

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/01/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-
Aquitaine et du département de la Gironde

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

Téléphone : 05 40 45 00 46

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de
la commune de Martignas-sur-Jalle

Affaire suivie par : Isabelle SANTANDER

Courriel : isabelle.santander@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 34 57 24 69

Réf DS: 10647688

Réf OSE : 2022-33273-86807

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison à usage d'habitation et terrain à bâtir

Adresse du bien :

3 rue Henri Dunant
33127 MARTIGNAS-SUR-JALLE

Valeur :

463 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Maximilien Camier, responsable du service urbanisme et développement.

2 - DATES

de consultation :	21/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/01/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	23/01/2023

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 (non soumise au délai d'un mois) :	<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 ou négocié par le consultant

Projet de cession par la commune du site de l'ancienne école de musique. La municipalité souhaite étudier la possibilité de céder le terrain après division en 2 lots : une partie à l'avant constituée de la maison existante et un lot à bâtir à l'arrière du terrain. Un chemin existant permettra l'accès au lot situé à l'arrière via la constitution d'une servitude de passage.

La valeur vénale du bien, pour la maison uniquement, a été estimée le 23/08/2021 à la somme de 270 000€.

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

14 – Santé		
Médecine générale	Pharmacies	
6	1	
Dans un rayon de 10 minutes à pied		
15 – Commerces		
Supermarchés	Epiceries	Boulangeries
2	6	1
Bureaux de poste	Banques	
1	4	
Dans un rayon de 10 minutes à pied		
16 – Activités		
Restaurants	Snacks	Salles de sport
11	1	1
Dans un rayon de 10 minutes à pied		

12 – Etablissements scolaires			
– Ecoles primaires			
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
Ecole Élémentaire Jean de La Fontaine Avenue de Verdun, 33127 Martignas-sur-Jalle	438 m	13 min	A pied
École Maternelle J. Castagnet Avenue de Verdun, 33127 Martignas-sur-Jalle	439 m	13 min	A pied
Ecole Élémentaire Publique Aimé Césaire Avenue Maréchal Leclerc, 33127 Martignas-sur-Jalle	1 334 m	5 min	En voiture
École Maternelle Publique Flora Tristan Avenue Maréchal Leclerc, 33127 Martignas-sur-Jalle	1 336 m	5 min	En voiture
– Collèges			
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
Collège Aliénor d'Aquitaine Avenue des Sapinettes, 33127 Martignas-sur-Jalle	854 m	25 min	A pied
Collège de Martignas 77 Avenue des Sapinettes, 33127 Martignas-sur-Jalle	887 m	25 min	A pied
Collège de l'Estey 2200 Avenue du Las, 33127 Saint-Jean-d'Ilac	4 316 m	9 min	En voiture
– Lycées			
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport
Lycée Professionnel Jehan Duprier Chemin de Tiran, 33160 Saint-Médard-en-Jalles	8 581 m	20 min	En voiture
Lycée Général Sud Médoc Piste Médoc Bleu, 33160 Saint-Aubin-de-Médoc	9 042 m	22 min	En voiture
Lycée Sud Médoc Piste Médoc Bleu, 33160 Saint-Aubin-de-Médoc	9 052 m	22 min	En voiture

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
MARTIGNAS SUR JALLE	AK 9	3 RUE Henri Dunant	1 206 m ²	sol



4.4. Descriptif

Parcelle de configuration régulière en façade sur la rue Henri Dunant, comprenant une maison anciennement à usage d'école de musique, avec parking sur l'avant et terrain d'agrément tout autour.

Il ressort du descriptif fait lors des précédentes évaluations (avis des 29/07/1999 et 23/08/2021) que le bien bâti a conservé la structure antérieure à l'aménagement de l'école de musique (6 pièces, salle de bain et WC indépendants) ; Seuls les équipements de la cuisine ont été supprimés et le garage a été aménagé par un dispositif d'insonorisation.

Il en résulte que le bien pourrait facilement être réaffecté à un usage d'habitation, sans gros travaux de rénovation, sauf le réaménagement de la cuisine.

La commune souhaite étudier la possibilité de céder le terrain après division en 2 lots :

- Lot A : Habitation avec terrain d'une superficie de 550 m² à l'avant ;

- Lot B : Terrain à bâtir (ancien jardin) d'une superficie de 650 m².

Un chemin existant sur le lot A permettra l'accès au lot B situé à l'arrière, avec constitution d'une servitude de passage.

Photos et plan transmis par le consultant :

<p>Projet de division</p> 	<p>Vue terrain avant</p> 
<p>Vue terrain arrière</p> 	<p>Vue maison avant</p> 
<p>Bureau</p> 	<p>Salle 1</p> 



4.5. Surfaces du bâti

Selon le dossier de saisine, la surface du bien bâti s'élève à 91 m². Cette surface a été retenue lors des précédentes évaluations.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AK 0009 (GIRONDE ; MARTIGNAS SUR JALLE)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE MARTIGNAS SUR JALLE	213302730		P	HOTEL DE VILLE 1 AV DE LA REPUBLIQUE 33127 MARTIGNAS SUR JALLE	PBFVFN

Origine de propriété : Ancienne.


5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone soumise au plan local d'urbanisme 3.1 de Bordeaux Métropole.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 approuvé le 16/12/2016, devenu opposable au tiers le 24/02/2017 10 ^e modification du PLU approuvée par délibération du 28/01/2022, devenue exécutoire à compter du 04/03/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UM27*5, centralités anciennes et cœurs historiques
*	Nouvelle bande d'accès autorisée
5	(n° de secteur défini pour l'application des normes de stationnement) : pour l'habitation, 1 place minimum pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logement et > à 2 places/logement

Plan de zonage AK 9	Dispositions applicables à la zone										
	2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs <table border="1"><tr><td>Emprise bâtie (EB)</td><td>EB ≤ 50 %</td></tr><tr><td>Recul (R)</td><td>R adapté à la séquence</td></tr><tr><td>Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)</td><td>L1 ≥ 0 m sur une limite L1 ≥ 3 m sur l'autre limite L2 ≥ H_f</td></tr><tr><td>Espace en pleine terre</td><td>EPT ≥ 20 % superficie du terrain</td></tr><tr><td>Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_t)</td><td>H_f = 7 m + attique</td></tr></table>	Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 50 %	Recul (R)	R adapté à la séquence	Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	L1 ≥ 0 m sur une limite L1 ≥ 3 m sur l'autre limite L2 ≥ H _f	Espace en pleine terre	EPT ≥ 20 % superficie du terrain	Hauteur façade (H _f) Hauteur totale (H _t)	H _f = 7 m + attique
Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 50 %										
Recul (R)	R adapté à la séquence										
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	L1 ≥ 0 m sur une limite L1 ≥ 3 m sur l'autre limite L2 ≥ H _f										
Espace en pleine terre	EPT ≥ 20 % superficie du terrain										
Hauteur façade (H _f) Hauteur totale (H _t)	H _f = 7 m + attique										

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui 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 retenue dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison portant sur des cessions de maisons à usage d'habitation et de terrains à bâtir sur le secteur de Martignas-sur-Jalle .

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Le bien à évaluer est constitué de deux immeubles distincts :

– Un terrain nu : ce terrain aura accès à la voirie par la création d'une servitude de passage, et aux réseaux divers. il est constructible selon le plan local d'urbanisme. La valeur de cet immeuble sera déterminée par comparaison avec la valeur des terrains à bâtir situés à Martignas-sur-Jalle ;

– une maison à usage d'habitation.

Deux études de marché seront menées, l'une pour le terrain, l'autre pour la maison.

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 et la Base de données patrimoniales.

1) Terrain à bâtir :

➤ **Critères de recherche :** l'étude porte sur les transactions, enregistrées depuis le 1er janvier 2021, concernant des terrains à bâtir situés à Martignas-sur-Jalle, dans un rayon de 1 km autour du bien évalué, d'une superficie comprise entre 500 et 1 000 m².

Termes de comparaison :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observations
3304P01 2022P02478	273//AI/ 602//	MARTIGNAS SUR JALLE	15 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER	20/01/2022	534 m ²	210 000 €	393 €	UM26	TAB non viabilisé
3304P01 2022P09562	273//AI/ 601//	MARTIGNAS SUR JALLE	15 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER	25/04/2022	618 m ²	225 940 €	366 €	UM26	TAB non viabilisé
3304P01 2021P09975	273//AM/ 277//	MARTIGNAS SUR JALLE	AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	15/04/2021	568 m ²	235 000 €	414 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P10390	273//AL/ 800//276	MARTIGNAS SUR JALLE	AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	04/05/2021	565 m ²	235 000 €	416 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P14021	273//AM/ 278//	MARTIGNAS SUR JALLE	AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	16/06/2021	577 m ²	235 000 €	407 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2022P22700	273//AM/ 279//343	MARTIGNAS SUR JALLE	AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	30/08/2022	550 m ²	250 000 €	455 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2022P06767	273//AI/ 615//	MARTIGNAS SUR JALLE	AV DE VERDUN	16/03/2022	583 m ²	250 000 €	429 €	UM27	TAB non viabilisé
3304P01 2022P13023	273//AI/ 614//	MARTIGNAS SUR JALLE	AV DE VERDUN	03/06/2022	511 m ²	240 000 €	470 €	UM27	TAB non viabilisé
3304P01 2021P08277	273//AL/ 695//	MARTIGNAS SUR JALLE	30 RUE MARCEL ISSARTIER	24/03/2021	623 m ²	250 000 €	401 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P12557	273//AL/ 696//	MARTIGNAS SUR JALLE	32 RUE MARCEL ISSARTIER	18/05/2021	610 m ²	245 000 €	402 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P13087	273//AL/ 697//	MARTIGNAS SUR JALLE	34 RUE MARCEL ISSARTIER	28/05/2021	573 m ²	235 000 €	410 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P09541	273//AL/ 698//	MARTIGNAS SUR JALLE	36 RUE MARCEL ISSARTIER	09/04/2021	586 m ²	235 000 €	401 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P09361	273//AL/ 699//	MARTIGNAS SUR JALLE	38 RUE MARCEL ISSARTIER	02/04/2021	631 m ²	250 000 €	396 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P12048	273//AL/ 700//	MARTIGNAS SUR JALLE	40 RUE MARCEL ISSARTIER	25/05/2021	647 m ²	255 000 €	394 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P16443	273//AL/ 701//	MARTIGNAS SUR JALLE	42 RUE MARCEL ISSARTIER	25/06/2021	644 m ²	255 000 €	396 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
3304P01 2021P07070	273//AL/ 702//	MARTIGNAS SUR JALLE	44 RUE MARCEL ISSARTIER	08/03/2021	675 m ²	265 000 €	393 €	AU14	parcelle de terrain à bâtir viabilisée
							Moyenne	409 €	
							Médiane	401 €	

2) Maison :

➤ **Critères de recherche :** l'étude porte sur les transactions, enregistrées depuis le 1er janvier 2021, concernant des maisons d'une surface habitable comprise entre 60 et 110 m², situées à Martignas-sur-Jalle, dans un rayon de 300m autour du bien à évaluer.

Termes de comparaison :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
3304P01 2021P14754	273//AK/ 95//	MARTIGNAS SUR JALLE	5 ALL DES COULEMELLES	10/06/2021	1266	64	415 800 €	6 497 €	Une maison à usage d'habitation de style landais, comprenant: - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, salon, dégagement, salle de bains, wc et garage, - à l'étage: bureau, deux chambres, - abris de jardin et terrain autour.
3304P01 2022P06327	273//AK/ 301//304//3 05	MARTIGNAS SUR JALLE	2 AV JEAN MOULIN	08/03/2022	337	83	324 320 €	3 907 €	Maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant un séjour avec cuisine, trois chambres, une salle de bains, un cellier et des WC séparés, Piscine semi-enterrée avec local technique, Abri de jardin Jardin
3304P01 2021P27045	273//AK/ 73//	MARTIGNAS SUR JALLE	10 AV JEAN MOULIN	21/09/2021	1046	90	420 000 €	4 667 €	Une maison ind à usage d'habitation élevée d'un simple rdc comprenant : entrée,salon-séjour, cuisine équipée,3chambre, sdb,wc, véranda.Grage en sous-sol et jardin avec piscine
3304P01 2021P19799	273//AK/ 311//	MARTIGNAS SUR JALLE	3 C RUE LOUIS PASTEUR	17/08/2021	255	98	319 240 €	3 258 €	Une maison à usage d'habitation comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, chambre, salle de bains et wc, Et à l'étage : palier, deux chambres. Jardin autour.
3304P01 2021P18197	273//AK/ 282//	MARTIGNAS SUR JALLE	9 A RUE LOUIS PASTEUR	26/07/2021	465	94	334 935 €	3 563 €	Une maison comprenant entrée, cuisine, cellier, salle à manger/salon, salle d'eau, chambre, véranda, bureau. Combles partiels. Jardin avec abri de jardin, local technique et piscine.
3304P01 2021P22815	273//AK/2//	MARTIGNAS SUR JALLE	9 AV PIERRE ET MARCELLE GIRARD	30/08/2021	600	102	417 250 €	4 091 €	Une maison élevée d'un étage comprenant, savoir: -au rez-de-chaussée, entrée, sanitaire, placard, salle d'eau, trois chambres, dressing, salon-séjour-cuisine, -et à l'étage palier, chambre avec salle de bains et sanitaire
Moyenne								4 330 €	
Médiane								3 999 €	

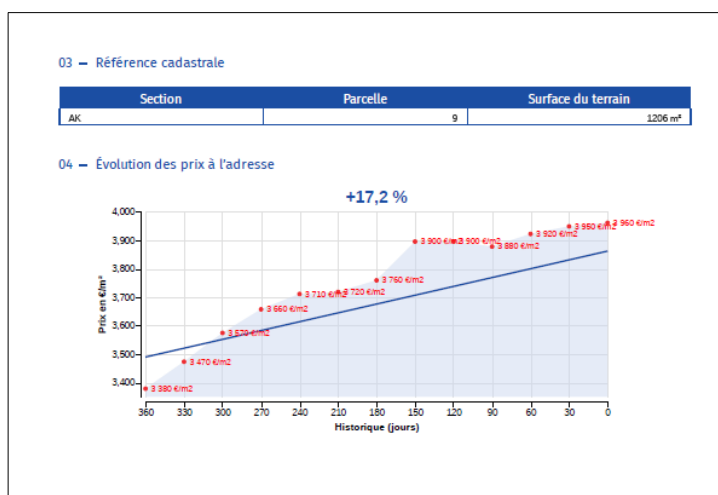
8.1.2.Sources externes à la DGFIP

Étude de marché réalisée à l'aide l'applicatif Homiwoo (logiciel d'intelligence artificielle) .

01 – Analyse à l'adresse exacte - Maisons uniquement

Prix en €/m ²	Indice de confiance
3961€/m ²	★ ★ ★ ★ ★

	T3-	T4	T5+
Prix en €/m ²	4 049 €/m ²	4 000 €/m ²	3 835 €/m ²
Délai d'écoulement	57 jours	59 jours	62 jours



02 – Transactions les plus proches issues des bases publiques - Maisons 'ancien' uniquement

Les références listées ci-dessus correspondent aux références les plus récentes issues des bases publiques. Celles indexées par une étoile correspondent à notre estimation à date de la transaction.

Réf.	Adresse	Date de la transaction	Type de bien	Surface (m ²)	Prix en €/m ²	Prix en €	N° de cadastre
★	2 AV JEAN MOULIN 33127 à 178 m	08/03/2022	Maison 0 parking(s)	83 m ² Terrain 259 m ²	3 907 €/m ²	324 320 €	33273000A0301
★	3 RUE LOUIS PASTEUR 33127 à 140 m	20/12/2021	Maison 1 parking(s)	116 m ² Terrain 586 m ²	3 750 €/m ²	435 000 €	33273000A0090
★	3 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER 33127 à 124 m	04/10/2021	Maison 1 parking(s)	114 m ² Terrain 2152 m ²	3 491 €/m ²	398 000 €	33273000A0314
★	9 AV PIERRE ET MARCELLE GIRARD 33127 à 118 m	30/08/2021	Maison 0 parking(s)	102 m ² Terrain 600 m ²	4 091 €/m ²	417 250 €	33273000A0002
★	3 RUE LOUIS PASTEUR 33127 à 144 m	17/08/2021	Maison 0 parking(s)	98 m ² Terrain 255 m ²	3 258 €/m ²	319 240 €	33273000A0311
★	9 RUE LOUIS PASTEUR 33127 à 92 m	26/07/2021	Maison 1 parking(s)	94 m ² Terrain 930 m ²	3 563 €/m ²	334 935 €	33273000A0282
★	7 RUE HENRI DUNANT 33127 à 39 m	29/12/2020	Maison 0 parking(s)	134 m ² Terrain 661 m ²	4 343 €/m ²	581 900 €	33273000A0372
★	4 RUE LOUIS PASTEUR 33127 à 152 m	16/12/2020	Maison 0 parking(s)	100 m ²	3 520 €/m ²	352 000 €	33273000A0094
	8 AV PIERRE ET MARCELLE GIRARD 33127 à 118 m	01/04/2020	Maison 0 parking(s)	110 m ² Terrain 649 m ²	2 852 €/m ²	313 700 €	33273000A0144
★	8 ALL CARAVELLE 33127 à 121 m	12/11/2019	Maison 0 parking(s)	107 m ² Terrain 738 m ²	3 356 €/m ²	359 100 €	33273000A0064
	5 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER 33127 à 4 986 397 m	11/10/2019	Maison 0 parking(s)	42 m ² Terrain 647 m ²	8 310 €/m ²	349 000 €	33273000A0442
★	4 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER 33127 à 199 m	03/10/2019	Maison 0 parking(s)	140 m ² Terrain 3060 m ²	4 607 €/m ²	645 000 €	33273000A0318

05 – Sensibilité des prix

	T3-	T4	T5+	
Entrée de gamme (1)	-	3 736 €/m ²	3 390 €/m ²	3 148 €/m ²
	+	4 205 €/m ²	3 892 €/m ²	3 657 €/m ²
Milieu de gamme (1)	+	4 365 €/m ²	4 094 €/m ²	3 911 €/m ²
	-	4 413 €/m ²	4 329 €/m ²	4 045 €/m ²
Haut de gamme (1)	-	4 451 €/m ²	4 416 €/m ²	4 232 €/m ²
	+	4 509 €/m ²	4 468 €/m ²	4 429 €/m ²
	-	4 575 €/m ²	4 565 €/m ²	4 616 €/m ²
	+	4 662 €/m ²	4 698 €/m ²	4 761 €/m ²
	+	4 751 €/m ²	4 891 €/m ²	5 191 €/m ²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

1°) Terrain à bâtir

La recherche de termes de comparaison fait état d'un prix moyen de 409 €/m² et d'un prix médian de 401 €/m².

Les terrains localisés en zone AU14 ont été vendus par des lotisseurs ou aménageurs professionnels et les lots vendus sont, de plus, viabilisés. Or, le bien à évaluer sera vendu non viabilisé. Ces termes seront donc écartés.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observations
3304P01 2022P02478	273//A/ 602//	MARTIGNAS SUR JALLE	15 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER	20/01/2022	534 m ²	210 000 €	393 €	UM26	TAB non viabilisé
3304P01 2022P09562	273//A/ 601//	MARTIGNAS SUR JALLE	15 RUE DU DOC ALBERT SCHWEITZER	25/04/2022	618 m ²	225 940 €	366 €	UM26	TAB non viabilisé
3304P01 2022P06767	273//A/ 615//	MARTIGNAS SUR JALLE	AV DE VERDUN	16/03/2022	583 m ²	250 000 €	429 €	UM27	TAB non viabilisé
3304P01 2022P13023	273//A/ 614//	MARTIGNAS SUR JALLE	AV DE VERDUN	03/06/2022	511 m ²	240 000 €	470 €	UM27	TAB non viabilisé
							Moyenne	414 €	
							Médiane	411 €	

La moyenne des termes s'établit alors à 414€/m² et la médiane à 411€/m².

Il convient cependant de noter que la partie du terrain en bordure de la rue, proche des différents réseaux (électricité, eau, gaz, égout) a généralement plus de valeur que la partie la plus éloignée. Pour être construit, le terrain de fond requiert plus de travaux que le terrain de façade.

En procédure d'expropriation, « *La circonstance que l'ensemble du terrain exproprié a la qualification de terrain à bâtir n'empêche pas le juge de faire une évaluation par zone* » C Cass 3e civ 31/03/1981.

La valeur de la deuxième zone représente en général 50 % à 60 % de celle de la première.

Au regard de cette analyse, le prix unitaire retenu sera de 414€/m², correspondant à la moyenne des termes recensés, avec un abattement de 40 % pour situation en seconde zone, soit **250€/m²** (valeur arrondie).

D'autre part, la parcelle devra bénéficier d'une servitude permettant le passage suffisant par véhicule de transport depuis la rue. Le demandeur du droit de passage devra être titulaire d'un droit réel et verser une indemnité au propriétaire du fonds servant. Il n'y a pas lieu de prendre en considération le service dont profitent les propriétaires du ou des fonds desservis, seul le dommage occasionné au fonds desservant devant constituer le fondement de l'indemnisation due à son propriétaire (C Cass. 3e civ., 16 avril 1973).

En jurisprudence, il n'existe pas d'usage bien établi. Les juges veillent à adapter l'abattement à la situation particulière de chaque servitude de passage. Néanmoins, cet abattement est souvent de l'ordre de 40 % ou 50 % de la valeur vénale du terrain pour la partie constructible et de **20 % pour celle non constructible**. Au cas particulier, le chemin sera considéré comme non constructible eu égard aux contraintes du PLU (retrait latéral de 3 m en limite de propriété).

Dans ces conditions, l'assiette de la servitude de passage étant déterminée comme suit :

largeur : 3 m (suivant données issues du dossier de saisine)

longueur : 20 m (estimation)

Superficie : 60 m²

Le prix du terrain à bâtir retenu sera de 414€/m² (terrain à bâtir en 1ère zone), comme calculé supra,

soit une **indemnité pour servitude de passage** d'un montant de : 60x414= (24 840 x 20%) =4 968€ arrondie à **5 000€**.

2°) Maison

La moyenne des termes recensés s'établit à 4 330€/m² et la médiane à 3 999€/m². Par ailleurs, Homiwoo fait état d'un prix au m² de 4 000€ pour les maisons de type 4, avec un indice de confiance élevé et des prix s'échelonnant de 3 390€/m² pour les biens en entrée de gamme à 4 891€/m² pour les biens de standing.

Cependant, le bien évalué n'a pas fait l'objet de rénovation récente et est partiellement à réaménager. Par ailleurs, il est inoccupé depuis plusieurs années. Une valeur basse sera donc retenue.

Au regard de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de **3 250 €/m²** correspondant à la valeur du terme de référence (en vert), arrondie à la baisse.

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

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.

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface habitable	Prix unitaire retenu/ m ²	Valeur vénale
Maison d'habitation	91 m ²	3 250 €	295 750 €
Terrain à bâtir et indemnité pour servitude de passage	650 m ²	250 €	162 500 €
			5 000 €
Valeur totale			463 250 €
Valorisation du bien arrondie à			463 000 €

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 **463 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. **En l'absence de visite sur place, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit une valeur minimale de cession de 393 500€ (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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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 et
par délégation,

L'évaluatrice

Isabelle SANTANDER

Inspectrice des finances publiques