

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

BORDEAUX, 3 mai 2021

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : F RASOLONJATOVO  
Téléphone : 05 56 90 98 98  
Mail : francoise.rasolonjatovo@dgfip.finances.gouv.fr  
Responsable du service : Laurent KOHLER  
Téléphone : 05.56.90.78.95  
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : N° OSE 2021-33069-16446

Vos réf. : Af suivie par C FENOULLAT

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Acquisition

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

**DÉSIGNATION DU BIEN** : Maison d'habitation

**ADRESSE DU BIEN** : 106 rue des Ecus, 33 110 Le Bouscat

**VALEUR VÉNALE** : 210 000 €

**1 - SERVICE CONSULTANT**

: Mairie du Bouscat

**AFFAIRE SUIVIE PAR**

: F RASOLONJATOVO

**2 - Date de consultation**

: 29/04/2021

**Date de réception**

: 29/04/2021

**Date de visite**

: -

**Date de constitution du dossier « en état »:**

**Délai négocié**

:

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

**MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR PAR LE PROPRIÉTAIRE**

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

| Situation géographique du bien  |                  |                    |            |
|---|------------------|--------------------|------------|
|  |                  |                    |            |
| Commune   | Adresse          | Section cadastrale | Superficie |
| LE BOUSCAT  | 106 rue des Ecus | AD 312             | 56 m2      |
| Superficie totale des parcelles à acquérir  |                  |                    | 431 m2     |

##### B) Consistance actuelle du bien :



- C) **Travaux programmés** : Maison construite en 1920, comprenant : un séjour (16 m<sup>2</sup>), une cuisine (9,50 m<sup>2</sup>), une chambre(16 m<sup>2</sup>), une salle d'eau (5 m<sup>2</sup>), un WC (1 m<sup>2</sup>), dégagement (2,50 m<sup>2</sup>), débarras (5,80 m<sup>2</sup>), soit une superficie utile de : 55,80 m<sup>2</sup> (56 m<sup>2</sup> déclaré au cadastre).Chauffage au gaz. Huisseries simple vitrage

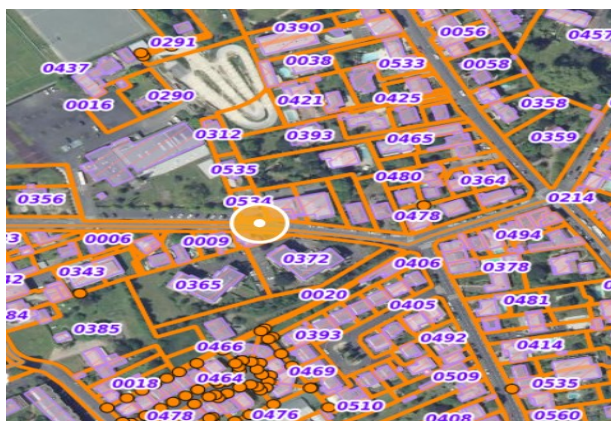
## 5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : Mme RETY  
 B) **Origine de propriété** : Indéterminée  
 C) **État et conditions d'occupation** : Evalué libre de toute occupation

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

|   |   |
|---|---|
| Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation   | PLU approuvé  |
| Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur   | Zone US1-4 équipement grands services urbains                                 |
| Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien  | ER 718 C et 13 relatives aux canalisations, transports et distribution du gaz |
| 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) |   |

### Extrait du plan de zonage



Outre les servitudes relatives au gaz, la parcelle est en outre grevée d'un emplacement réservé à l'extension de l'ensemble sportif avec centre social et culturel sous maîtrise d'ouvrage de la mairie du Bouscat

## Principales caractéristiques du règlement de la zone

### • Services publics ou d'intérêt collectif :

*Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels,*

*dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.*

*Elle concerne également :*

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;*
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...),*
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;*
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).*

## 7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Par comparaison directe avec des transactions portant sur les maisons construites à la même époque, dans un rayon de 500 mètres.

### 8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 210 000€ déterminé comme suit :

| Parcelle                                    | Nature | Superficie        | Prix unitaire/m <sup>2</sup> | Valeur vénale |
|---|--------|-------------------|------------------------------|---------------|
| AD 312                                      | Maison | 56 m <sup>2</sup> | 3 800 €                      | 212800 €      |
| Valorisation du bien arrondie à la somme de |        |                   |                              | 210 000 €     |

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.

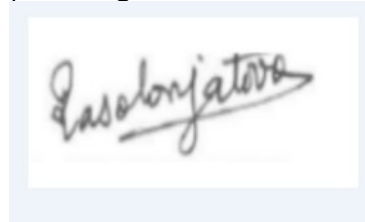
## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Rasolonjatoovo'.

Inspecteur des Finances Publiques  
*Françoise RASOLONJATOVO*