

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/03/2023

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle SANTANDER

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

Téléphone : 06 34 57 24 69

Réf DS: 11053614

Réf OSE : 2023-33273-02183

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



Nature du bien :

Locaux à usage de bureau

Adresse du bien :

Place Santa Cruz de Bezana
33127 Martignas-sur-Jalle

Valeur :

152 000 € HT, 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-développement durable.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 10/01/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | Sans objet |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | Non visité |
| du dossier complet : | 20/02/2023 |

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 de locaux à usage de bureau abritant actuellement une association et une salle de réunion.

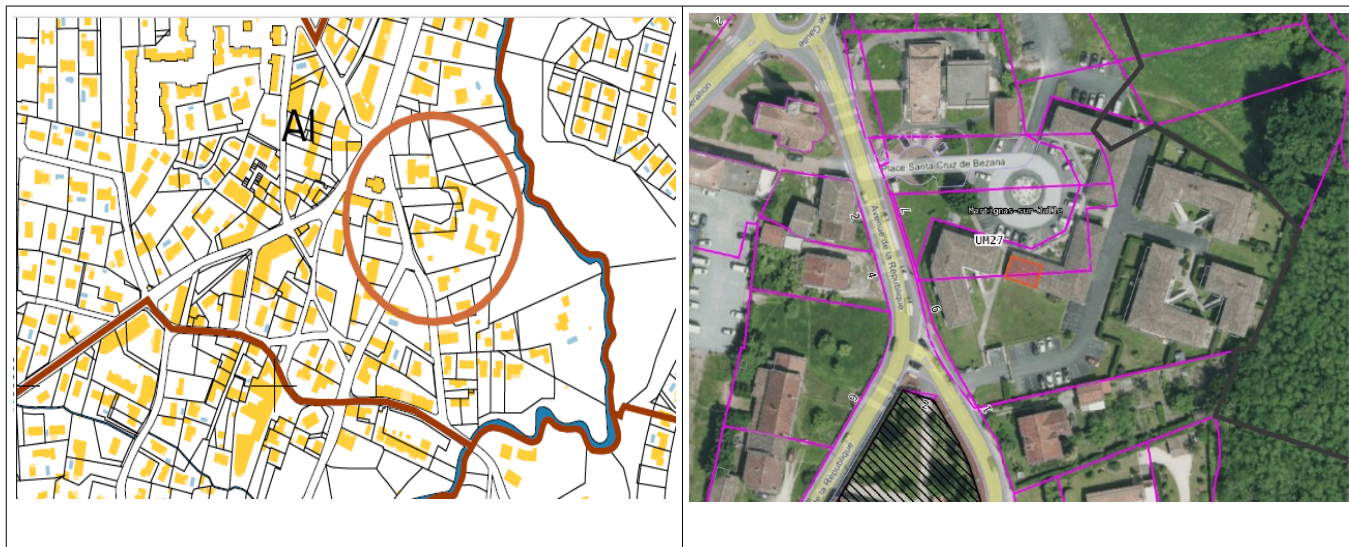
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'aire d'attraction de Bordeaux et même dans son unité urbaine sur la Jalle de Blanquefort, Martignas-sur-Jalle est proche du terroir viticole de Pessac-Léognan (AOC). Elle fait partie du Pays des Graves et Landes de Cernès.

La commune bénéficie, à la fois, de la proximité de la métropole de Bordeaux pour ses activités économiques et culturelles et de celle du bassin d'Arcachon pour son attrait touristique. Martignas se situe à une vingtaine de kilomètres du centre-ville de Bordeaux et à une trentaine du nord du bassin. De plus, l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac se situe à une dizaine de kilomètres de Martignas.



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

Le bien à évaluer se situe dans le centre-ville, à proximité des transports et des commerces. Il jouxte l'Hôtel de ville.

11 – Points d'intérêt

Google Map data ©2023

Etablissements scolaires
 Transports
 Santé

12 – Etablissements scolaires

– Ecoles primaires

| Nom de l'établissement | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| École Maternelle J. Castagnet Avenue de Verdun, 33127 Martignas-sur-Jalle | 412 m | 9 min | A pied |
| École Élémentaire Jean de La Fontaine Avenue de Verdun, 33127 Martignas-sur-Jalle | 414 m | 9 min | A pied |
| École Maternelle Publique Flora Tristan Avenue Maréchal Leclerc, 33127 Martignas-sur-Jalle | 1 011 m | 4 min | En voiture |
| École Élémentaire Publique Aimé Césaire Avenue Maréchal Leclerc, 33127 Martignas-sur-Jalle | 1 013 m | 4 min | En voiture |

– Collèges

| Nom de l'établissement | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| Collège de Martignas Avenue des Sapinettes, 33127 Martignas-sur-Jalle | 830 m | 21 min | A pied |
| Collège Allénoir d'Aquitaine Avenue des Sapinettes, 33127 Martignas-sur-Jalle | 843 m | 21 min | A pied |
| Collège de l'Estay 2200 Avenue du Las, 33127 Saint-Jean-d'Ilac | 4 616 m | 9 min | En voiture |

– Lycées

| Nom de l'établissement | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| Lycée Professionnel Jehan Dupuis Chemin de Tiran, 33160 Saint-Médard-en-Jalles | 8 262 m | 19 min | En voiture |
| Lycée Général Sud Médoc Piste Médoc Bleu, 33160 Saint-Aubin-de-Médoc | 8 741 m | 21 min | En voiture |
| Lycée Sud Médoc Piste Médoc Bleu, 33160 Saint-Aubin-de-Médoc | 9 751 m | 21 min | En voiture |

| Arrêts | Lignes | Distance | Temps de trajet | Mode de transport |
|------------------|------------|----------|-----------------|-------------------|
| Martignas Centre | 11, 82, 88 | 133 m | 4 min | A pied |
| Martyrs | 11, 82 | 443 m | 9 min | A pied |
| Les Ecoles | 81, 88 | 481 m | 10 min | A pied |
| Girard | 82 | 629 m | 13 min | A pied |
| Verdun | 88 | 957 m | 20 min | A pied |

| 14 – Santé | |
|-------------------------|-----------------|
| Médecine générale 10 | Pharmacies 2 |

Dans un rayon de 10 minutes à pied

| 15 – Commerces | | |
|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Supermarchés 4 | Epiceries 10 | Boulangeries 3 |
| Bureaux de poste 1 | Banques 5 | |

Dans un rayon de 10 minutes à pied

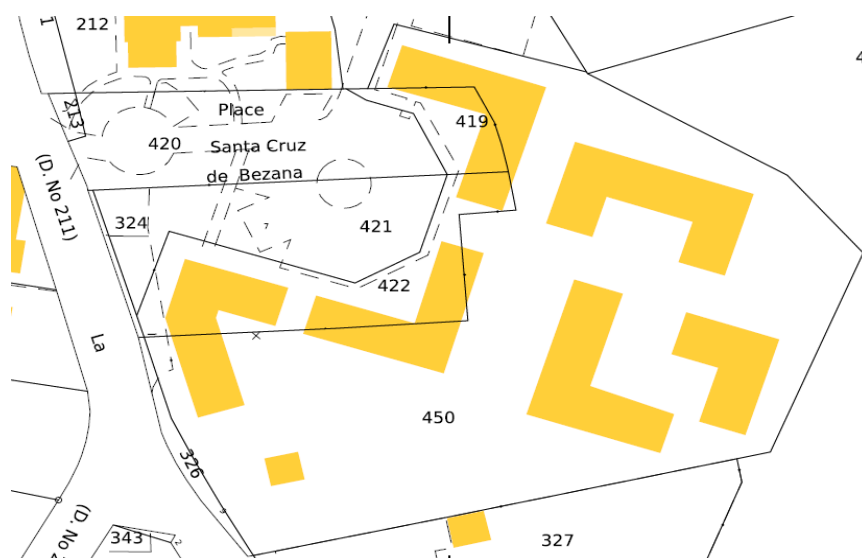
| 16 – Activités | | | |
|----------------|-------------------|-------------|----------------------|
| Bars 1 | Restaurants 11 | Snacks 1 | Salles de sport 2 |

Dans un rayon de 10 minutes à pied

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie |
|---------------------|----------|-----------------------|----------------------------|
| MARTIGNAS-SUR-JALLE | AI 422 | 9 AV DE LA REPUBLIQUE | 762 m ² |
| | AI 450 | | 5 178 m ² |
| TOTAL | | | 5 940 m² |





4.4. Descriptif

Les locaux sont situés à l'extrémité d'un bâtiment communal édifié sur un niveau, en bon état apparent, et sont constitués de deux pièces : une salle mise à disposition pour une association et une salle de réunion complémentaire pour la Mairie, et un WC.

Photos extérieures transmises par le consultant :

| | |
|--|---|
| Façade principale | Façade principale |
|  |  |
| Façade latérale | Façade arrière |
|  |  |

Photos intérieures :

| | |
|---|--|
| Salle 1 | Salle 1 |
|  |  |

Salle 1



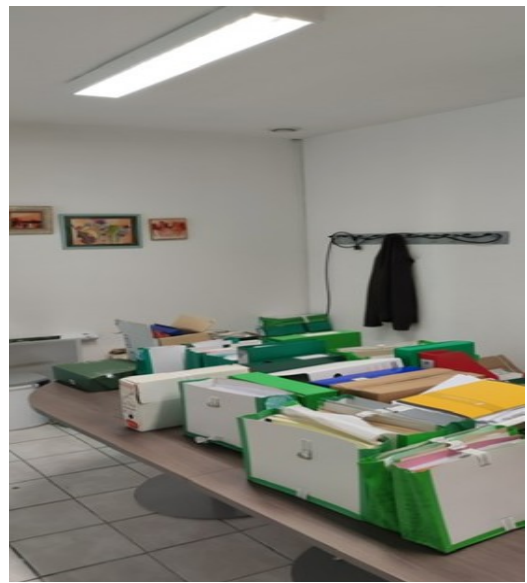
Salle 1



Salle 2



Salle 2



Toilettes



Couloir

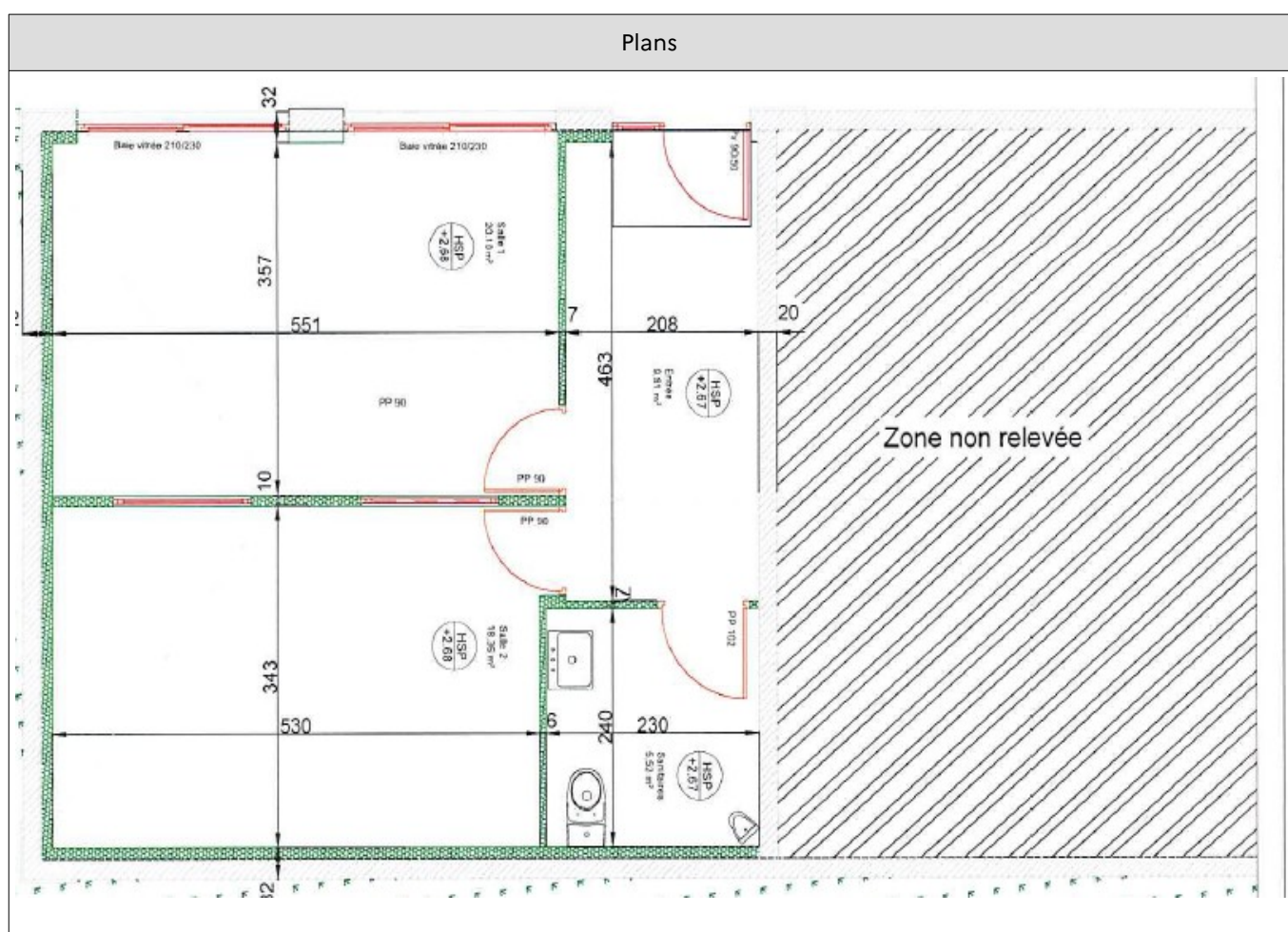


4.5. Surfaces du bâti

Selon le plan transmis par le consultant, les locaux se composent comme suit :

| Libellé | Surface utile brute (SUB°) |
|--------------|----------------------------|
| Salle 1 | 20,10 m ² |
| Salle 2 | 18,36 m ² |
| Sanitaires | 5,52 m ² |
| Entrée | 9,81 m ² |
| TOTAL | 53,79 m² |

La SUB retenue sera de 54 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les locaux appartiennent à la commune de Martignas sur Jalle.

Origine de propriété : Ancienne.

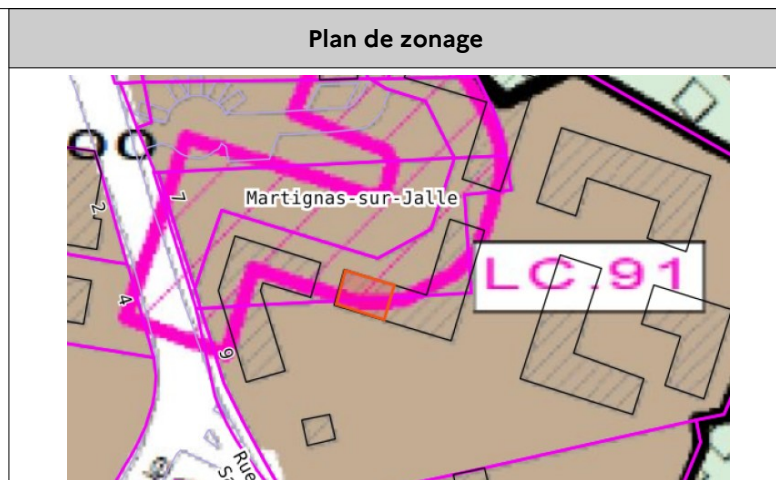
5.2. Conditions d'occupation : Bien estimé libre d'occupation.

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 | | | | |
| Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien | LC91 Linéaires commerciaux et économiques | | | | |
| UM27 | Centralités anciennes et cœurs historiques | | | | |
| * | Nouvelle bande d'accès autorisée | | | | |
| 5 | Indice de stationnement - 5 | | | | |
| LC.91 | LC.91.4 | Place Santa Cruz de Santana + 9 avenue de la République | MARTIGNAS-SUR-JALLE | Commerce et Artisanat | Protection d'un linéaire situé en centre-ville |
| | LC.91.5 | Place Santa Cruz de Bezana | MARTIGNAS-SUR-JALLE | Commerce et Artisanat | Protection d'un linéaire situé en centre-ville |



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 locaux de bureaux sur le secteur de Martignas.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude 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 et la Base de données patrimoniales.
- **Critères de recherche :** La recherche porte sur les cessions enregistrées depuis le 1er février 2020, concernant des locaux professionnels à usage de bureau, situés sur la commune de Martignas et communes proches.

Termes de comparaison :

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Observations |
|-----------------------|------------------|---------------------|---------------------------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------------------|---|
| 3304P01 2022P01835 | 273//AE/814// | MARTIGNAS SUR JALLE | 17 AV DES MIMOSAS | 20/12/2021 | 68 m ² | 260 000 € | 3 824 € | Local professionnel (cabinet sage-femme) dans maison individuelle |
| 3304P01 2021P17515 | 273//AI/237// | MARTIGNAS SUR JALLE | 12 AV PIERRE ET MARCELLE GIRARD | 21/07/2021 | 360 m ² | 735 000 € | 2 042 € | Cabinet médical et laboratoire |
| 3304P01 2021P18005 | 449//BH//210 | ST MEDARD EN JALLES | 15 AV MONTAIGNE | 13/04/2021 | 71 m ² | 207 000 € | 2 915 € | Cabinet médical et 2 places de parking |
| 3304P01 2020P16302 | 519//BH 284 | LE TAILLAN MEDOC | 9001 ALLEE DE CURE | 25/11/2020 | 40 m ² | 140 000 € | 3 500 € | Cabinet médical |
| 3304P02 2020P02461 | 422//AC/12// | SAINT JEAN D ILLAC | 80 AV DE PIERROTON | 14/02/2020 | 110 m ² | 380 000 € | 3 455 € | Maison à usage de bureau |
| | | | | | | | Moyenne | 3 147 € |
| | | | | | | | Médiane | 3 455 € |

8.1.2. Sources externes à la DGFIP

Néant .

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

La moyenne des termes recensés s'établit à 3 147€/m² et la médiane à 3 455€/m².

Le premier et le dernier de comparaison concernent des locaux situés dans des maisons individuelles, ils seront donc écartés.

La moyenne des termes recensés s'établit alors à 2 819€/m² et la médiane à 2 915€/m²(non pertinente sur 3 termes).

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Observations |
|-----------------------|------------------|---------------------|---------------------------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------------------|--|
| 3304P01 2021P17515 | 273//AI/237// | MARTIGNAS SUR JALLE | 12 AV PIERRE ET MARCELLE GIRARD | 21/07/2021 | 360 m ² | 735 000 € | 2 042 € | Cabinet médical et laboratoire |
| 3304P01 2021P18005 | 449//BH//210 | ST MEDARD EN JALLES | 15 AV MONTAIGNE | 13/04/2021 | 71 m ² | 207 000 € | 2 915 € | Cabinet médical et 2 places de parking |
| 3304P01 2020P16302 | 519//BH 284 | LE TAILLAN MEDOC | 9001 ALLEE DE CURE | 25/11/2020 | 40 m ² | 140 000 € | 3 500 € | Cabinet médical |
| | | | | | | | Moyenne | 2 819 € |
| | | | | | | | Médiane | 2 915 € |

Au regard de ces éléments, il sera retenu donc un **prix unitaire de 2 820 €/m²** correspondant à la moyenne arrondie des termes.

- 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 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Locaux à usage de bureau | 54 m ² | 2 820 € | 152 280 € |
| Valeur vénale arrondie | | | 152 000 € |

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 **152 000 €**. 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 129 200€.**

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

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.