

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis – 6^e étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 6 novembre 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Françoise RASOLONJATOVO
Téléphone : 05.56.90 78 78
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56 90 78 95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57 81 69 43

Nos réf : 2019-33069V2225

Vos réf. : Estimation parcelle Le Bouscat – AH 481

Monsieur le Maire
de la commune du Bouscat
Hôtel de ville – Service urbanisme
Place Gambetta
33110 LE BOUSCAT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

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

DÉSIGNATION DU BIEN : terrain supportant l'ancienne crèche La Providence, un relais assistantes maternelles et des locaux associatifs

ADRESSE DU BIEN : Rue Condorcet – 33110 LE BOUSCAT

VALEUR VÉNALE : 1 775 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : Ville du Bouscat
AFFAIRE SUIVIE PAR : Cécile FENOILLAT
2 - Date de consultation : 18/07/2019
Date de réception : 24/07/2019
Date de visite : sans objet compte tenu de la nature du projet
Date de constitution du dossier « en état » : 06/11/2019

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

Projet de cession à un promoteur privé du terrain supportant l'ancienne crèche La Providence ainsi qu'un relais assistantes maternelles et des locaux associatifs en vue de la réalisation, après démolition du bâti, d'un programme de construction de logements mixtes constitué de maisons individuelles.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Le BOUSCAT	Rue Condorcet	AH 481	3 960 m ²

Situation géographique du bien



Parcelle située dans un quartier résidentiel à dominante de maisons individuelles et donnant sur trois voies : rue Rigal, rue Condorcet et rue Prévost

B) Consistance actuelle du bien :

Le terrain supporte actuellement plusieurs bâtiments (ancienne crèche La Providence, ancienne école maternelle transformée en relais assistantes maternelles, locaux gérés par l'association Ricochet) dont la consistance importe peu dans la mesure où ils sont voués à la démolition ; une nouvelle crèche étant en cours de construction sur un autre site.

C) **Travaux programmés :**

Construction de maisons individuelles groupées pour une surface de plancher qui devrait être comprise entre 2 100 et 2 400 m² comprenant des logements en accession libre et des logements locatifs sociaux suivant un pourcentage conforme aux prescriptions du PLU de Bordeaux Métropole.

D) **Compte rendu de la visite :** sans objet

E) **Détail des surfaces :**

Dans le cadre de la présente estimation, il sera retenu la surface de plancher maximale envisagée soit 2 400 m² ventilée comme suit entre SDP libre et SDP sociale compte tenu des contraintes imposées par le zonage de la parcelle :

Surface de plancher totale	2 400 m ²	
SDP logements sociaux	30%	720 m ²
SDP logements libres	70%	1 680 m ²

En effet, il est rappelé que dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000^e, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

En l'espèce, la parcelle est située dans un secteur de diversité sociale où il est imposé un pourcentage minimal de 30 % de logements locatifs sociaux pour tout programme de construction supérieur à 2 000 m² de surface de plancher (cf infra).

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) **Désignation et qualité des propriétaires :** commune du Bouscat

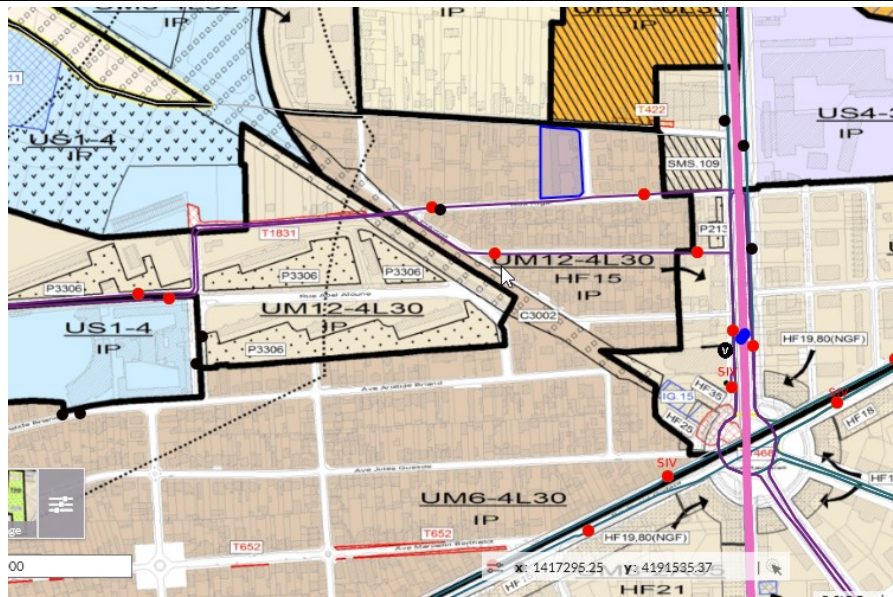
B) **Origine de propriété :** indéterminée

C) **État et conditions d'occupation :** évalué libre de toute occupation étant précisé que le bien est actuellement occupé par la ville du Bouscat (crèche et RAM) et par l'association RICOCHET

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16/12/2016 devenu opposable aux tiers le 24/02/2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UM6-4L30
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	néant
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)	IP
UM6	Tissus à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville - Tissu à dominante de maisons et petits immeubles en recul sur rue
-	Nouvelle bande d'accès non autorisée
4	(n° de secteur défini pour l'application des normes de stationnement) : pour l'habitation, 1 place minimum pour 55 m² de SDP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
L30	secteur de diversité sociale dans lequel est imposé un pourcentage minimum de 35 % de logements locatifs sociaux pour tout programme de construction d'une SP de 2 000 m² destinée à l'habitation

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage



Règlement pièces écrites

Zone UM 6

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Emprise bâtie (EB)	≤ 40 % superficie du terrain
Recul (R)	R adapté à la séquence Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	L1 et L2 ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus
Espace en pleine terre	≥ 30 % superficie du terrain
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Gabarit : H _F = 7,50 m / Pente 35 % / H _T = 10,50 m (schéma ci-après) R+1 maximum Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, H _F ≤ 7,50 m et H _T ≤ 10,50 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 Dans ce cas la limitation en nombre de niveaux ne s'applique pas

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : non communiquées

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par valorisation des droits à construire susceptibles d'être développés sur la parcelle AH 481 au regard des contraintes imposées par le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole et des exigences formulées par la commune du Bouscat en termes d'aménagement urbain pour la délivrance d'un permis de construire relatif à un programme de construction de logements

8 b/ Modalités de calcul :

Au regard des éléments communiqués par le consultant et des prescriptions imposées par le PLU de Bordeaux Métropole, la valeur vénale de ce terrain peut être estimée à la somme de 1 775 000 € déterminée comme suit :

Surface de plancher totale	2 400 m ²			
Typologie SDP	Pourcentage	SDP projetée	Prix unitaire	Valorisation
SDP logements sociaux	30%	720 m ²	250 €	180 000 €
SDP logements libres	70%	1 680 m ²	950 €	1 596 000 €
TOTAL				1 776 000 €
Valorisation du bien arrondie à				1 775 000 €
Prix unitaire/m ² SDP			740 €	
Surface terrain :	3 960 m²	Prix unitaire terrain :		448 €

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

Marge d'appréciation :10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

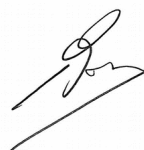
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions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

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,
L'Adjoint au responsable du PED**



Bruno BENEDETTO
Inspecteur divisionnaire des finances publiques