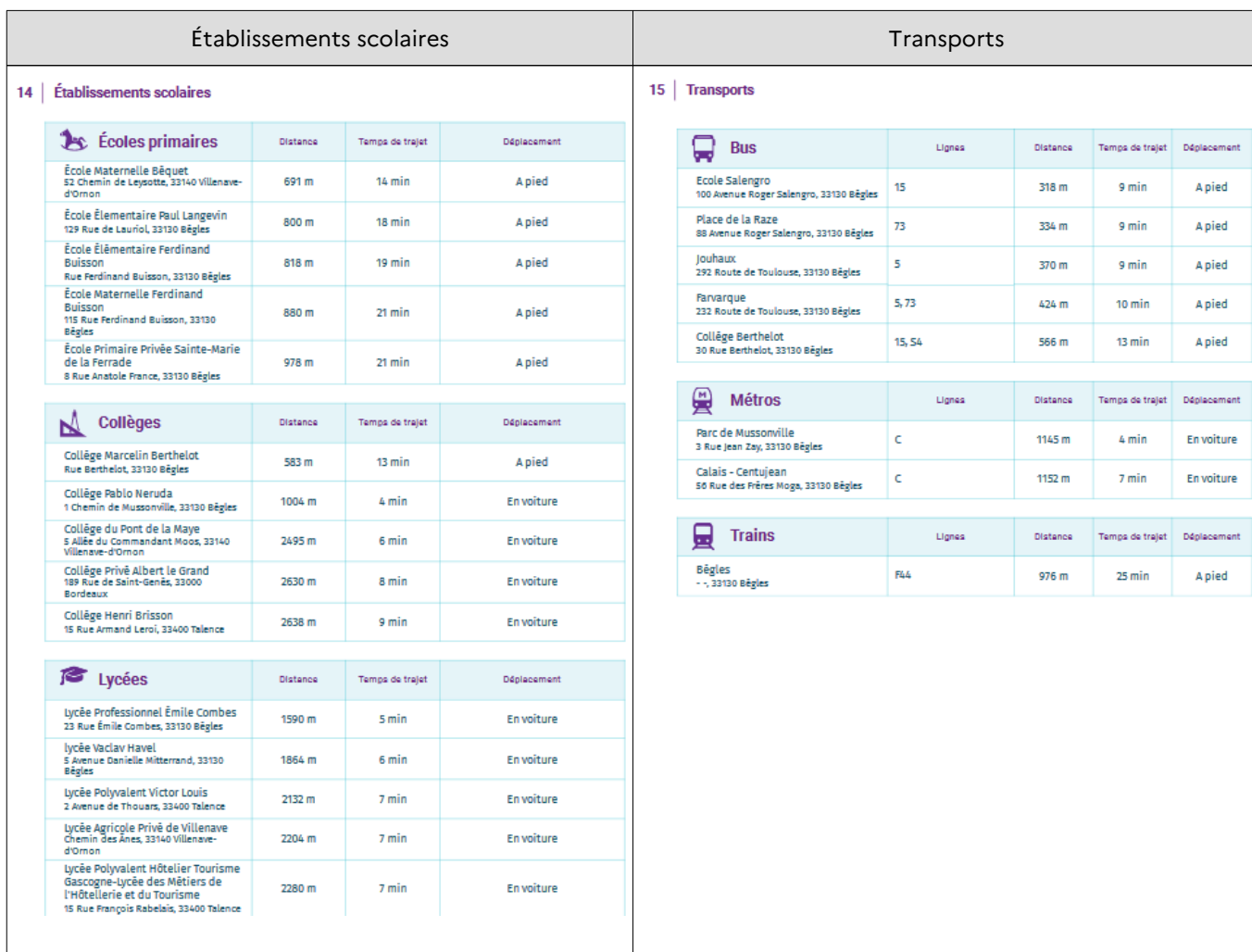
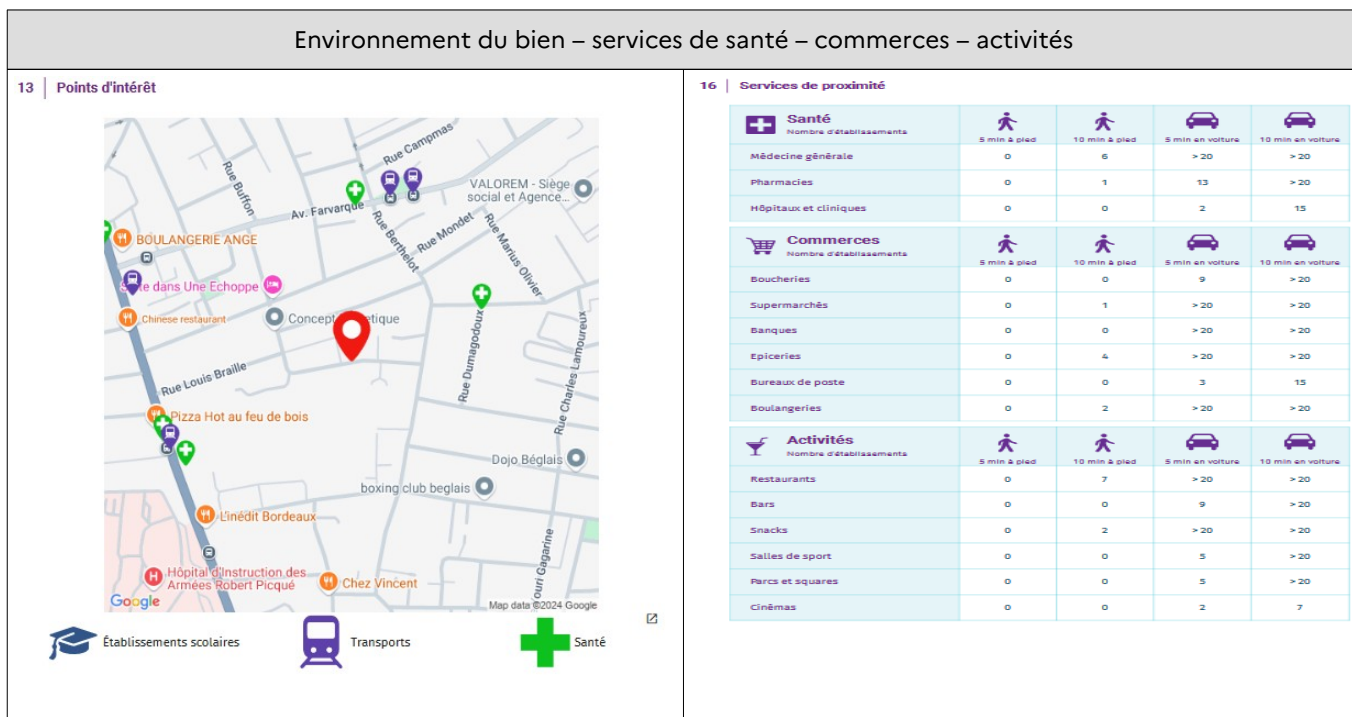
4.1. Situation générale

La parcelle est située rue Faugères sur la commune de Bègles, première couronne extra-rocade, commune d'environ 30 000 habitants située au sud de Bordeaux faisant partie de Bordeaux Métropole.



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

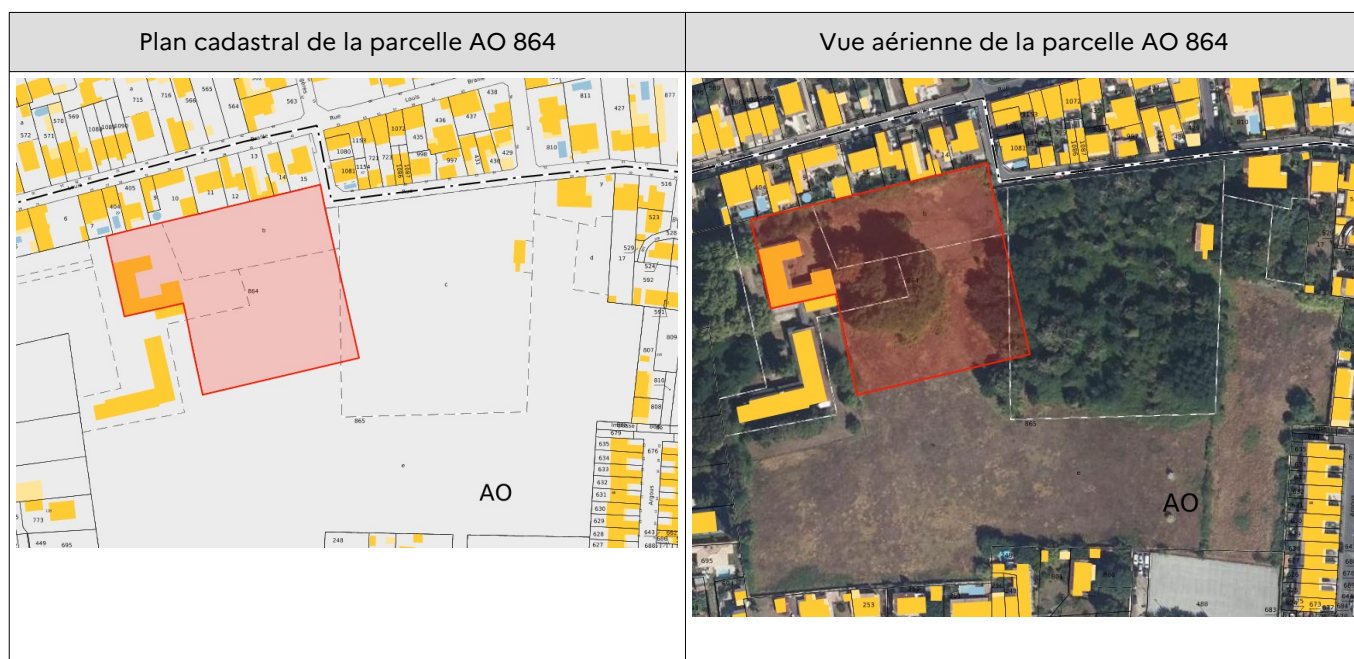
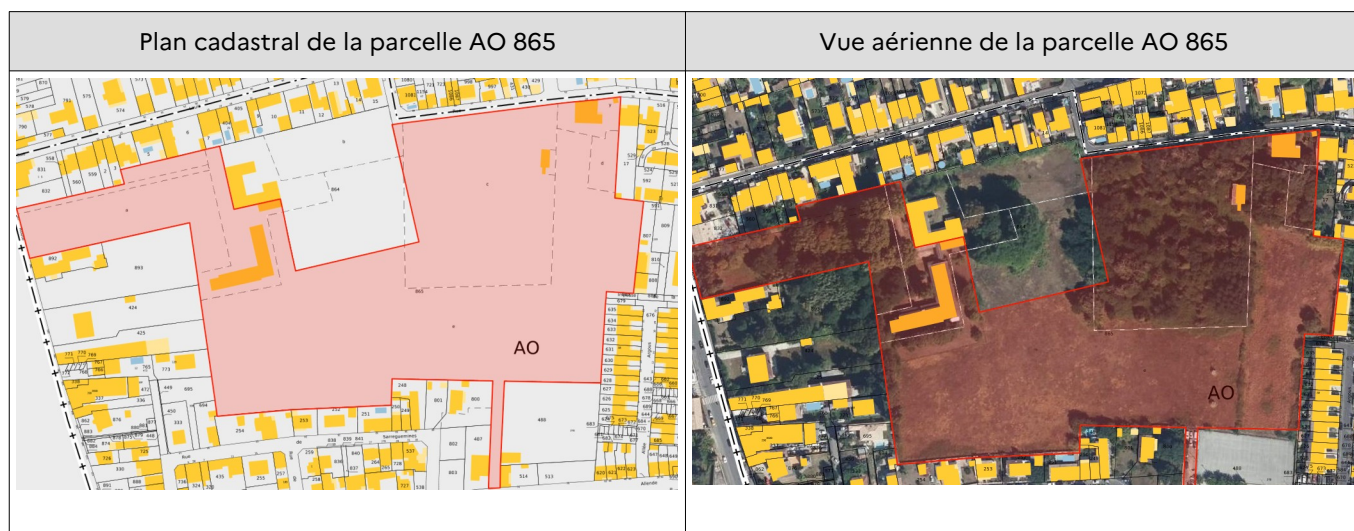
Le bien se trouve sur un axe routier important, à proximité immédiate de la route de Toulouse et proche de toutes commodités accessibles à pied, dans un secteur mixte essentiellement à dominante de maisons individuelles.



4.3. Références cadastrales

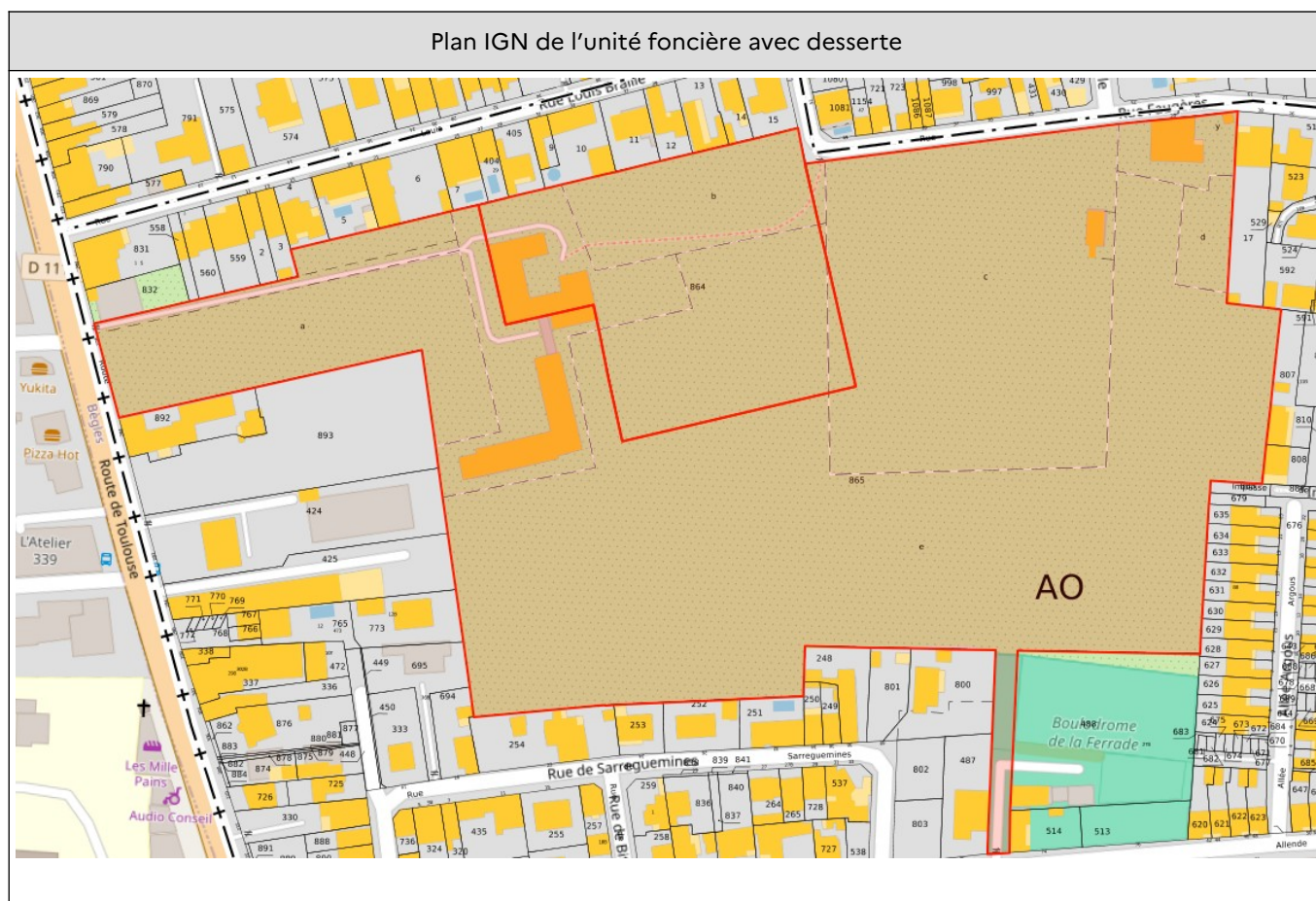
L'unité foncière à estimer est constituée des parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Contenance cadastrale	Superficie de l'emprise	Nature cadastrale
Bègles	20 rue Faugères	AO 865p	41 290 m ²	36 282 m ²	Sol/Terrain d'agrément
		AO 864	8 000 m ²		Sol/Terrain d'agrément



4.4. Descriptif : il s'agit d'évaluer une unité foncière non bâtie partiellement boisée d'une surface de 36 282 m² constituée de la parcelle cadastrée AO 864 et d'une emprise contiguë à détacher d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AO 865. Cette parcelle est située sur un axe routier important et présente l'avantage de disposer de plusieurs accès à la voie publique (rue Faugères, route de Toulouse, rue Salvador Allende).

Cette emprise est implantée sur plusieurs zonages étant précisé que la partie centrale est classée en zone d'équipements publics (US1), la partie à gauche de forme quasi rectangulaire disposant d'un accès sur la route de Toulouse est classée en zone UM14-4L30 (tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes), la partie en haut à droite formant une bande dans le prolongement du lot C desservie par la rue Faugère (cf plan guide INFRA) sur laquelle il était prévu initialement de développer six lots de terrain à bâtir est en zone UM40-4L25 (tissus à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville) et la partie en bas de la parcelle formant une bande de forme longitudinale de faible largeur bordée à l'est par le lot B du plan d'aménagement est située en zone UM16-4L25 (tissus à dominante de maisons individuelles récentes) au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.



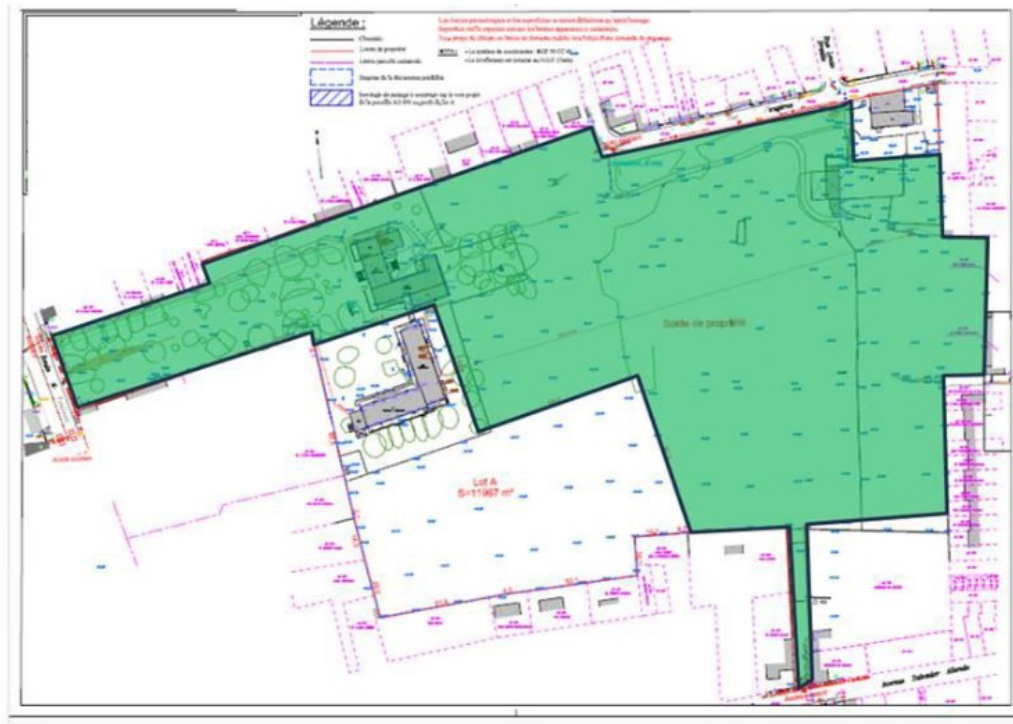
Plan d'aménagement global du site

- Lot A : Projet d'habitat inclusif (La Houlette)
- Lot B : Projet d'habitat familial
- Lot C : Terrains à bâtir (x2)
- Lot D : Projet Parc public







Emprise prévisionnelle du parc public

- Emprise prévisionnelle « parc », objet de la demande devant être cédée à la commune pour la réalisation d'un parc public représentant une superficie d'environ 36 282 m².



Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble du site du Béquet entre la société Clairisienne et la commune de Bègles qui a fait l'objet de nombreuses réunions de concertation et d'échanges dont les différentes étapes sont reprises ci-dessous :

Étape 1	Étape 2																
<p>Acquisition de 41.290 m² Validation collective du programme initial</p>  <p>Plan guide – Courrier Clairisienne du 23/04/2020</p> <p>Accord Clairisienne/Ville par courriers d'avril 2020</p> <p>Hypothèses programmatiques et économiques</p> <p>Acquisition de 4,2 ha / 5 ha au prix de 2,1 M€ le 22/09/2021</p> <p>Conservation d'une réserve foncière de 8.000 m² par les Sœurs ménageant la possibilité d'implantation d'un établissement d'enseignement supérieur</p> <p>Rachat de 24.000 m² d'emprise du parc au prix de 1,1 M€ + frais de portage (formalisation ultérieure dans la convention de portage foncier du 30/06/2023)</p> <p>Répartition des coûts foncier et d'aménagement entre 2 programmes de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 logements inclusifs La Houlette - 2.400 m² de résidence étudiante <p>Le terrain des boulistes est intégré au plan guide général mais sans accord programmatique ou financier à ce stade</p> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Courrier Clairisienne du 23/04/2020 - Annexe 1 : plan guide - Annexe 2 : plan de division foncier - Courrier ville de Bègles 06/04/2020 - Présentation de réserve foncier du 	<p>ETAPE 2 - 2022 Acquisition complémentaire de 8.000 m² le 15/04/2022 MAJ collective du programme et du projet</p>  <p>Acquisition complémentaire de 8.000 m² au prix de 700 k€ suite abandon du projet d'enseignement supérieur</p> <p>6 ateliers/comité de pilotage de 11-2021 à 11-2022 Travail collaboratif de mise à jour du projet et du programme sur le nouveau périmètre (intégration 2^{ème} acquisition + terrain des boulistes)</p> <p>Hypothèses programmatiques et économiques (COPIL n°5)</p> <table border="1"> <tr> <td>Terrain bouliste (30 logt)</td> <td>797.000 €</td> </tr> <tr> <td>Dont prix d'acquisition à la ville</td> <td>600.000 €</td> </tr> <tr> <td>Parc (26.000 m²)</td> <td>1.690.000 €</td> </tr> <tr> <td>La Houlette</td> <td>1.078.000 €</td> </tr> <tr> <td>Résidence étudiante</td> <td>— 4</td> </tr> <tr> <td>8 terrains à bâtir</td> <td>1.400.000 €</td> </tr> <tr> <td>Programme complémentaire (1.400 m² SDP en R+1) :</td> <td>364.000 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>5.300.000 €</td> </tr> </table> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CR COPIL n°5 du 22 juin 2022 	Terrain bouliste (30 logt)	797.000 €	Dont prix d'acquisition à la ville	600.000 €	Parc (26.000 m ²)	1.690.000 €	La Houlette	1.078.000 €	Résidence étudiante	— 4	8 terrains à bâtir	1.400.000 €	Programme complémentaire (1.400 m ² SDP en R+1) :	364.000 €	TOTAL	5.300.000 €
Terrain bouliste (30 logt)	797.000 €																
Dont prix d'acquisition à la ville	600.000 €																
Parc (26.000 m ²)	1.690.000 €																
La Houlette	1.078.000 €																
Résidence étudiante	— 4																
8 terrains à bâtir	1.400.000 €																
Programme complémentaire (1.400 m ² SDP en R+1) :	364.000 €																
TOTAL	5.300.000 €																

Étape 3	Étape 4																																		
<p>ETAPE 3 - 2023 Concertation de la ville sur le projet de parc des Sœurs MAJ unilatérale du programme, du projet et des hypothèses économiques</p>  <p>Plan guide – Magazine municipal novembre-décembre 2023</p> <p>9 réunions de concertation pilotées par la ville de janvier à octobre 2023</p> <p>Orientations de la ville auprès des habitants réduisant le programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduction de 8 à 2 terrains à bâtir (concertation du 04/10/2023) - suppression du « programme complémentaire » (magazine de novembre 2023) <p>Hypothèses programmatiques et économiques</p> <table border="1"> <tr> <td>Terrain bouliste (30 logt)</td> <td>797.000 €</td> </tr> <tr> <td>Dont prix d'acquisition à la ville</td> <td>600.000 €</td> </tr> <tr> <td>Parc (13.200 m²)</td> <td>1.690.000 €</td> </tr> <tr> <td>La Houlette</td> <td>1.078.000 €</td> </tr> <tr> <td>2 terrains à bâtir</td> <td>361.000 €</td> </tr> <tr> <td>8 logements inclusifs</td> <td>— 4.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>Programme complémentaire (1.400 m² SDP en R+1) :</td> <td>364.000 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>5.300.000 €</td> </tr> <tr> <td>PETE</td> <td>1.374.000 €</td> </tr> </table> <p>Evolution de la position de la ville</p> <p>En réunion de concertation du 04/10/2023, la ville évoque le principe de compensation du déficit lié aux TAB, qui porterait sa contribution totale à 2.866.000 € (hors impact programme complémentaire).</p> <p>Le magazine municipal publié en novembre formalise la suppression du programme complémentaire, sans alignement préalable des partenaires.</p> <p>En réunion partenariale du 5/12/2023, le principe de compensation du déficit est remis en cause.</p> <p>En réunion bilatérale ville/Clairisienne du 15/01/2024, l'engagement de rachat en 2024 est remis en cause.</p> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Magazine municipal La Béglaise – novembre/décembre 2023 - 2023-09-22 Présentation concertation ville TAB 	Terrain bouliste (30 logt)	797.000 €	Dont prix d'acquisition à la ville	600.000 €	Parc (13.200 m ²)	1.690.000 €	La Houlette	1.078.000 €	2 terrains à bâtir	361.000 €	8 logements inclusifs	— 4.000.000 €	Programme complémentaire (1.400 m ² SDP en R+1) :	364.000 €	TOTAL	5.300.000 €	PETE	1.374.000 €	<p>ETAPE 4 – Février 2024 Intégration du projet Simon de Cyrène Arbitrage partenarial du programme, du projet et des hypothèses économiques</p>  <p>Plan guide – MAJ janvier 2024</p> <p>Evolution du projet d'aménagement</p> <p>La desserte Sud partagée par La Houlette et Simon de Cyrène permet une optimisation technique et de montage, l'opération globale du Béquet devenant une « simple » division foncière.</p> <p>Les dépenses d'aménagement (600k€) sont transférées du bilan d'aménagement vers le bilan de construction de La Houlette.</p> <p>Les frais financiers sont révisés suite aux augmentations de taux 2022/2023.</p> <p>Le bilan total passe de 5,3 M€ HT à environ 4,4 M€ HT.</p> <p>La surface du parc augmente fortement à 37.500 m².</p> <p>Evolution du projet terrain des boulistes</p> <p>Après MAJ de l'étude capacitaire, la constructibilité est révisée de 30 à 25 logements, impactant la valorisation du terrain (à confirmer par une étude approfondie).</p> <p>Hypothèses programmatiques et économiques</p> <table border="1"> <tr> <td>Terrain bouliste (25 logt)</td> <td>632.000 €</td> </tr> <tr> <td>Dont prix d'acquisition à la ville</td> <td>580.000 €</td> </tr> <tr> <td>Parc (37.500 m²)</td> <td>2.350.000 €</td> </tr> <tr> <td>La Houlette</td> <td>850.000 € (1.600 k€ VRD)</td> </tr> <tr> <td>2 terrains à bâtir</td> <td>361.000 €</td> </tr> <tr> <td>8 logements inclusifs</td> <td>— 4.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>Programme complémentaire (1.400 m² SDP en R+1) :</td> <td>364.000 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>4.400.000 €</td> </tr> </table> <p>Planning</p> <p>Cession ville en 2024 (risque élevé sur frais de portage foncier + régularisation de l'engagement fiscal de revente)</p> <p>Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacitaire terrain des boulistes 	Terrain bouliste (25 logt)	632.000 €	Dont prix d'acquisition à la ville	580.000 €	Parc (37.500 m ²)	2.350.000 €	La Houlette	850.000 € (1.600 k€ VRD)	2 terrains à bâtir	361.000 €	8 logements inclusifs	— 4.000.000 €	Programme complémentaire (1.400 m ² SDP en R+1) :	364.000 €	TOTAL	4.400.000 €
Terrain bouliste (30 logt)	797.000 €																																		
Dont prix d'acquisition à la ville	600.000 €																																		
Parc (13.200 m ²)	1.690.000 €																																		
La Houlette	1.078.000 €																																		
2 terrains à bâtir	361.000 €																																		
8 logements inclusifs	— 4.000.000 €																																		
Programme complémentaire (1.400 m ² SDP en R+1) :	364.000 €																																		
TOTAL	5.300.000 €																																		
PETE	1.374.000 €																																		
Terrain bouliste (25 logt)	632.000 €																																		
Dont prix d'acquisition à la ville	580.000 €																																		
Parc (37.500 m ²)	2.350.000 €																																		
La Houlette	850.000 € (1.600 k€ VRD)																																		
2 terrains à bâtir	361.000 €																																		
8 logements inclusifs	— 4.000.000 €																																		
Programme complémentaire (1.400 m ² SDP en R+1) :	364.000 €																																		
TOTAL	4.400.000 €																																		

4.5. Surfaces retenues dans le cadre de la présente estimation :

Dans le cadre de la présente estimation, cette unité foncière sera évaluée en fonction des différents zonages dans lesquels elle est classée.

Suivant les éléments joints au dossier de saisine validés lors de la réunion d'échanges du 8 octobre dernier, l'emprise se répartit comme suit par zonage :

- emprise classée en zone « équipements/grands services urbains » US1 : 32 345 m²
- emprise classée en zone « tissus mixtes à dominante de grands ensembles et tissus mixtes » UM14 : 1 808 m²
- emprise classée en zone « tissu à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville UM40 : 1 644 m²
- emprise classée en zone « tissus à dominante de maisons individuelles récentes » UM16 : 485 m²

Pour l'emprise classée en zone UM16, au regard de sa configuration en forme d'allée et de sa superficie, elle apparaît inconstructible. Elle sera donc valorisée au même prix que l'emprise située en zone US1 dont elle constitue le prolongement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle AO 0864 (GIRONDE ; BEGLES)					Liste des titulaires de droit de la parcelle AO 0865 (GIRONDE ; BEGLES)				
Titulaire : personne morale (1)					Titulaire : personne morale (1)				
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
CLAIRSIENNE	458205382		P	CLAIRSIENNE 223 RUE EMILE COUNORD 33081 BORDEAUX CEDEX	CLAIRSIENNE	458205382		P	CLAIRSIENNE 223 RUE EMILE COUNORD 33081 BORDEAUX CEDEX

5.2. Conditions d'occupation : dans le cadre de cette acquisition, la parcelle est estimée libre d'occupation.

5.3. Origine de propriété :

Parcelle AO 865 : acte d'acquisition du 22/09/2021 publié le 25/10/2021 au SPF de Bordeaux 1 sous le n° le n° 3304P01 2021P25389 , d'une parcelle de terrain bâtie supportant une ancienne maison bourgeoise en R+1 d'environ 540 m², une annexe d'environ 450 m², une dépendance à usage de garage et une maison au nord-est du terrain. La vente a été consentie moyennant le prix de 2 100 000 € HT.


Parcelle AO 864 : acte d'acquisition du 15/04/2022 publié le 16/05/2022 au SPF de Bordeaux 1 sous le n° 3304P01 2022P11077 d'une parcelle de terrain bâtie supportant une maison bourgeoise et une chapelle en mauvais état désacralisée au prix de 700 000 €

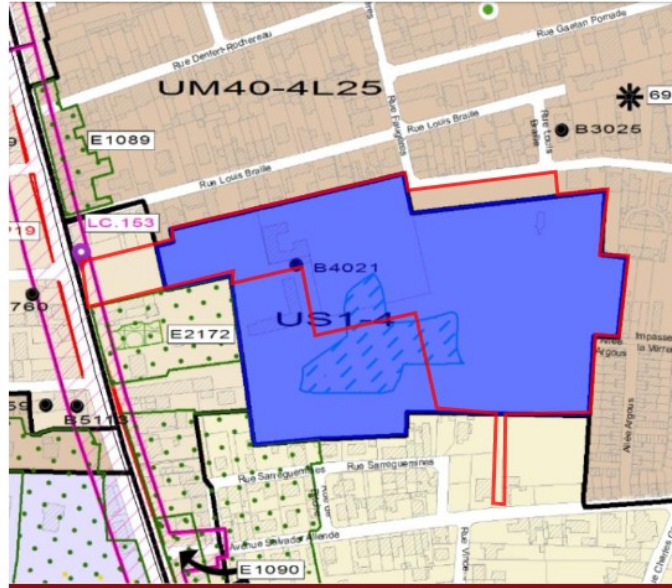
6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016 opposable aux tiers le 24/02/2017 11 modification du PLU approuvée par délibération le 2 février 2024 devenue exécutoire à compter du 27 mars 2024
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone US1-4 Zone UM 14-4L30 Zone UM 40-4L25 Zone UM 16 4L25
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Zones humides Parcelle non comprise dans le PPRI de Bègles
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Sans objet

Superposition de l'emprise et de la planche de zonage

 Emprise prévisionnelle du terrain objet de la cession à la commune sur planche PLU.



Fiche détaillée de la parcelle AO 865

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Schémas

- Parcelle classée UM40, Tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville
- Parcelle classée UM74, Tissus à dominante de grands ensembles et lieux mixtes
- Parcelle classée US1, Zones urbaines liées aux équipements
- Parcelle classée UM76, Tissus à dominante de maisons individuelles ribointes

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
Lieux commerciaux et économiques- Activités et services

Traitement environnemental et paysager

- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Édifices religieux
- Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- Zones humides
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Patrimoine paysager - Places et voies plantées
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Pays et bâtiments

Équipements, réseaux et emplacements réservés

- Conditions de desserte
Constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

Qualité urbaine et architecturale

- stationnement
Indice de stationnement

Autre : mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

- Secteur de diversité sociale : Location sociale
- Secteur de diversité sociale : Non concerné

Périmètres d'informations

- Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace.
Secteur de diversité commerciale à protéger
- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - voie routière
- Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets
- Zone d'assainissement collectif

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DE LAIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Fiche détaillée de la parcelle AO 864

Zonage(s)

- Parcelle classée UM40, Tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville
- Parcelle classée US1, Zones urbaines liées aux équipements

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

null

- Autre : mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser
Secteur de diversité sociale : Non concerné
- Autre : mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser
Secteur de diversité sociale : Location sociale

Qualité urbaine et architecturale

Stationnement

Indice de stationnement

Équipements, réseaux et emplacements réservés

- Conditions de desserte
Constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

Traitement environnemental et paysager

- Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- Zones humides

Périmètres d'informations

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain
- Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets
- Zone d'assainissement collectif

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DE LAIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Caractéristiques de la zone UM 14

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

Les dispositions (EB, retraits, espace en pleine terre et hauteur) relatives aux terrains en second rang sont identiques à celles de la bande B. Dans ce cas les pourcentages s'appliquent à la superficie du terrain.		
Implantation	Bande d'implantation A	25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement
	Bande d'implantation B	Profondeur restante
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB ≤ 80%
	Bande B	EB ≤ 30%
Recul (R)	Bande A	R adapté à la séquence En l'absence de séquence 0 m ≤ R ≤ 10 m
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Bande A	L1 ≥ 0 m L2 ≥ H _f - 3,50 m L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baie générant une vue droite
	Bande B	L1 ≥ 0 m L2 ≥ 6 m L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baie générant une vue droite
Espace en pleine terre (EPT)	Bande A	EPT non réglementé
	Bande B	EPT ≥ 20% de superficie de la bande Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 5% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement	
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)	Bande A	VEP ≤ 15 m (*) Si VEP > 15 m (*) Si H _f fixée au plan de zonage application du gabarit avec H _t = H _f + 3 m Si HT fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit H _f et/ou H _t peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives
	Bande B	Gabarit H _f = 6 m / Pente 35% / H _t = 9 m Sur façades qui ne sont pas en vis-à-vis des limites séparatives L1 et L2, seules la hauteur H _f est applicable. Toiture terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.
(*)1 : si la VEP a une emprise variable, la hauteur étant conditionnée par la largeur de la voie existante ou projetée, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 15 m au milieu de chacune de ces séquences.		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Les dispositions (EB, retraits, espace en pleine terre et hauteur) relatives aux terrains en second rang sont identiques à celles de la bande B. Dans ce cas les pourcentages s'appliquent à la superficie du terrain.		
Implantation	Bande d'implantation A	25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement
	Bande d'implantation B	Profondeur restante
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB ≤ 80%
	Bande B	EB ≤ 30% Si EB de la construction existante ≥ 30% de la bande B : il est autorisé une extension ≤ 30 m ² de surface plancher.
Recul (R)	Bande A	R adapté à la séquence En l'absence de séquence 0 m ≤ R ≤ 10 m
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Bande A	L1 ≥ 0 m L2 ≥ H _f - 3,50 m L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baie générant une vue droite
	Bande B	L1 ≥ 0 m L2 ≥ 6 m L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baie générant une vue droite
Espace en pleine terre (EPT)	Bande A	EPT non réglementé
	Bande B	EPT ≥ 10% de superficie de la bande
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)	Bande A	VEP ≤ 15 m (*) Si VEP > 15 m (*) Si H _f fixée au plan de zonage application du gabarit avec H _t = H _f + 3 m Si H _t fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit Surélévation ≤ 1 niveau supplémentaire (3,50 m) au-delà de la hauteur fixée ci-dessus
	Bande B	Gabarit H _f = 6 m / Pente 35% / H _t = 9 m Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.
(*)1 : si la VEP a une emprise variable, la hauteur étant conditionnée par la largeur de la voie existante ou projetée, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 15 m au milieu de chacune de ces séquences.		

Caractéristiques de la zone UM 40

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

Les dispositions (EB, retraits, espace en pleine terre et hauteur) relatives aux terrains en second rang sont identiques à celles de la bande B. Dans ce cas les pourcentages s'appliquent à la superficie du terrain.		
Implantation	Bande d'implantation A	18 m de profondeur mesuré à partir de l'alignement ou du recul autorisé le cas échéant
	Bande d'implantation B	Profondeur restante
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB 80%
	Bande B	EB ≤ 20% superficie de la bande
Recul (R)	Bande A	R adapté à la séquence Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est en pleine terre
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)		L1 ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus L2 ≥ HF - 3,50 m
Espace en pleine terre (EPT)	Bande A	Non réglementée
	Bande B	≥ 60% de superficie de bande Obligation d'inscrire un cercle de 5 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 5% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement	
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)	Gabarit : HF = 7,50 m / Pente 35% / HT = 10,50 m R+1 maximum	

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Les dispositions (EB, retraits, espace en pleine terre et hauteur) relatives aux terrains en second rang sont identiques à celles de la bande B. Dans ce cas les pourcentages s'appliquent à la superficie du terrain.		
Implantation	Bande d'implantation A	18 m de profondeur mesuré à partir de l'alignement ou du recul autorisé le cas échéant
	Bande d'implantation B	Profondeur restante
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB 80%
	Bande B	EB ≤ 20% superficie de la bande Si EB de la construction existante ≥ 20% de la bande B : il est autorisé une extension ≤ 30 m ² de surface plancher
Recul (R)	Bande A	R adapté à la séquence Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est en pleine terre
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)		L1 ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus L2 ≥ HF - 3,50 m
Espace en pleine terre (EPT)	Bande A	Non réglementée
	Bande B	≥ 50% de superficie de bande
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)	Gabarit : HF = 7,50 m / Pente 35% / HT = 10,50 m R+1 maximum	

Caractéristiques de la zone UM 16

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

Implantation	Si regroupement parcellaire : les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie Si EB projetée $\geq 240 \text{ m}^2$, il est imposé de fragmenter les volumes								
Emprise bâtie (EB)	EB $\leq 40\%$ superficie du terrain								
Recul (R)	R adapté à la séquence En l'absence de séquence $R \geq 4 \text{ m}$ Dans la marge de recul, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre								
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	<table border="1"> <tr> <td>$H_f \leq 4 \text{ m}$</td> <td>$L1 \geq 0 \text{ m}$ ou $L1 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies générant une vue droite</td> </tr> <tr> <td></td> <td>$L2 \geq 4 \text{ m}$</td> </tr> <tr> <td>$H_f > 4 \text{ m}$</td> <td>$L1 \geq 4 \text{ m}$</td> </tr> <tr> <td></td> <td>$L2 \geq 6 \text{ m}$</td> </tr> </table>	$H_f \leq 4 \text{ m}$	$L1 \geq 0 \text{ m}$ ou $L1 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies générant une vue droite		$L2 \geq 4 \text{ m}$	$H_f > 4 \text{ m}$	$L1 \geq 4 \text{ m}$		$L2 \geq 6 \text{ m}$
$H_f \leq 4 \text{ m}$	$L1 \geq 0 \text{ m}$ ou $L1 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies générant une vue droite								
	$L2 \geq 4 \text{ m}$								
$H_f > 4 \text{ m}$	$L1 \geq 4 \text{ m}$								
	$L2 \geq 6 \text{ m}$								
Espace en pleine terre (EPT)	$\geq 25\%$ superficie de terrain Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre								
Coefficient de végétalisation (CV)	$\geq 5\%$ de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement								
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)	Gabarit : $H_f = 4 \text{ m}$ / Pente 50% / $H_t = 8 \text{ m}$ à partir des limites séparatives (schéma 1) $R+1$ maximum Si H_f fixée au plan de zonage, applicable du gabarit avec $H_t = H_f + 4 \text{ m}$ Si H_t fixée au plan de zonage, il n'est pas fait application du gabarit Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative latérale								

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Emprise bâtie (EB)	EB non réglementée
Recul (R)	R adapté à la séquence En l'absence de séquence $R \geq 4 \text{ m}$ Dans la marge de recul, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	$L1 \geq 0 \text{ m}$ ou $L1 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies générant une vue droite $L2 \geq L2$ construction ou $L2 \geq H_f$
Espace en pleine terre (EPT)	$\geq 25\%$ superficie de terrain
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)	Gabarit : $H_f = 6 \text{ m}$ / Pente 35% / $H_t = 8 \text{ m}$ (schéma 2) $R+1$ maximum Si H_f fixée au plan de zonage applicable du gabarit avec $H_t = H_f + 2 \text{ m}$ Si H_t fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative latérale

Caractéristiques de la zone US 1

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1

Recul	$R \geq 0 \text{ m}$
Retrait	$L \geq 0 \text{ m}$
Emprise bâtie	Non réglementée
Espace en pleine terre (EPT)	$\geq 15\%$
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	$R \geq 0 \text{ m}$
Retrait	$L \geq 0 \text{ m}$
Emprise bâtie	Non réglementée
Espace en pleine terre (EPT)	$\geq 15\%$
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale 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 à savoir des terrains situés en zone d'équipement public, des terrains servant d'assiette à des programmes de constructions de logements dans des zonages similaires et des terrains à lotir situés au sein de la commune de Bègles et autres communes de Bordeaux Métropole.

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 « HOMIWO » (logiciel d'intelligence artificielle) pour déterminer l'environnement du bien.

➤ Critère de recherche :

La recherche porte sur des transactions récentes de :

- terrains non bâtis situés en zone US1 – zone équipements-grands services urbains – sur la commune de Bègles et sur les communes de Bordeaux Métropole.
- terrains à bâtir de moyenne superficie servant d'assiette à des programmes de constructions de logements collectifs situés en zone UM 14 – tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes – sur la commune de Bègles
- terrains à lotir au sein de la commune de Bègles

➤ **Termes de comparaison :**

1) sélection des termes portant sur des parcelles non bâties situées en zones urbaines liées aux équipements US1:

RÉF. PUBLICATION	RÉF. CADASTRALE	COMMUNE	ADRESSE	DATE	ZONAGE	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M ²	OBSERVATIONS
3304P02 2018P05188	AL 710	Bègles	36, rue Chevalier de la Barre	18/04/2018	US1-4	6 754 m ²	674 433 €	100 €	Cession de Bordeaux Métropole à Région Nouvelle-Aquitaine pour construction d'un équipement sportif – Projet d'extension du Lycée Emile Combes à Bègles
3304P02 2018P05102	CB 19/20	Gradignan	20, rue du Solarium	05/04/2018	US1-5	60 607 m ²	2 600 000 €	43 €	Vaste terrain constitué de deux parcelles de terrain contiguës formant une unité foncière située dans une zone d'activités économiques acquise par Bordeaux Métropole pour construction d'équipements et d'ateliers municipaux
3304P02 2018P13686	HR 15	Pessac	avenue de Canéjan	17/10/2018	US1-5 HT25	4 700 m ²	200 000 €	43 €	Acquis par Bx Métrop. Parcelle destinée à des travaux d'aménagement de voirie et conservation du solde en réserve foncière
3304P01 2022P13402	EO 79	PESSAC	Av du Haut Lévêque	13 et 19/05/2022	US1-5	1 405 m ²	70 250 €	50 €	vente par Bordeaux Métropole au CHU d'une parcelle de terrain nu boisé
3304P03 2019P07464	AS 388/393/394/395	LORMONT	La Tour Rouffiac	28/03/19	US1-4	394 m ²	39 400 €	100 €	vente par la région au centre culturel turc de Bordeaux et des environs de parcelles issues de division cadastrale
								moyenne	67 €
								médiane	50 €
								moyenne pondérée	49 €

2) sélection des termes de terrains à bâtir situés en zone UM 14 – tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes sur la commune de Bègles :

RÉF. PUBLICATION	RÉF. CADASTRALE	COMMUNE	ADRESSE	DATE	ZONAGE	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M ²	OBSERVATIONS
3304P01 2021P12830	AO 424	BEGLES	292 ROUTE DE TOULOUSE	31/05/2021	UM14-4L30	2 081 m ²	1 035 000 €	497 €	terrain à bâtir
3304P01 2023P24707	AO 892	BEGLES	284 ROUTE DE TOULOUSE	11/12/2023	UM14-4L30	658 m ²	374 500 €	569 €	terrain à bâtir
3304P01 2024P01149	AO893	BEGLES	284 ROUTE DE TOULOUSE	29/12/2023	UM14-4L30	2 957 m ²	1 075 000 €	364 €	Un terrain à bâtir, formant le lot B teinte rose du plan de bornage de division en date du 22 Décembre 2023
								moyenne	477 €

3) sélection des termes de terrain à lotir sur la commune de Bègles :

RÉF. PUBLICATION	RÉF. CADASTRALE	COMMUNE	ADRESSE	DATE	ZONAGE	SURFACE TERRAIN	PRIX HT	PRIX UNITAIRE TERRAIN €/M ²	OBSERVATIONS
3304P02 2019P02749	AK 397/501/468	BEGLES	1 RUE AMBROISE CROIZAT	13/02/2019	UM10-2L25 IP	1 302 m ²	440 000 €	338 €	création de cinq logements
3304P02 2020P04425	AO94/406	BEGLES	34 RUE CHARLES LAMOUREUX	30/04/2020	UM40-4L25	1 711 m ²	577 500 €	338 €	création de 5 logements en R+1 et extension de la maison existante.
3304P01 2021P00304	AO 557	BEGLES	1 RUE LOUIS BRAILLE	10/11/2020	UM14-4L30	382 m ²	125 000 €	327 €	projet de lotissement en 2 lots
3304P01 2021P24536	AC 612	BEGLES	17 RUE MARCEL BOUC	06/10/2021	UM14-4L30	1 664 m ²	740 000 €	445 €	création de dix logements
								moyenne	362 €
								médiane	338 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF, base de données des permis de construire du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires – Liste des autorisations d’urbanisme créant des logements – pour identifier les permis de construire de terrains à lotir

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Emprise située en zone US1 représentant 32 345 m² :

La moyenne de l’ensemble des références s’établit à 67 €/m² et la médiane est de 50 €/m² avec une fourchette de prix assez disparate comprise entre 43 €/m² et 100 €/m² pour un bien situé sur la commune de Lormont.

Ainsi, la moyenne pondérée des termes s’établit à 49 €/m².

Par conséquent et au regard de ces éléments, il est retenu un prix unitaire de 50 €/m² en référence à la médiane des termes sur le secteur et proche de la moyenne pondérée.

Partie située en zone UM 14 représentant une surface de 1 808 m² :

La recherche suivant les critères définis a permis d’identifier trois transactions récentes situées à proximité immédiate de la parcelle, objet de la présente évaluation. Ainsi, la moyenne des termes portant sur des programmes de construction de logements ou de programmes mixtes s’élève à 477 €/m².

En l’espèce, il est retenu un prix unitaire de 480 €/m² en référence à la moyenne arrondie des termes sur le secteur.

Partie située en zone UM 40 représentant une surface de 1 644 m² :

La moyenne des termes de comparaison portant sur des terrains à lotir s’établit à 362 €/m² et la médiane est de 338 €/m².

Au regard de ces éléments, il est retenu un prix unitaire de 350 €/m² compris entre la moyenne et la médiane des termes.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 3 085 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie totale de la parcelle	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Unité foncière constituée de la parcelle AO 864 et d’une emprise à détacher de la parcelle AO 865P classée en US1	32 345 m ²	50 €	1 617 250 €
Emprise à détacher de la parcelle AO 865p inconstructible en zone UM16	485 m ²	50 €	24 250 €
Emprise non bâtie à détacher de la parcelle AO 865p située en UM 14	1 808 m ²	480 €	867 840 €
Emprise non bâtie à détacher de la parcelle AO 865p située en UM 40	1 644 m ²	350 €	575 400 €
Valeur vénale			3 084 740 €
Valeur vénale arrondie à la somme de			3 085 000 €

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 de ce bien est arbitrée à la somme de 3 085 000 €. Ce prix est assorti d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition à la somme de 3 394 000 € (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

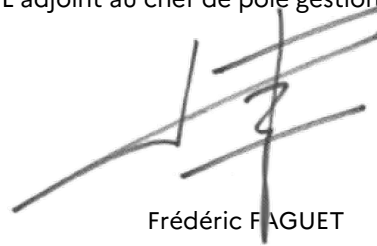
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

L'adjoint au chef de pôle gestion publique



Frédéric FAGUET

Emprise prévisionnelle « parc », objet de la demande devant être cédée à la commune pour la réalisation d'un parc public représentant une superficie d'environ 36 282 m².

