

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis - BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel VACHER

Courriel : michel.vacher1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.20.68.65.15

Réf DS : 20050976

Réf OSE : 2024-24294-69216

Le Directeur régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à

Mairie de Montpon Ménestérol

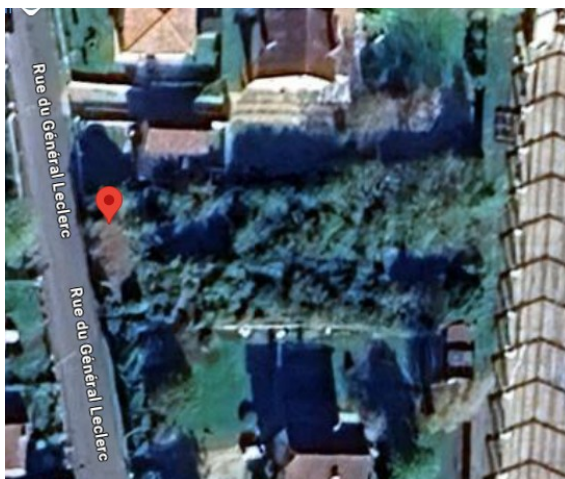
Place Gambetta

24 700 MONTPON-MENESTEROL

A l'attention de Madame Charline GOUBIER

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 :

Ensemble immobilier anciennement à usage d'habitation à l'état manifeste d'abandon avec terrains de complément attenants situés en zone urbaine

Adresse du bien :

12 Bis Rue du Général Leclerc 24 700 MONTPON-MENESTEROL

Valeur :

46 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Charline GOUBIER, Directrice Générale des Services

2 - DATES

de consultation :	Le 20/09/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble (visite des extérieurs uniquement) :	Le 04/04/25
du dossier complet :	Le 04/04/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Précisions apportées par le consultant à l'appui de la saisine :

« Bien en état d'abandon manifeste ».

Précisions apportées en complément par le consultant :

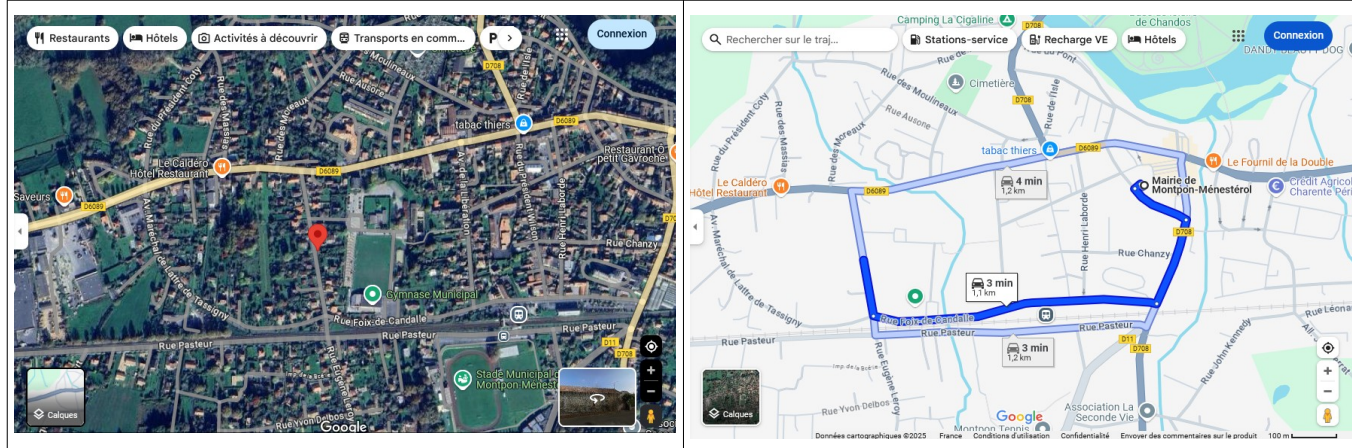
« Procédure état abandon manifeste en cours ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

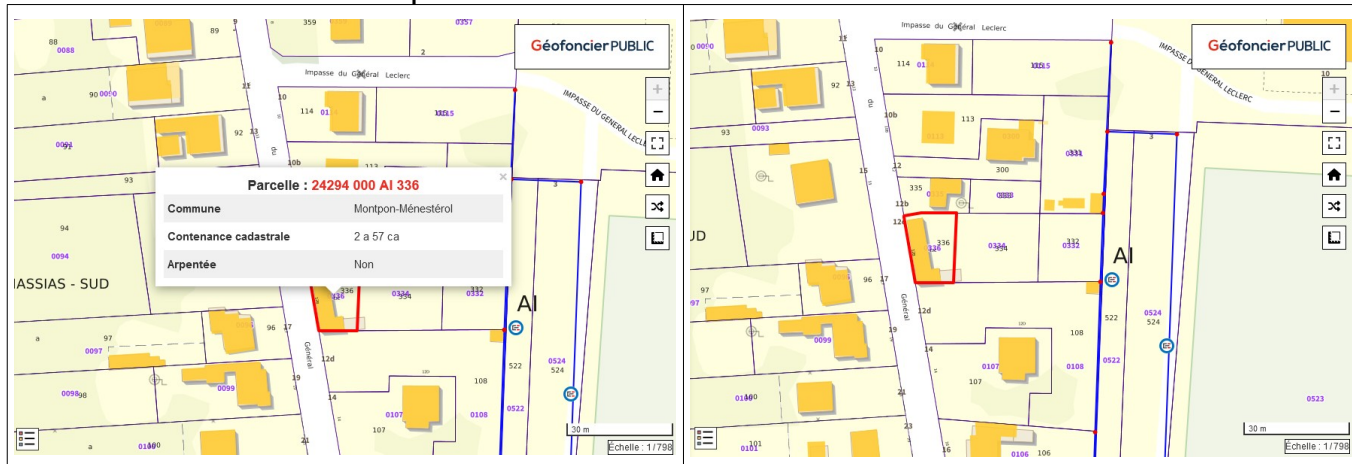
Localisation du bien à proximité du centre-ville de Montpon-Ménestérol :



Vue cadastrale de l'ensemble immobilier assorti de l'unité foncière adjacente :



Vues cadastrales Géofoncier de la parcelle bâtie AI n°336 :



Extrait du plan cadastral global :



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

Bien immobilier et foncier situé à toute proximité du centre-ville de la commune de Montpon-Ménestérol, à la parfaite accessibilité, étant très correctement desservi en façade avant par la voirie et les réseaux, participant de ce fait à sa potentielle attractivité en poursuite d'usage ou en reconversion de site, compte tenu de sa constructibilité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTPON MENESTEROL	AI n°332	Les Massias Sud	348 m ²	Terrain
	AI n°334	Les Massias Sud	464 m ²	Terrain
	AI n°336	12 C Rue du Général Leclerc	257 m ²	Bâti sur terrain d'assiette

➤ Superficie totale 1 069 m²

Surfaces bâties : données extraites de la matrice cadastrale :

1A RECHERCHE D'UN LOCAL PAR UNE PARCELLE DE REF. OU D'ASSISE LISTE DE LOCAUX RLOC84						
COMMUNE: 294 MONTPON-MENESTEROL						
PARCELLE: AI 0336						
ADRESSE: 0012 C RUE DU GENERAL LECLERC						
BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT
A	01	00	01001	MAISON	58 m ²	0091347 Y
A	01	00	01002	GARAGE	22 m ²	0382192 E

4.4. Descriptif : il s'agit à titre principal d'un ensemble immobilier dégradé à l'état d'abandon, anciennement à usage d'habitation, édifié en simple rez-de-chaussée et en rez de rue, assorti d'une unité foncière adjacente en nature de deux parcelles contiguës sises en prolongement arrière de la maison, à usage de terrains de complément de configuration régulière actuellement envahis par la végétation, mais potentiellement constructibles en zone UB1.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Indivision BEAUMONT André, Georges Claude, Louis Ferdinand.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles applicables :

Classement des parcelles AI 332, 334 et 336 en zone urbaine UB1 au PLU de la commune de Montpon Ménéstérol :



Extrait du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste du 18/06/24 joint par le consultant à l'appui de la saisine décrivant l'état du bien :

L'état d'abandon manifeste se caractérise par :

Concernant la maison d'habitation :

- Habitat fortement dégradé,
- Habitation presque ou totalement recouverte de végétation,
- Compteurs eau et électricité envahie par la végétation,
- L'accès à la parcelle s'avère de fait impossible tant la végétation s'est développée et génèrent un afflux de nuisibles qui inquiète les voisins.

Concernant le jardin :

- Le terrain est intégralement envahi par la végétation,
- La hauteur des arbres implantés de part et d'autre de l'habitation présente des risques de chute de feuilles et branches sur la voie publique et sur les espaces contigus,
- Plantes envahissant les propriétés mitoyennes

Précisons que nous avons effectué une partie de nos constatations et procédé à des clichés photographiques depuis la propriété mitoyenne lors de l'enquête de voisinage.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison 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 comportant des biens comparables au bien à évaluer et dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison adéquats.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison issus de PATRIM

1/ Termes de comparaison de maisons à usage d'habitation sur un périmètre élargi de 3 kilomètres autour du bien :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature du bien
2404P01 2021P09107	294//AD/98// 294//AD/97//	MONTPON-MENESTEROL	57 AV DE L'EUROPE	12/05/2021	1911	1701	105	78 000,00 €	742,86 €	Maison
2404P01 2023P17750	294//AI/339// 294//AI/200//	MONTPON-MENESTEROL	14 AV GEORGES POMPIDOU	06/09/2023	1925	773	152	180 000,00 €	1 184,21 €	Maison
2404P01 2021P10444	294//AH/200// 294//AH/201//	MONTPON-MENESTEROL	23 AV GEORGES POMPIDOU	28/05/2021	1850	1147	123	96 000,00 €	780,49 €	Maison
2404P01 2023P08018	294//AC/145//	MONTPON-MENESTEROL	11 RUE HENRI LABORDE	07/04/2023	1931	168	104	129 000,00 €	1 240,38 €	Maison
2404P01 2021P25854	294//AD/82// 294//AD/266//	MONTPON-MENESTEROL	16 RUE KOUFRA	30/11/2021	1880	755	107	90 000,00 €	841,12 €	Maison
2404P01 2022P19163	294//AI/106//	MONTPON-MENESTEROL	16 RUE DU GENERAL LECLERC	20/09/2022	1945	742	121	150 000,00 €	1 239,67 €	Maison
2404P01 2021P11518	294//AC/167//	MONTPON-MENESTEROL	6 RUE DU PDT WILSON	28/05/2021	1905	267	132	87 000,00 €	659,09 €	Maison
2404P01 2021P09568	294//AH/412// 294//AH/413//	MONTPON-MENESTEROL	5 RUE WINSTON CHURCHILL	12/05/2021	1930	671	122	179 100,00 €	1 468,03 €	Maison
2404P01 2022P14920	294//AH/412// 294//AH/413//	MONTPON-MENESTEROL	5 RUE WINSTON CHURCHILL	09/07/2022	1930	671	122	182 000,00 €	1 491,80 €	Maison
Moyenne									1 071,96 €	

2/ Termes de comparaison assez récents de terrains à bâtir sur un périmètre élargi de 3 kilomètres autour du bien :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature du bien
2404P01 2022P17836	294//AB/605//	MONTPON-MENESTEROL	IMP JEAN JACQUES ROUSSEAU	31/08/2022	09/09/2022	578	34 000,00 €	58,82 €	Terrain à bâtir
2404P01 2023P16453	294//AB/615//	MONTPON-MENESTEROL	IMP JEAN JACQUES ROUSSEAU	30/08/2023	11/09/2023	455	30 000,00 €	65,93 €	Terrain à bâtir
2404P01 2024P04979	294//AB/400//	MONTPON-MENESTEROL	LES SERAILLERS	18/03/2024	28/03/2024	220	5 000,00 €	22,73 €	Terrain à bâtir
Moyenne								49,16 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

S'agissant de maison à usage d'habitation, la valeur unitaire moyenne des termes de comparaison de maisons observés, potentiellement transposables mais non assimilables au cas présent soumis à évaluation, sur une période étendue et sur un périmètre élargi, serait de l'ordre de 1 000 €/m².

Aussi, compte tenu de la typologie spécifique du bien, s'agissant en l'occurrence d'une habitation à l'état manifeste d'abandon non accessible à la visite, dont des transactions n'ont donc pas pu être spécifiquement identifiées sur le secteur concerné, il est proposé de retenir par défaut le prix unitaire minimum de 660 €/m² affecté d'un coefficient de pondération de 50 %, soit **330 €/m²**, appliqué sur la totalité de la base cadastrale bâtie recensée d'environ **80 m²**, le coût du terrain d'assiette étant intégré à la valorisation du bâti conformément à la méthode d'évaluation retenue.

S'agissant de l'unité foncière adjacente, la valeur unitaire moyenne des termes de comparaison de terrain à bâtir observés, potentiellement transposables mais non strictement assimilables au cas d'espèce soumis à évaluation, sur une période étendue et sur un périmètre élargi, serait de l'ordre de 50 €/m².

Cependant, compte tenu de la typologie spécifique du bien, s'agissant en l'occurrence d'une unité foncière potentiellement constructible puisqu'étant classée en zone urbaine UB1, constituée de deux parcelles contiguës à usage actuel de terrain de compléments de configuration plutôt régulière, il est proposé de retenir par défaut le prix unitaire moyen de 50 €/m² affecté toutefois d'un coefficient de pondération de 50 %, soit **25 €/m²**, compte tenu du positionnement de second rang desdits terrains et de leur défaut structurel d'entretien.

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

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface utile ou superficie	Prix unitaire retenu €/m²	Valeur vénale
Maison avec garage attenant	Environ 80 m²	330 €/m²	26 400 €
Unité foncière adjacente	812 m²	25 €/m²	20 300 €
Valeur vénale totale arrêtée à			46 700 €

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 46 700 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. **Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, compte tenu de la nature du dossier et de l'absence de possibilité de visite de l'intérieur du bâti.** 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
Par délégation,
L'évaluateur du Pôle d'Evaluation Domaniale

Michel VACHER



Inspecteur 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.