

VENTE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL

8 rue Pierre Dignac

CAHIER DES CHARGES

Préambule

La Commune de La Teste de Buch souhaitant mettre en vente, par soumission cachetée, un immeuble à usage commercial situé 8 rue Pierre Dignac, un appel à candidature se déroulera du **08 janvier 2024 au 05 avril 2024 inclus**.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de déroulement de cette procédure concernant la cession du bien décrit ci-après.

I. Objet de l'appel à candidatures

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de La Teste de Buch d'un bien et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes au regard des critères exprimés dans le présent cahier des charges.

II. Caractéristiques du bien vendu

Il s'agit d'une maison de ville de 1979 édifée sur la parcelle cadastrée section FR n° 610p de 224 m² (lot A sur le plan de division de la société AUIGE).

La surface totale du bâti est d'environ 175 m² dont 97 m² en rez-de-chaussée et 75 m² à l'étage. A l'arrière de la maison se situent un garage de 24 m² et un jardinet.

Cet immeuble à rénover est de type traditionnel (murs moellons couverture tuile). Au rez-de-chaussée se trouvent 6 pièces dont 1 sanitaire, et à l'étage, accessibles par un escalier, se trouvent 5 pièces dont 1 sanitaire.

Situation géographique et urbanistique

L'immeuble est très bien situé en hyper centre, à quelques mètres de l'Hôtel de Ville, proche de la place Gambetta.

Le stationnement se fait uniquement dans la rue.

La parcelle est située en zone UAa au Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais aussi en secteur Architecte des Bâtiments de France (ABF) ainsi qu'en zone sensible archéologique.

Réseaux

Les compteurs d'eau et de gaz se situent sur le Domaine Public.

III. Destination du bien

L'immeuble, en l'état, est à aménager. Il devra être affecté à un usage de commerce.

Le projet présenté par le candidat devra donc tenir compte de ce critère car la ville souhaite offrir à la population un service de commerce de proximité dans le centre-ville afin de le dynamiser.

IV. Propriété – Jouissance

Le bien cédé, est libre et quitte de toutes dettes, privilèges, hypothèques, transcription et action résolutoire quelconques.

Le bien sera délivré dans l'état où il sera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, ne pourra être invoquée contre le vendeur.

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte notarié.

La jouissance aura lieu par la prise de possession réelle, à compter de ce même jour.

Diagnostics immobiliers :

Le vendeur s'engage à fournir à tout acquéreur intéressé le dossier de diagnostic technique.

V. Publicité

La publicité de cette vente sera assurée par (liste non exhaustive) :

- Une information sur le site internet de la commune <https://www.latededebuch.fr/>
- Un Affichage sur place et en mairie
- Un avis dans le journal Sud-Ouest
- Le journal communal
- Facebook
- Panneaux lumineux dans la ville

VI. Le prix de vente

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

La mise à prix est fixée à **100 000€ (cent mille euros) net vendeur**.

Chaque candidat établit son offre en connaissance du bien et de l'estimation ci-dessus.

VII. Frais

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

Il est rappelé que le paiement de l'impôt foncier incombera respectivement à l'adjudicataire, en fonction du temps couru, à compter de la date de signature de l'acte notarié.

VIII. Conditions de cession

Modalités de la cession

La ville requiert la vente dont le consentement sera exprimé par délibération du conseil municipal.

La vente est réalisée par soumission cachetée au meilleur projet au vu des critères souhaités.

Visite des lieux

Toute personne intéressée par l'acquisition devra procéder à la visite du bien **exclusivement sur rendez-vous** à :

Mairie de La Teste de Buch – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – 05.57.73.69.60

Dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges ;
- L'extrait cadastral ;
- Le plan de division de la Société AUIGE ;
- Le plan du permis de construire avec son arrêté et le certificat de conformité ;
- Le règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone concernée ;

Le dossier sera consultable aux jours et heures d'ouverture du service urbanisme et foncier à savoir :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8H30 à 13H00 ou sur le site de la mairie <https://www.latestedebuch.fr/>

Le dossier de consultation pourra être sollicité par mail à urbanisme@latestedebuch.fr ou accessible directement sur le site de la mairie <https://www.latestedebuch.fr/>

Composition du dossier de candidature

- Pour la composition de la candidature :

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

1. Pour les personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial ou PACS ;
- Copie de la carte nationale d'identité et du livret de famille ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les trois dernières années ;
- Justificatif de la capacité de financement : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition), modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt ...), attestation de la banque ;
- Si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires.

2. Pour les personnes morales de droit français :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées
- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Dans le cas d'un groupement, présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification de la capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme;
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en oeuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- Surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier, financement du bien (apports propres à la société, emprunt ...)
- Si appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière globale : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées à l'immobilier.

3. Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, avis juridique (Legal Opinion), accompagné de l'ensemble de ses annexes, en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacités et pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique négatif motivera l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Le défaut de justification et de capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

- Pour la composition de l'offre :

Le candidat doit formuler une proposition comprenant une note détaillée descriptive de son projet qui devra contenir a minima les pièces suivantes :

1. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien (pièce 1)
2. Une note financière comprenant les éventuelles conditions suspensives ainsi que les modalités de financement de son acquisition (pièce 2). Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel...). Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation et construction).
3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural et de sa programmation (avant-projet, pièce 3). Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis, plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet et contenir a minima un plan masse et de coupe du bâti ainsi qu'un état récapitulatif de la programmation). La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et signées par le candidat, personne physique ou pour une personne morale par la personne physique habilitée à l'engager juridiquement et financièrement.

Remise des candidatures

La candidature devra être remise en un exemplaire à l'adresse ainsi libellée :

Monsieur Le Maire
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
1 Esplanade Edmond Doré
B.P. 50105
33164 La Teste de Buch Cedex

- Soit par lettre recommandée avec accusé réception,
- Soit remise à l'accueil du service urbanisme et foncier contre récépissé de dépôt,

L'enveloppe cachetée devra porter les mentions :

« Candidature pour la vente d'un immeuble – 8 rue Pierre Dignac »
→ NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER

Date de limite de dépôt des offres

**vendredi 05 avril 2024 à minuit par courrier postal (cachet de la poste faisait foi) ou
13H par remise en mains propres au Service de l'Urbanisme (contre récépissé)**

La date prise en compte est la date de réception par la Mairie de La Teste de Buch ou le cachet de la poste. Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur.

Toutefois si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur, la Ville se réserve alors le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

IX. Critères de sélection

Critères :

- 1/ le prix : 45% au vu de la pièce 1 demandée dans la remise d'offre
- 2/ La solvabilité de la personne par rapport au projet : la commission procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposées au travers des informations fournies. 20% au vu de la pièce 2 demandée dans la remise d'offre.
- 3/ Le projet envisagé et sa programmation : 35% au vu de la pièce 3 demandée dans la remise d'offre.

Dans le cadre d'offres jugées équivalentes par la commune, celle-ci se réserve le droit d'entrer en négociation avec les candidats.

Délai de validité des offres formulées par les candidats

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

Une lettre de la mairie, envoyée avec accusé de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

X. Dispositions générales

Les candidats pourront en plus, à leur frais exclusif, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature.

Les candidats s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de

garantie. Les candidats renoncent à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à l'appel à candidatures.

XI. Clauses suspensives et résolutoires

La vente à réaliser est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention pour l'acquéreur du prêt sollicité pour l'acquisition,
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la cession du bien susvisé.

A défaut de libération complète du montant de la vente et des frais le jour de la signature de l'acte notarié, comme défaut d'exécution des autres charges et conditions, la vente sera résolue de plein droit, pour inexécution de ses engagements, de la part de l'acquéreur et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire.

En cas de résolution de la vente par l'acquéreur, la totalité des frais pouvant avoir été engagés par le vendeur, resteront à la charge de l'acquéreur défaillant. Toute somme versée par lui avant la résolution de la vente, s'imputera d'abord sur ces frais, ensuite sur tous les intérêts et accessoires, et enfin, à titre de clause pénale, sur tous dommages-intérêts qui pourraient être dus au vendeur.

VENTE MAISON SISE 8 RUE PIERRE DIGNAC

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES

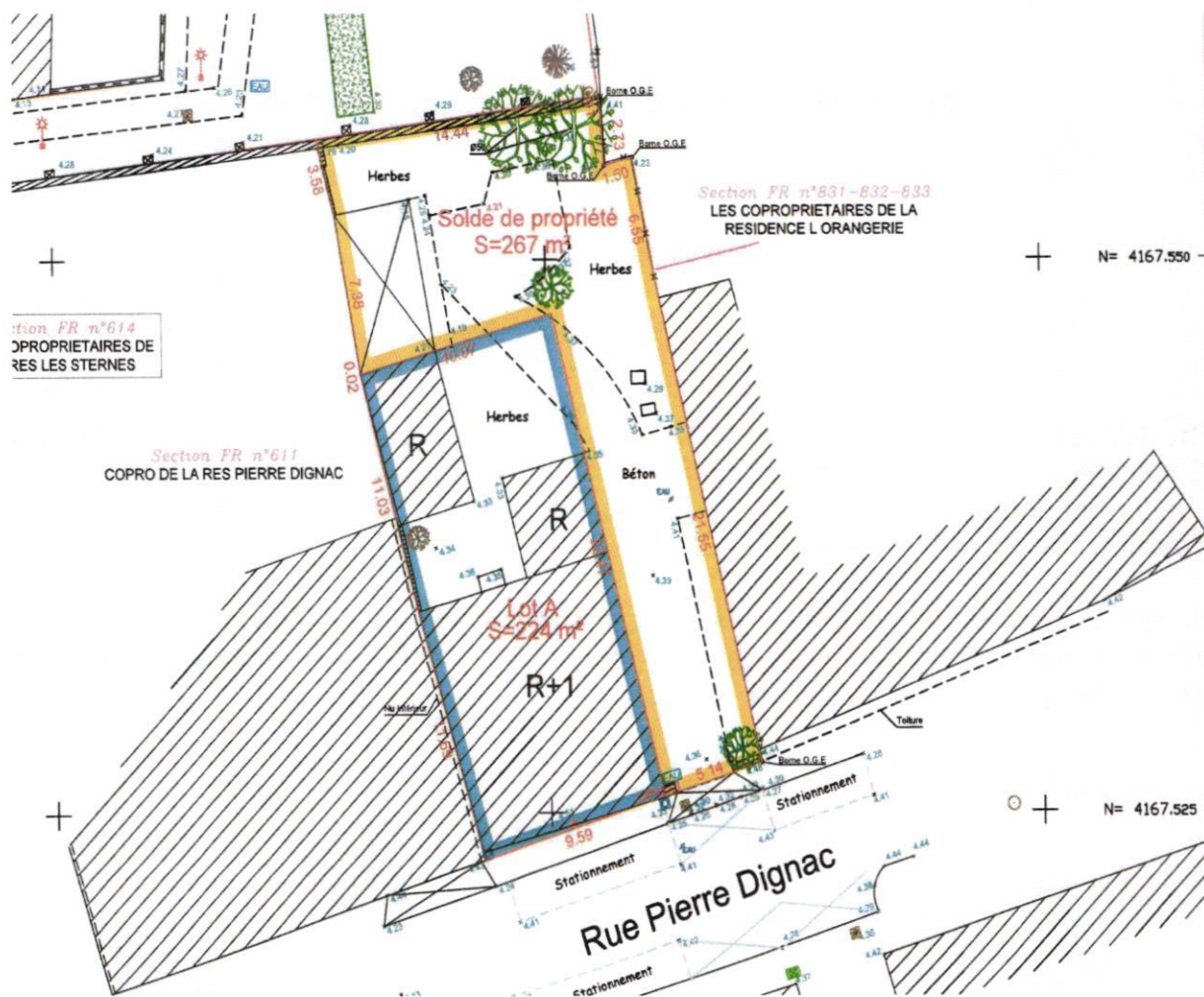
Note explicative de synthèse

Par délibérations n° 2022-11-556 et 2022-12-645 des 02 novembre et 09 décembre 2022, la Commune a approuvé la mise en œuvre du Schéma Directeur Immobilier de la Ville et notamment le principe de la vente d'une trentaine de biens immobiliers communaux dont la maison située 8 rue Pierre Dignac.

Il s'agit d'une maison de ville de 1979, dans un état très vétuste, d'une superficie d'environ 175 m² construite sur deux niveaux (97 m² en RDC et 75 m² en R+1) avec un garage de 24 m² ainsi qu'un jardinet à l'arrière.



La superficie totale de la parcelle est de 224 m², cadastrée section FR n° 610p (lot A sur le plan ci-après).



En vue de procéder en toute équité et parfaite transparence au choix du futur acquéreur, la Commune a décidé d'organiser une consultation sur la base d'un cahier des charges détaillant la procédure de mise en vente et les critères de sélection déterminants pour la Commune.

La Commune a opté pour une mise en vente par soumission cachetée.

Ce bâtiment devra impérativement être affecté à un usage commercial.

Par avis en date du 02 novembre 2023, le Domaine a estimé la valeur vénale de cette propriété à 400 000€ avec une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente à 360 000€.

Toutefois, il a été décidé une mise à prix basse eu égard à l'état général du bâtiment et à la configuration des lieux.

En effet, si la bâtisse est structurellement en bon état, elle nécessitera de lourds et coûteux travaux de rénovation intérieure.

De plus, la division de la parcelle d'origine (cf. plan ci-dessus) ampute la propriété d'une grande partie de son jardin. La maison se trouve directement en façade sur voie et est longée, à l'Est, par un passage piétonnier public permettant de relier la rue Pierre Dignac à la rue Victor Hugo. Le jardinet restant au lot A est orienté au Nord et est difficilement exploitable.

Par conséquent, la mise à prix est fixée à 100 000€ net vendeur.

Enfin, le Conseil Municipal délibérera pour entériner le choix du candidat retenu à l'issue de la procédure et les conditions financières de la vente.

La délibération a donc pour objet de :

- Approuver le cahier des charges ci-joint détaillant les modalités de la procédure de mise en vente du bien précité et les critères de sélection,
- Accepter de mettre en vente le bâtiment communal situé 8 rue Pierre Dignac conformément à ce cahier des charges.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/11/2023

**Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine**

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

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

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

à

La Commune de La Teste de Buch

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie FAVRE

Courriel : elodie.favre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.23.16.26.52

Réf DS:14607168

Réf OSE : 2023-33529-79914

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison à usage d'habitation à rénover

Adresse du bien :

8 rue Pierre Dignac, 33260 LA TESTE DE BUCH

Valeur :

400 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Sandrine GELLIBERT.

2 - DATES

de consultation :	16/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	16/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	<input checked="" 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"/>

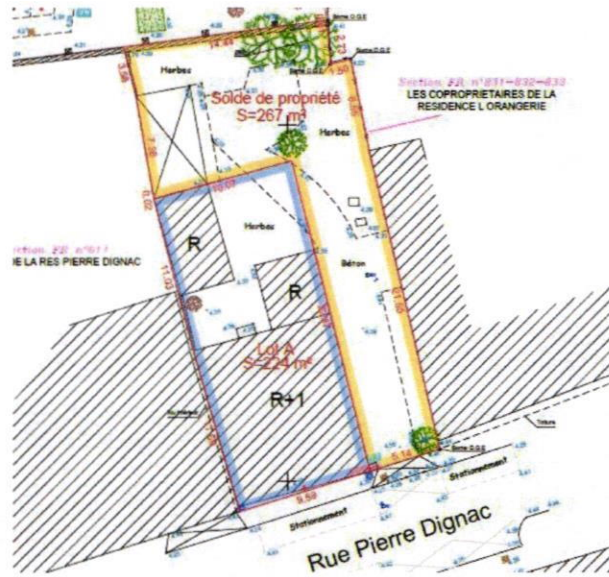
3.3. Projet et prix envisagé

Révision de l'avis 2023-33529-35092, suite à l'envoi des photos de l'intérieur des biens.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de son schéma directeur immobilier, la Commune envisage de vendre une partie de sa propriété bâtie située 8 rue Pierre Dignac.

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

Le projet de cession porte sur le lot A :



La commune envisage de céder l'immeuble bâti et une partie du jardin, avec une mise à prix de 100 000 €, compte tenu des travaux de rénovation à prévoir.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble est situé en hyper-centre de La Teste de Buch, à proximité des commodités, de la mairie et de la Place Gambetta.

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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise à estimer
La Teste de buch	FR 610	8 rue Pierre Dignac	490 m ²	224 m ²

4.4. Descriptif

Maison à usage d'habitation, en façade sur la rue Pierre Dignac, édifée en 1800, sur 2 niveaux. De construction traditionnelle, en briques et tuiles, la maison est structurellement en bon état, mais nécessite de gros travaux de rénovation intérieure :



Au regard de l'acte d'acquisition en date du 18/12/2018 (SPF : 3304P03 2018P23360), cette maison comprend :

- * au rez-de-chaussée : entrée, séjour-cuisine, buanderie, 3 chambres, 1 salle d'eau, 1 salle de bains et 2wc ;
- * à l'étage : 5 grandes chambres avec dégagement.

Le lot A concerne une emprise de 224 m² sur la parcelle.

4.5. Surfaces du bâti

La surface utile retenue est celle déclarée au cadastre : 144 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Teste de Buch.

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME

Parcelle située en zone UA du PLU approuvé le 06/10/2011.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Évaluation par comparaison avec des biens similaires : L'évaluation par comparaison est basée sur l'étude des mutations à titre onéreux:

- récentes,
- de biens comparables
 - quant à leur consistance,
 - à leur situation géographique,
 - situés dans des secteurs soumis à une réglementation d'urbanisme identique ou approchée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ Recherche, à partir de l'application « Estimer un bien », de transactions de maisons à usage d'habitation de deux niveaux, d'une surface utile comprise entre 100 et 200 m² situées sur la commune de La Teste de Buch construites sur petite parcelle sur une période s'étendant de mai 2020 à mai 2023 dans un périmètre de 500 m.

N°	Commune	Ref cadastré/segment	Date mutation	Ref Cadastre	Adresse	Année construction	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations	Nb revision
1	LA TESTE-DE-BUCH	3304P04 2022P15602	26/04/2022	529/FR/903//	8 RUE DE LA MARNE	2015	323	118	495 000	4194.92	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée/tour, un séjour/salon, une cuisine aménagée et équipée, une chambre, une salle de bains, un wc - à l'étage : un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un wc, un balcon et une terrasse. Ainsi qu'un garage et un cabanon.	2
2	LA TESTE-DE-BUCH	3304P03 2020P21997	21/12/2020	529/IFZ/152/04	17 RUE DES OSMANTHES	2019		110	606 000	5527.27	Villa duplex M17 comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec un placard, un rangement et un escalier d'accès à l'étage supérieur, une chambre avec un placard et une salle d'eau avec un placard et un WC, un garage. Le droit de jouissance exclusive et privative d'un accès au garage et d'un accès piéton - au premier étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, un séjour-cuisine, trois chambres avec un placard dont une avec une salle d'eau. Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.	2
3	LA TESTE-DE-BUCH	3304P03 2020P21669	11/12/2020	529/IFZ/152/00	19 RUE DES OSMANTHES	2020		110	630 000	5727.27	Villa duplex comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec un placard, un rangement et un escalier d'accès à l'étage supérieur, une chambre avec un placard et une salle d'eau avec un placard et un WC ; Un garage. Le droit de jouissance exclusive et privative d'un accès au garage et d'un accès piéton - au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, un séjour-cuisine, trois chambres avec un placard dont une avec une salle d'eau. Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.	2
4	LA TESTE-DE-BUCH	3304P03 2021P07974	16/04/2021	529/IFZ/152/031	21 RUE DES OSMANTHES	2020		110	615 000	5560.91	Villa duplex comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec un placard, un rangement et un escalier d'accès à l'étage supérieur, une chambre avec un placard et une salle d'eau avec un placard et un WC ; Un garage. Le droit de jouissance exclusive et privative d'un accès au garage et d'un accès piéton - au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, un séjour-cuisine, trois chambres avec un placard dont une avec une salle d'eau.	2
5	LA TESTE-DE-BUCH	3304P04 2021P25563	16/11/2021	529/IFZ/152/032	23 RUE DES OSMANTHES	2020		110	680 000	6181.82	Une villa à usage d'habitation comprenant : Au rez-de-chaussée : -Une entrée avec un placard, un rangement et un escalier d'accès à l'étage supérieur, une chambre avec un placard et une salle d'eau avec un placard et un WC ; -Un garage. Le droit de jouissance exclusive et privative d'un accès au garage et d'un accès piéton. Au premier étage : -Un dégagement, une salle de bains, un WC, un séjour-cuisine, trois chambres avec placard dont une avec une salle d'eau. Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.	2
6	LA TESTE-DE-BUCH	3304P04 2021P20577	14/09/2021	529/FR/892//	24 AV CHARLES DE GAULLE	2015	204	104	515 000	4951.92	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : séjour-cuisine, cellier, salle d'eau, WC, une chambre, terrasse ; - à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bain avec WC.	2
7	LA TESTE-DE-BUCH	3304P04 2022P20639	17/09/2022	529/IFZ/147//	2 RUE DES CHASSEURS	1910	350	110	354 325	3221.14	Une maison individuelle à usage d'habitation, mitoyenne sur deux côtés, composée de : - au rez-de-chaussée : entrée, salle à manger, salon, dégagement, WC, cellier, cuisine, - et à l'étage : deux chambres, salle de bains avec WC. Dépendance mitoyenne en façade sur rue, comprenant une séjour avec cuisine ouverte, salle de bains et garage.	2
8	LA TESTE-DE-BUCH	3304P03 2020P10733	26/09/2020	529/GB/227//	22 A RUE DESBIEY	1850	602	106	415 000	3952.38	Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, un WC, une salle de bains et une mezzanine, - à l'étage : deux chambres, une salle d'eau.	2

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Dans le 1^{er} avis transmis, en date du 21/06/2023, l'évaluatrice a retenu une valeur arrondie à 4 000 €, après exclusion, des termes de comparaison, des termes 2/3/4 et 5, du fait de leur situation géographique, de la date de leur construction et de leur agencement.

Cette valeur s'entend pour des biens en état habitable.

Or, suite à la transmission des photos par le consultant, il s'avère que le bien, s'il est structurellement en bon état, nécessite de lourds travaux de rénovation intérieure.

Le coût des travaux peut être estimé sur la base de sites spécialisés :

Site travaux.com			
Catégorie	Prix minimum au m ²	Prix moyen au m ²	Prix maximum au m ²
Prix rénovation rafraîchissement	250 €	475 €	700 €
Prix rénovation maison intermédiaire	700 €	900 €	1 100 €
Prix rénovation maison lourde	1 100 €	1 550 €	2 000 €

Type de rénovation	Prix au m2 (TTC)	Travaux de rénovation concernés
Rénovation - rafraîchissement intérieur	de 220€ à 260€ / m2 à rénover	Peinture complète (dont reprise de fissures, murs abîmés,...) et rénovation complète des sols intérieurs (dont dépose et évacuation des déchets).
Rénovation - relooking maison	de 460€ à 520€ / m2 à rénover	Rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre , revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique).
Rénovation complète	820€ à 900€ / m2 à rénover	Changement de destination de pièces (transformer une chambre en cuisine, déplacer une salle de bains,...) + rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre , revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique), rénovation de salle de bains, toilette et cuisine.
Rénovation lourde de maison / réhabilitation de maison ancienne	à partir de 1200€ / m2 à rénover	Réhabilitation lourde = rénovation complète + gros œuvre (maçonnerie, réfection de dalle, ouverture mur porteur,...), rénovation des fenêtres (dont fenêtre de toit), pose salle de bains (baignoire, douche à l'italienne,...), WC suspendu , cuisine, aménagement de terrasse ou balcon,...
Rénovation d'une ruine	Entre 1800 et 2000 euros / m2 à rénover	Ce prix comprend les mêmes travaux de rénovation que pour une rénovation lourde + la rénovation des façades, rénovation de toiture et garage. Prix pour une rénovation avec matériaux haut de gamme.

Compte tenu des travaux de rénovation à prévoir, plutôt importants, mais ne concernant que l'intérieur de la maison, il est proposé de retenir des coûts estimés à 1200 €/m² (correspondant à la valeur basse des coûts à retenir pour une rénovation lourde), à déduire de la valeur de base retenue pour ce type de bien à hauteur de 4000 €/m².

Soit une valeur retenue après travaux de 2800 €/m² :

Nature	Surface retenue (en m ²)	Valeur unitaire (en €/m ²)	Valeur totale
Maison d'habitation	144	2800	403 200,00 €
		Arrondi	400 000,00 €

La maison située au 8 rue Pierre Dignac, à La Teste de Buch, peut être estimée à **400 000 €**.

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

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 **400 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **360 000 €** (arrondi).

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'évaluatrice du pôle évaluation domaniale



Elodie FAVRE

Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20231213-DEL2023_12_622-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

Affichage : 18/12/2023

Le Maire de La Teste-de-France
Patrick DAVET



Le 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.