



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30 mai 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 : 05.40.45.00.27

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

à

Monsieur le Maire de la  
commune de Sourzac

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie NASO

Courriel : valerie.naso@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.26.40.72.99

Bruno BENEDETTO – responsable adjoint du PED

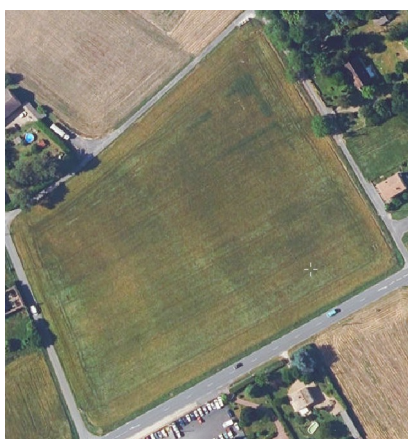
Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS : 12117187

Réf OSE : 2023-24543-27582

## 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 :*

parcelle de terrain non aménagé devant servir d'assiette à un programme de construction de 15 logements

*Adresse du bien :*

Avenue Simone Veil  
24400 SOURZAC

*Valeur :*

80 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § 8 détermination de la valeur)

## 1-CONSULTANT

affaire suivie par M. Philippe PERLUMIERE, maire de la commune de Sourzac

## 2 - DATES

de consultation :	07/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	
Acquisition amiable :	X
Prise à bail :	
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Projet d'acquisition par la commune d'une parcelle de terre située en zone à urbaniser destinée à la réalisation d'un lotissement de quinze lots dont la création a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 14/09/2020.

Cette parcelle devait faire l'objet d'une signature d'une promesse de vente par le vendeur pour un montant de 80 000 €. La parcelle étant mise à disposition de l'ancien fermier, il a été sursis à la signature de l'acte de vente. Or, à ce jour, le propriétaire a retiré son offre de vente.

---

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Sourzac, dans le Périgord, dans la région du landais.

La commune fait partie de l'aire urbaine de Mussidan et appartient à la communauté de communes de Isle Vern Salembre en Périgord.



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

Le bien est situé en zone à urbaniser, peu dense en habitation.

La commune est desservie par les routes départementales RD 609 et RD 39 E ainsi que par l'autoroute A 89 (existence sur la commune d'un échangeur).

Le bien est excentré des services de proximité et mal desservi par les transports en commun.

Établissements scolaires				Transports																													
<p>– Écoles primaires</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>École Élémentaire Lieu-dit Le Bourg, 24400 Saint-Louis-en-Isle</td> <td>1 008 m</td> <td>2 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Groupe Scolaire Place de la République, 24400 Saint-Front-de-Pradoux</td> <td>2 115 m</td> <td>5 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>École Primaire Rue Meytadier-Duteuil, 24400 Saint-Front-de-Pradoux</td> <td>2 184 m</td> <td>5 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>École Maternelle 14 Rue Anastie Binand, 24400 Mussidan</td> <td>2 780 m</td> <td>4 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table> <p>– Collèges</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Collège les Chatenades Rue des Chatenades, 24400 Mussidan</td> <td>2 183 m</td> <td>5 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table> <p>– Lycées</p> <p>Aucun lycée à proximité</p>				Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	École Élémentaire Lieu-dit Le Bourg, 24400 Saint-Louis-en-Isle	1 008 m	2 min	En voiture	Groupe Scolaire Place de la République, 24400 Saint-Front-de-Pradoux	2 115 m	5 min	En voiture	École Primaire Rue Meytadier-Duteuil, 24400 Saint-Front-de-Pradoux	2 184 m	5 min	En voiture	École Maternelle 14 Rue Anastie Binand, 24400 Mussidan	2 780 m	4 min	En voiture	Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Collège les Chatenades Rue des Chatenades, 24400 Mussidan	2 183 m	5 min	En voiture	<p>13 – Transports</p> <p>Aucun moyen de transport à proximité</p>	
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																														
École Élémentaire Lieu-dit Le Bourg, 24400 Saint-Louis-en-Isle	1 008 m	2 min	En voiture																														
Groupe Scolaire Place de la République, 24400 Saint-Front-de-Pradoux	2 115 m	5 min	En voiture																														
École Primaire Rue Meytadier-Duteuil, 24400 Saint-Front-de-Pradoux	2 184 m	5 min	En voiture																														
École Maternelle 14 Rue Anastie Binand, 24400 Mussidan	2 780 m	4 min	En voiture																														
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																														
Collège les Chatenades Rue des Chatenades, 24400 Mussidan	2 183 m	5 min	En voiture																														

Santé	Commerces - Activités				
<p>14 – Santé</p> <p>Aucun établissement de santé dans un rayon de 10 minutes à pied Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	<p>15 – Commerces</p> <p>Aucun commerce dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>16 – Activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Restaurants</th> <th>Snacks</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	Restaurants	Snacks	4	1
Restaurants	Snacks				
4	1				

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Contenance cadastrale totale
SOURZAC	Avenue Simone Veil	BE 133	27 270 m <sup>2</sup>

Vue aérienne	Extrait du plan cadastral
	

### 4.4. Descriptif

Le bien consiste en une parcelle de terre agricole non aménagée devant servir d'assiette foncière à un programme de construction d'un lotissement.

Il s'agit d'un terrain de grande superficie, de configuration relativement régulière et plat, en nature de terre.

Il se situe en zone à urbaniser et dispose d'accès en façade de l'avenue Simone Veil, de la route Jean Ferrat, de la route Georges Brassens et de la route Rosa Parks.

La parcelle est constructible. Toutefois, ses droits à construire sont fortement limités par les deux éléments suivants :

- le retrait de 35 m par rapport à la RD
- la déqualification en zone constructible d'une partie de la parcelle (la zone 2 AU ayant plus de 9 ans et la parcelle n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition foncière par la commune)

## 4.5. Superficie retenue pour l'estimation

Selon les données cadastrales, la parcelle a une surface de 27 270 m<sup>2</sup>, surface qui sera retenue dans le cadre de la présente évaluation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de la parcelle

Liste des titulaires de droit de la parcelle BE 0133 (DORDOGNE ; SOURZAC)

Titulaire : personne physique (1)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
LAURIERE THIERRY	M	26-12-1963	PERIGUEUX (24)	LAURIERE THIERRY	P	LE MAS 24400 SOURZAC	MBR26Q

### 5.2. Origine de propriété

Donnée non communiquée

### 5.3. Conditions d'occupation

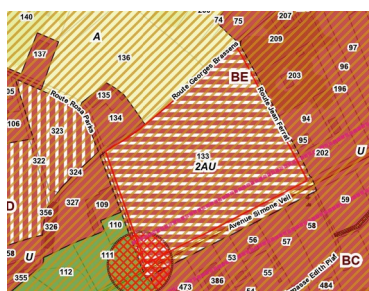
Libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU de la commune de Sourzac dont la dernière procédure a été approuvée le 05/03/2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone 2AU
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans objet
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)	Sans objet

### Plan de zonage



## 7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci 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 utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche

- Sources : recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales, applicatif permettant de géolocaliser les transactions de même consistance)
- Critères de recherche : transactions enregistrées depuis 2019 portant sur des ventes de terrains à bâtir de grande superficie situés en zone à urbaniser dans un rayon de 20 km du bien à évaluer

#### 8.1.2. Présentation des termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
2404P31 2020P00171	309//AV// 726//727//72 8//729//730// 731//732	NEUVIC	RUE DES CHENES	23/01/2020	11892 m <sup>2</sup>	50 000 €	4,20 €	Cession à la commune d'un terrain à lotir – création d'un lotissement de 7 lots	
2404P01 2021 P18854	543//AP// 165//166	MUSSIDAN	RUE DE BASSY	20/09/2021	6088 m <sup>2</sup>	30 000 €	4,93 €	vente TAB	
2404P02 2019P05884	176//167//165 //181	SAINT GERY	LE BOURG NORD	29/10/2019	5955 m <sup>2</sup>	24 000 €	4,03 €	vente TAB	
2404P31 2019P00296	294//BR/105//	MONTPON- MENESTEROL	GRANDS CHAMPS	10/01/2019	7351 m <sup>2</sup>	25 000 €	3,40 €	vente TAB	
							moyenne	4,14 €	
							médiane	4,20 €	

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

Les termes de comparaison portent tous sur des terrains à bâtir situés en zone à urbaniser.

Les termes sélectionnés font ressortir une moyenne de 4,14 €/m<sup>2</sup> et une médiane proche à 4,20 €/m<sup>2</sup>.

Afin de tenir compte des éléments de moins-value communiqués par le consultant liés à la réduction des droits à construire de la parcelle du fait de la zone de retrait de 35 m par rapport à la RD et de la déqualification en zone constructible d'une partie de la parcelle, la fourchette basse arrondie des termes sera retenue dans le cadre de la présente évaluation, soit une valeur unitaire de 3 €/m<sup>2</sup>.

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

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à la somme de 80 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Terrain à bâtir non aménagé	27 270 m <sup>2</sup>	3 €	81 810 €
Valeur arrondie à			<b>80 000 €</b>

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 80 000 €.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 88 000 € (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.

Les consultants peuvent, bien entendu, acquérir à un prix moins élevé 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 toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 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'évaluatrice du pôle d'évaluation domaniale

A handwritten signature in black ink, reading 'V. NASO', with a horizontal line underneath the name.

Valérie NASO

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.*

*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.*