



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 13 mars 2023

ORDRE DU JOUR

Approbation du Compte-rendu du Bureau du 30/01/23

Délibérations

- 2023-08. Point avancement programmation offre nouvelle année 2023
- 2023-09. Cession matériel technique au personnel
- 2023-10. Modification du programme de construction de 5 logements à ST-POMPON (693)
- 2023-11. Plan de financement modifié pour l'équilibre de l'opération à ST-POMPON (693)
- 2023-12. Cession parcelles terrain avec Coulounieix-Chamiers / Terrains ANRU
- 2023-13. Modification acquisition de terrains à JARVELHAC (705)
- 2013-14. Acquisition d'un terrain à ST-MARTIAL-D'ARTENSET (3031) / construction nouvelle
- 2013-15. Acquisition d'un terrain à ST-SAUD-LACOUSSIERE Les Carrières (3044) / construction nouvelle
- 2013-16. Acquisition d'un terrain à ST-SAUD-LACOUSSIERE Le Bourg (3028) / construction nouvelle
- 2013-17. Acquisition d'un terrain à PERIGUEUX Vélodrome (1040) / agrandissement stationnement

Notes d'Informations

- Informations de la FOPH



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 13 MARS 2023
DÉLIBÉRATION N°2023-08

Objet : Avancement de la Programmation Offre Nouvelle 2023

Vu la délibération du SMOLS du 16 décembre 2019 sur la feuille de route à l'office,
Vu les décisions du CRHH de Nouvelle Aquitaine pour l'année 2023,
Vu la délibération du conseil d'administration sur le Plan Stratégique du Patrimoine 2022 du 17 décembre 2021,

Le rapport, présenté en séance, indique :

C'est le CRHH qui, chaque année, établit les objectifs de la programmation pour le département de la Dordogne, délégataire des aides à la pierre et les montants des aides allouées. Le bureau du CRRH se tenant le 9 mars 2023.

- zone tendue** (CAB) : 8 000€ PLAI – passe à 10 500€ si sobriété foncière (+ déplafonnement)
- zone agglomération hors tendue** : 5 000 € PLAI – passe à 10 500 € si sobriété foncière / démolition zone B2 et C hors anru : 1/3 prix de revint limite de 4 104 € au logement
- **zone détendue** : 4 550 € PLAI- passe à 10 500€ si sobriété foncière / démolition zone B2 et C hors anru : 1/3 prix de revint limite de 4 104 € au logement
- toute zone** : bonus avant dépôt au 31/08 de 1500€ PLAI// bonus Energie renouvelable 1500€ PLAI// PLAI adapté majoré 13 980 € familial et 5 600 € en foyer

Concernant la situation actuelle du monde HLM et la difficulté à produire des opérations, le mouvement HLM de nouvelle aquitaine sur cette programmation 2023 propose la position suivante :

« LE CONSTAT REGIONAL avec un rythme de production en 2022 sensiblement équivalent à celui de 2021. Plus de 10 000 logements programmés en 2017, pour se réduire en 2018 à 9 500 puis en 2019 à 9 000. 7 700 logements programmés en 2020, année de la crise sanitaire, mais seulement 8 700 en 2021, chiffre équivalent en 2022 (9 100). Un rythme qui ne nous permet pas d'atteindre les objectifs régionaux pour contribuer à l'ambition nationale des 250 000 logements sur 2 ans. Pour rappel, 320 000 LLS en Nouvelle-Aquitaine, dont seuls 1% classés en F et G.

Le mouvement est sceptique sur la capacité à maintenir ce rythme actuel, déjà insuffisant, compte tenu des nombreux freins qui pèsent actuellement sur la construction :

NOUS IDENTIFIONS TROIS FREINS PRINCIPAUX :

- lié au **COUT DES OPERATIONS** dans un contexte économique déjà complexe (impact RLS, hausse du taux du livret A...) : entraine forte mobilisation des fonds propres (triplement), baisse des recettes et hausse des charges .
- liés au **FONCIER** : cherté en zone tendue et action publique en matière de foncier en deçà des besoins.
- lié à l'**ACCEPTABILITE CITOYENNE ET POLITIQUE** du logement social : projets de construction contestés, densité diminuée.

Au centre d'un faisceau de contraintes inédit, les organismes doivent tout à la fois répondre à la crise du logement en produisant une offre de qualité adaptée aux besoins mais aussi accélérer la transition énergétique et écologique de leur parc de logements pour s'inscrire dans la stratégie énergie-climat de la France.

Le tout avec une demande de logements toujours plus pressante (163 000 demandes en attentes, +20% en 3 ans).

Les années à venir risquent de voir une amplification de ces difficultés en raison de la réduction du nombre de logements qui seront mis en service sur 2023-2026, liés à la baisse continue d'agrément des LLS depuis 2018.

Le Mouvement HLM régional rappelle ses priorités quant au maintien de conditions économiques durables pour le logement social :

- **Suspendre la RLS** tant que le taux du livret A n'est pas revenu au niveau auquel il était lors de son instauration et laisser ouverte la possibilité de la supprimer définitivement. - Rétablir un taux de TVA réduit à 5,5% sur toute la production neuve et l'ensemble des interventions sur le parc

- Mettre en place un **dispositif d'encouragement à la production via une bonification équitable** des montants moyens de subvention du FNAP tant que les 110 000 agréments ne sont pas atteints.

- faire **évoluer les financements FNAP** pour le financement des déficits d'opérations dans un contexte de ZAN

Spécifiquement en Nouvelle-Aquitaine, nos demandes sont celles :

De **montants moyens de subvention en hausse** nettement plus sensibles que les hypothèses présentées, permettant de couvrir, au moins partiellement, les surcoûts récemment constatés. Proposition de les indexer à l'ICC.

Une demande récurrente de **mise en cohérence des zonages loyer** (1,2,3) avec la réalité des marchés immobiliers locaux (zonages ABC) : problématique en zones côtières en tension qui sont en zone 3 de loyer.

Localement, il convient d'indiquer qu'un travail a également été mené en 2022 sur de **nouvelles majorations** locales qui devront être prises en compte sur les opérations à venir.

Nous prenons également acte des nouvelles dispositions de la part de la Banque des territoires. Un rdv est prévu prochainement avec eux pour aborder ces nouveautés.

Il a été ainsi présenté ci-dessous et pour information sur leurs avancements, les opérations prévisionnelles de la programmation 2023 de l'Office, validé sur les principes du budget d'investissement voté par le Conseil d'Administration.

PRODUCTION NOUVELLE PROGRAMMATION PREVISIONNELLE 2023 1 ^{er} dépôt										
CODE	OPERATIONS		ZONE		I ou C	Nbre de logts	PLUS	PLAI	PLAI Adapté	
693	ST POMPON	ComCom DOMME VILLEFRANCHE du PERIGORD	dépendue	CN	I	5	3	2		
3027	ST PIERRE DE COLE Les Batteliers	ComCom PERIGORD-LIMOUSIN	dépendue	CN	I	4	2	2		
3030	LE LARDIN SAINT LAZARE	ComCom du TERRASSONNAIS	dépendue	CN	I	8	4	4		
3051	SALIGNAC EYVIGUES	ComCom PAYS FENELON	dépendue	CN	I	8	4	4		
3053	LA BACHELLERIE	ComCom du TERRASSONNAIS	dépendue	CN	I	7	4	3		
3055	MOULIN NEUF	ComCom ISLE DOUBLE LANDAIS	dépendue	VEFA	SI	31	13	13		
3017	SARLIAC SUR L'ISLE / résidence le nordoc	LE GRAND PERIGUEUX	agglo	AA	C	9	3	3	1	
3019	COURS DE PILE (gens du voyage)	Com Agglo BERGERACOISE	tendue	CN	I	2			2	
3039	LA ROCHE CHALAIS (ex EHPAD)	ComCom du PAYS de St AULAYE	dépendue	AA	C	26	13	13		
3052	LIMEYRAT	ComCom du TERRASSONNAIS	dépendue	CN	I	9	4	5		
3054	PIEGUT (reconstruction)	ComCom PERIGORD NONTRONNAIS	dépendue	CN	I	6	3	3		
3040	SARLAT rue Delpeyrat	ComCom SARLAT	dépendue	CN	C	18	12	6		
							133	65	65	3
en attente										
3023	ST LAURENT DES VIGNES	Com Agglo BERGERACOISE	tendue	CN	SI	4	2	2		
3034	MARSAC	LE GRAND PERIGUEUX	agglo	AA	C	4	2	2		
3001	PERIGUEUX POZZI	LE GRAND PERIGUEUX	agglo	CN	C	42	21	21		
							50			

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membre du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De valider l'avancement de la programmation 2023 en offre nouvelle,
- D'autoriser la Directrice générale a réalisé les premiers dépôts de projet auprès du délégataire des aides à la pierre.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU du CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 mars 2023

DÉLIBÉRATION N°2023-09

OBJET : Cession de matériel Espaces verts aux agents de l'Office

Le rapport, présenté en séance, indique :

L'Office propose de procéder, comme pour son matériel informatique, à la cession de matériel d'espaces verts aux collaborateurs de l'office.

La liste du matériel disponible à céder, moyennant un prix attractif, est ainsi proposée à votre instance délibérante., en annexe de la délibération.

Les collaborateurs sont ensuite informés par note de service et font acte de candidature. Un tirage au sort sera, ensuite, réalisé si nécessaire (plusieurs candidats sur un même bien) lors d'un Comité Social et Economique pour attribution à l'agent désigné.

L'argent de la cession est intégralement reversé au CSE.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l'unanimité :

- De valider la procédure de cession de matériel d'espaces verts telle qu'expliquée ci-dessus,
- D'approuver la liste du matériel à céder aux tarifs proposés.

VOTE L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Liste du matériel destinée à la revente au personnel de l'office

ATTENTION : vente en l'état

PRIX

Désignation	MARQUE	N° SERIE	Quantité	N° ETIQUETTE	Observation	PRIX
TONDEUSE THERMIQUE 4t AUTOTRACTEE net 2 rouge et JAUNE TYPAVEC PANIER POIDS 26 KG; PUISSANCE2,9kw; AVEC PANIER	outils wolf	21 768 210	1	1TAUT NET 2 1768210 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE 4t AUTOTRACTEE net 2 PBT rouge et JAUNE TYPAVEC PANIER POIDS: 35KG; PUISSANCE :2,9kw; AVEC PANIER	outils wolf	1774199	1	1TAUT 1774199 JAURES		50
TONDEUSE FAUCHEUSE THERMIQUE	PUBERT 30		1	1TT PUBERT30 JAURES		100
TONDEUSE FAUCHEUSE THERMIQUE	PUBERT 50		1	1TT pubert 50 honda 8,5 jaures		100
Tondeuse thermique Dia 47cm fjt 180v 6,0 dcb98 ,P:55kg,orange DIA 35 CM	BRIGGS ET STRATON	1794786	1	1 TT BETS 1794786 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE FJ 180 V 6,0 DCB 98,ANNEE 2010	KUBOTA W721	40910	1	1 TT KUBOTA W721 6,0 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE OHV TRACT2E AVEC PANIER 2 VITESSES	KUBOTA OHV		1	1 TT KUBOTA OHV JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE W521tc AVEC PANIER P/46 KGM: W521PUI: 303KW	KUBOTA 5 H		1	1TTKUBOTA 5HP W521 TC JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE TRATEE NOIR ETROUGE DCB 100 ANNEE 1917 AVEC PANIER	HONDA	8002949	1	1 TT HONDA 8002949 1991 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE TRACTEE DCB 100 ANNEE 2005 SANS PANIER	HONDA	1046202	1	2 TT HONDA HRDT 36CTXE JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE TRACTEE HRD 536 C D CB 100 ANNEE 2005 SANS PANIER PUI 3,5;2900TR/MIN DIA42	HONDA	1046626	1	3 TT HONDA 104626 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE HR 173 36 C DCB 100 ANNEE 1989 SANS PANIER DIA,	HONDA	8018435	1	1TH HONDA HR 173 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE OHV ROUGE 2 VITESSES DIA 46PUI/3,3 KW POIDS/46 KG ANNEE 1997 MODEL W521TC DCB 100 AVEC PANIER	KUBOTA		1	2TT KUBOTA W521 TC JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE TRACTEE W521 TC ANNEE 2002 2 VITESSES P3,3KW POPIDS 46 KGDIA 46 CM, 100LW AVEC PANIER	KUBOTA		1	3 TT KUBOTA WW521 TC JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE TRACTEE W521 TC ANNEE 2002 2 VITESSES P3,3KW POPIDS 46 KGDIA 46 CM, 100LW AVEC PANIER	KUBOTA		1	4 TTT KUBOTA W521 2002 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE TRACTEE 2 VITESSES W721OHV 180 CC ROUGE ANNEE 2002, 2 VITESSES PUI:3,34,4KW POPIDS 53 KG;DIAM 46 CM, 98LWA,AVEC PANIER	KUBOTA	13273	1	5 TTT KUBOTA W721 20HV 180CC JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE OHV MODEL W 5021TC DIA 46 CMP:46 KG,PUI: 3,3KW, ANNEE 2005 ,100LWA ROUGE AVEC PANIER	KUBOTA	131736	1	6 TT KUBOTA 131736 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE 5 HP ,100LWA, , P: 46KG, PUI: 3,3KW,ANNEE 2005, MODEL W521TC ROUGE AVEC PANIER, DIAM 46	KUBOTA	119832	1	7 TT KUBOTA 119 832 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE 5 HP W521 TC ANNE 2000, PUI: 3,3 KW, POIDS 46KG, DIAM46CM	KUBOTA	108026	1	8 TT KUBOTA W 521 TC 108 026 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE W521TC DIA 42 PUI 3,3KW,POIDS 46KG ANNEE 2022	KUBOTA	114993	1	10 TT KUBOTA W 521 TC 114993 JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE 5 HP W521 TC AVEC PANIER	KUBOTA		1	11 T KUBOTA W521TC JAURES		50
TONDEUSE THERMIQUE MOTEUR HONDA GXV , TRACTEE 2 VITESESE MODEL LM 5360 HX POIDS:53 KG; 98 DCB; AVEC PANIER	KAZ	620124	1	1 TT KAAZ LM 5360GXU JAURES		50
TAILLE HAIE THERMIQUE HC 2300 CE 1998	ECHO		1	1 TH HC 2300 JAURES		40
TAILLE HAIE HCR 1500 CE 2006;110DCB:LAMES 50CM* 7CM, AVEC PLASTIQUES PROTEGE LAMES	ECHO		1	1 TH HCR 1500 JAURES		40
TAILLE HAIE THERMIQUE , ECHO 23000	ECHO		1	1 TH ECHO 2300 JAURES		40
TAILLE HAIE THERMIQUE ,ANNEE 2006, 108DCB,	KAZ	OKAYAMA 704-858	1	1 TH ECHO 2300 JAURES	MANQUE BOUCHON RESERVOIR	40
DEBROUSSAILLEUSE THERMIQUE ECHO 3305 SI SRM, S01-21A, CE 2005, SRM 235SI	ECHO	3604188	1	1 DR ECHO 330 5 SISRM 3604188 JAURES		55

en date du 20/03/2023 ; REFERENCE ACTE : 09DGBUR130323

DESCRIPTION	MARQUE	N° SERIE	Quantité	N° ETIQUETTE	MANQUE BOUCHON RESERVOIR	PRIX
DEBROUSSAILLEUSE THERMIQUE ECHO SRM 3800	ECHO	560085	1	1 DR ECHO SRM 3800 056085 JAURES		55
DEBROUSSAILLEUSE THERMIQUE ECHO GT 2150 CE 2001	ECHO	90701	1	1 DR ECHO GT 2150 009701 JAURES		55
DEBROUSSAILLEUSE THERMIQUE MITSUBISHI TL52	MITSUBISHI		1	1 DR 134 MITSUBISHI JAURES		55
DEBROUSSAILLEUSE THERMIQUE V54 M-60 CODE 2401607 112DCB, MOTEUR TLE 48	MITSUBISHI /KAAZ		1	1 DR MITSUBISHI TL 48 240160 JAURES		55
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS ECHO PB 620 3C3-2002:88, CE2008, 112 DCB	ECHO	P02-58C	1	1 SDT CE 2008 ECHO PB 620 P02-58C JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS STHILBR 340, 106DCB, CE 2003, D- 71336	STHIL		1	1 SDT STHIL BR 340 D-71336 JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS STHILBR 340, 106DCB,	STHIL		1	1 SDT STHIL BR 340 2 JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS STHILBR 340, 106DCB, CE 2004, D71336	STHIL	D71336	1	1 SDT STHIL BR 340 CE 2004 JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS ECHO PB-4600, CE 1998, 1710	ECHO		1	1 SDT1710 ECHO PB-4600 JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS ECHO PB-6000, CE 2003, 107DCB	ECHO		1	1SDT ECHO PB6000 CE 2007 107DCB JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS ECHO PB-620, CE 2006, 112DCB,P02-58C, e1397/68SH3G3;2022/88;0055-01	ECHO	P02-58C	1	1SDT ECHO PB620 2006 P02-58C A JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS ECHO PB-6000, CE 2003, 110DCB	ECHO		1	1SDT CE 2003 ECHO PB-6000 JAURES		60
SOUFFLEUR DORSAL THERMIQUE AVEC HARNAIS ECHO PB-620, CE 2007,P02-58C, e1397/68SH3G3;2022/88;0055-01	ECHO	P02-58C	1	1SDT ECHO PB 620 P02-58C CE 2007 JAURES		60

RECAPITULATIF PAR CATEGORIE	
CATEGORIE	NOMBRES
TONDEUSES THERMIQUES	22
TAILLE HAIES THERMIQUES	4
DEBROUSSAILLEUSES THERMIQUES	5
SOUFFLEUR THERMIQUE DORSAL	9

matériel et fourniture qui est dans le local du matériel à la revente aux personnel de l'office revendu dans l'état						
Désignation	MARQUE	N° SERIE	Quantité	N° ETIQUETTE	observations	PRIX
bidon de carburant vert 20 litres acier			16			20
bidon de carburant vert 10 litres acier			1			15
bidon de carburant en plastique rouge 5 litres			1			10
bidon de carburant en plastique orange 5 litres			1			10
bidon de carburant en plastique rouge 22 litres			1			20
pelle à déneiger			1			15
pelle demi lune a trancher			1			10
fourche à 9 dents			1			10

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20230320-09DGBUR130323-DE
 en date du 20/03/2023 ; REFERENCE ACTE : 09DGBUR130323

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE

du 01/01/2022 au 31/12/2022

Montants de VNC en Euros - Tableaux de type : TATECH

Filtre : (Compte égal à '215': '2150000000'; '2154': '2154000000')

COMPTES	NUMERO D'INVENTAIRE	N° FICHE	DESIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE OU REEVALUEE	DOTATION		CUMUL DOTATIONS	Commentaires FS	VNC	DUREE AMO RT.
						DOTATION DE LA PERIODE	DOTATION A FRI DE PERIODE				
2150000000	001099	5205	2LAVE LINGE MUSSIDAN	02/02/2011	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0
Total L : Compte # 2150000000 - Matériel et outillage						0,00	0,00	0,00		0,00	
2154		50012	0001 - TONDEUSE HONDA MZAN600 2040	01/01/1992	692,89	0,00	0,00	692,89		0,00	5
2154		50015	0052 - TONDEUSE DEBROUSSAILLEUSE GLP 150	01/01/1993	1 503,15	0,00	0,00	1 503,15		0,00	5
2154		50019	8699 - TAILLE HAIE ECHO HC 2300	01/01/1993	516,80	0,00	0,00	516,80		0,00	5
2154	246	50020	0000 - TONDEUSE HONDA HR173	01/01/1994	1 372,04	0,00	0,00	1 372,04		0,00	5
2154	249	50022	0000 - TONDEUSE KUBOTA W 5021 T-131730	01/01/1994	1 130,71	0,00	0,00	1 130,71		0,00	5
2154	251	50025	0054 - TONDEUSE TRACTEE N° 139600 W5021 T	01/01/1994	1 103,27	0,00	0,00	1 103,27		0,00	5
2154		50028	6007 - TONDEUSE HONDA HR 1650 SXF	01/01/1995	932,99	0,00	0,00	932,99		0,00	5
2154		50030	0046 - TONDEUSE DEBROUSSAILLEUSE L30 BS 500633	01/01/1995	1 524,49	0,00	0,00	1 524,49		0,00	5
2154	295	50038	0048 - DEBROUSSAILLEUSE ECHO SRM 9000	01/01/1997	525,95	0,00	0,00	525,95		0,00	5
2154	298	50041	0104 - DEBROUSSAILLEUSE	01/01/1997	525,95	0,00	0,00	525,95		0,00	5
2154	299	50042	0054 - TONDEUSE KUBOTA W521TC	01/01/1997	990,92	0,00	0,00	990,92		0,00	5
2154	309	50043	0048 - TONDEUSE HONDA HRB 423 PDN	01/01/1998	410,09	0,00	0,00	410,09		0,00	5
2154		50046	0092 - DEBROUSSAILLEUSE KUBOTA D180 DL23	01/01/1998	349,11	0,00	0,00	349,11		0,00	5
2154	310	50047	0092 - TONDEUSE WOLFNET 2 41	01/01/1998	365,88	0,00	0,00	365,88		0,00	5
2154	315	50048	0000 - SOUFFLEUR	01/01/1998	609,80	0,00	0,00	609,80		0,00	5
2154	316	50049	0000 - SOUFFLEUR	01/01/1998	609,80	0,00	0,00	609,80		0,00	5
2154	322	50050	0000 - POMPE A EAU VIDE CAVE	01/01/1999	387,55	0,00	0,00	387,55		0,00	5
2154	323	50051	0000 - SOUFFLEUR ECHO PB770	01/01/1999	575,57	0,00	0,00	575,57		0,00	5
2154	324	50052	0000 - TONDEUSE KUBOTA W5021 148888	01/01/1999	7 138,57	0,00	0,00	7 138,57		0,00	5
2154	325	50053	0000 - TRACTEUR KUBOTA G1700	01/01/1999	960,43	0,00	0,00	960,43		0,00	5
2154	326	50054	0000 - TONDEUSE KUBOTA	01/01/1999	960,43	0,00	0,00	960,43		0,00	5
2154	329	50056	0000 - TONDEUSE KUBOTA	01/01/1999	960,43	0,00	0,00	960,43		0,00	5
2154	330	50057	0000 - DEBROUSSAILLEUSE	01/01/1999	455,82	0,00	0,00	455,82		0,00	5
2154		50058	0000 - TAILLE HAIE	01/01/1999	455,82	0,00	0,00	455,82		0,00	5
2154		50059	0000 - DEBROUSSAILLEUSE 13403	01/01/2000	564,06	0,00	0,00	564,06		0,00	5
2154		50060	0000 - TONDEUSE SH60 VYAN BEAL	01/01/2000	1 137,27	0,00	0,00	1 137,27		0,00	5
2154		50061	2899 - GROUPE ELECTROGENE EG 2200	01/01/2000	760,72	0,00	0,00	760,72		0,00	5
2154		50063	0077 - DEBROUSSAILLEUSE KUBOTA D430XL	01/01/2001	2 256,25	0,00	0,00	2 256,25		0,00	5
2154		50064	3999 - KARCHER HD 1040 B	01/01/2001	1 828,63	0,00	0,00	1 828,63		0,00	5
2154		50066	0115 - TONDEUSE KUBOTA W521 TC	01/01/2001	990,92	0,00	0,00	990,92		0,00	5
2154		50066	0121 - TONDEUSE KUBOTA W 521 TC	01/01/2001	990,92	0,00	0,00	990,92		0,00	5
2154	361	50067	0054 - TONDEUSE KUBOTA W521 HTC	01/01/2001	1 051,00	0,00	0,00	1 051,00		0,00	5
2154		50068	0127 - SOUFFLEUR ECHO PB460	01/01/2001	727,18	0,00	0,00	727,18		0,00	5
2154		50069	3999 - ACHAT STANDARD TELEPHONIQUE	01/01/2001	9 657,87	0,00	0,00	9 657,87		0,00	5
2154	367	50347	0005 - TONDEUSE WOLF PBT 46 N°1473221	01/01/2002	655,00	0,00	0,00	655,00		0,00	5
2154	369	50348	0104 - TONDEUSE W521 TC	01/01/2002	1 189,57	0,00	0,00	1 189,57		0,00	5
2154	376	50350	0058 - TONDEUSE KUBOTA W521TC	01/01/2002	1 050,00	0,00	0,00	1 050,00		0,00	5
2154	377	50351	0092 - TONDEUSE KUBOTA W521TC	01/01/2002	1 345,71	0,00	0,00	1 345,71		0,00	5
2154	31	50360	0130 - TONDEUSE KUBOTA W521TC	01/01/2002	837,00	0,00	0,00	837,00		0,00	5
2154		50368	0013 - SOUFFLEUR ECHO PB 6000	07/10/2003	539,00	0,00	0,00	539,00		0,00	5
2154		50369	0092 - SOUFFLEUR ECHO PB 250	07/10/2003	539,00	0,00	0,00	539,00		0,00	5
2154		50370	0022 - TAILLE HAIE SIMPLE LAME	07/10/2003	510,00	0,00	0,00	510,00		0,00	5
2154		50371	0130 - TAILLE TANAKA	07/10/2003	510,00	0,00	0,00	510,00		0,00	5
2154		50372	0040 - TAILLE HAIE ECHOHC 2300	07/10/2003	510,00	0,00	0,00	510,00		0,00	5
2154		50373	0030 - TAILLE HAIE ECHO HC 2300	09/10/2003	629,00	0,00	0,00	629,00		0,00	5
2154		50374	0038 - TONDEUSE DEBROUSSAILLEUSE PUBERT L50 5127369	09/10/2003	2 450,70	0,00	0,00	2 450,70		0,00	5
2154		50376	0054 - DEBROUSSAILLEUSE KUBOTA D430XL	20/08/2003	576,01	0,00	0,00	576,01		0,00	5
2154		50378	0100 - TONDEUSE AUTTRACTEE KUBOA W521TC	20/08/2003	1 050,00	0,00	0,00	1 050,00		0,00	5
2154		50378	0020 - BAC DE RAMASSAGE	19/06/2003	2 443,43	0,00	0,00	2 443,43		0,00	5
2154		50379	3999 - MARTEAU PERFORATEUR	06/02/2003	647,63	0,00	0,00	647,63		0,00	5
2154		50383	0043 - DEBROUSSAILLEUSE KUBOTA D330	24/10/2003	677,00	0,00	0,00	677,00		0,00	5
2154		50386	3999 - ASPIRATEUR	18/12/2003	377,00	0,00	0,00	377,00		0,00	5
2154		50386	0060 - SOUFFLEUR ECHO PB 770	07/12/2003	503,10	0,00	0,00	503,10		0,00	5
2154		50387	3999 - PERCHE ELAGUEUSE	07/12/2003	600,00	0,00	0,00	600,00		0,00	5
2154		50391	3999 - TRONCONEUSE ECHO	06/02/2004	559,00	0,00	0,00	559,00		0,00	5
2154		50393	0030 - SOUFFLEUR STIHL BR340	15/03/2004	503,10	0,00	0,00	503,10		0,00	5
2154		50394	0052 - SOUFFLEUR ECHO PB 600	03/05/2004	539,00	0,00	0,00	539,00		0,00	5
2154		50395	0099 - TONDEUSE HONDA HRD5200C HXE	03/05/2004	997,50	0,00	0,00	997,50		0,00	5
2154		50397	0040 - DEBROUSSAILLEUSE KAAZ TLE33FD	01/07/2004	300,00	0,00	0,00	300,00		0,00	5
2154		50398	0031 - TONDEUSE KUBOTA W521TC 114993	15/10/2004	448,00	0,00	0,00	448,00		0,00	5
2154		50399	3999 - DEBROUSSAILLEUSE ECHO	15/10/2004	448,00	0,00	0,00	448,00		0,00	5
2154		50413	3999 - REMORQUE	01/01/2004	1 320,00	0,00	0,00	1 320,00		0,00	5
2154		50423	0044 - SOUFFLEUR STIHL	09/12/2004	503,10	0,00	0,00	503,10		0,00	5
2154		50424	0046 - SOUFFLEUR STIHL 340	09/12/2004	503,10	0,00	0,00	503,10		0,00	5
2154		50426	0084 - SOUFFLEUR STIHL BR 340	26/01/2005	503,00	0,00	0,00	503,00		0,00	5
2154		50428	0042 - TONDEUSE HONDA	11/05/2005	980,10	0,00	0,00	980,10		0,00	5
2154		50427	3999 - RAMPES ALUMINIUM	11/05/2005	560,00	0,00	0,00	560,00		0,00	4
2154		50428	0062 - TONDEUSE HONDA HRD 536C TXE	01/06/2005	980,10	0,00	0,00	980,10		0,00	5
2154		50429	0030 - DEBROUSSAILLEUSE ECHO SRM2305 SI	01/06/2005	350,00	0,00	0,00	350,00		0,00	5
2154	1046202	50430	0039 - TONDEUSE HONDA HRD 536C TXE	30/08/2005	980,10	0,00	0,00	980,10		0,00	5
2154	1046626	50431	0030 - TONDEUSE HONDA HRD 536C TXE	30/08/2005	980,10	0,00	0,00	980,10		0,00	5
2154		50438	0100 - SOUFFLEUR ECHO PB 6000	01/10/2005	525,00	0,00	0,00	525,00		0,00	5
2154		50437	0100 - TAILLE HAIE STIHL ELECTRIQUE	14/11/2005	465,00	0,00	0,00	465,00		0,00	5
2154		50439	3999 - KARCHER 720 MX ELECTRIQUE	19/12/2005	568,10	0,00	0,00	568,10		0,00	5
2154	8127815	50440	0077 - TONDEUSE HONDA HRD 530C HXE MZCA 2000	31/12/2005	989,10	0,00	0,00	989,10		0,00	5
2154		50076	0056 - SOUFFLEUR ECHO PB 600	01/01/2006	525,00	0,00	0,00	525,00		0,00	5
2154		50076	3999 - BRUYEUR VIKING COMPACT	01/01/2006	460,00	0,00	0,00	460,00		0,00	5
2154		50077	0052 - DEBROUSSAILLEUSE KUBOTA D180 TL23	01/01/2006	583,76	0,00	0,00	583,76		0,00	5
2154		50078	0024 - TAILLE-HAIE ECHO HCR 1500	01/01/2006	630,00	0,00	0,00	630,00		0,00	5
2154		50079	0060 - TAILLE-HAIE ECHO 1800	01/01/2006	459,99	0,00	0,00	459,99		0,00	5
2154		50080	0024 - SOUFFLEUR ECHO	01/01/2006	525,00	0,00	0,00	525,00		0,00	5
2154	114069	50081	0043 - TONDEUSE KUBOTA W521TC	01/01/2006	1 050,00	0,00	0,00	1 050,00		0,00	5
2154											

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20230320-09DGBUR130323-DE
 en date du 20/03/2023 ; REFERENCE ACTE : 09DGBUR130323

2154	01709210	51112	0047 - TONDEUSE TRACTEE WOLFE NET241	01/01/2010	450,00	0,00	0,00	450,00	0,00	5	
2154	SC04126	51115	0046 - AUTOPORTE 20CV CROSSET	01/01/2010	5 980,00	0,00	0,00	5 980,00	0,00	5	
2154	P8920	51116	0059 - SOUFFLEUR ECHO N°36007241	01/01/2010	559,99	0,00	0,00	559,99	0,00	5	
2154	6000139	51117	0059 - DEBROUSSAILLEUSE KAAZ TLE33	01/01/2010	524,73	0,00	0,00	524,73	0,00	5	
2154		51121	0025 - TONDEUSE W721	01/01/2010	1 222,79	0,00	0,00	1 222,79	0,00	5	
2154	7000133	51123	0100 - DEBROUSSAILLEUSE TLE KAAZ TLE43	01/01/2010	530,00	0,00	0,00	530,00	0,00	5	
2154	6000346	51124	0018 - TAILLE HAIES KAAZ TM200K 481032	01/01/2010	419,99	0,00	0,00	419,99	0,00	5	
2154		51125	0059 - TONDEUSE WOLF TRACTEE NET2 1815273	01/01/2010	460,00	0,00	0,00	460,00	0,00	5	
2154	36001334	51129	0043 - SOUFFLEUR ECHO ZENDAH	01/01/2010	565,00	0,00	0,00	565,00	0,00	5	
2154	13275	51176	0025 - TONDEUSE KUBOTA W721 13275	01/01/2011	1 303,52	0,00	0,00	1 303,52	0,00	5	
2154	13273	51177	0065 - TONDEUSE KUBOTA W721 41262	01/01/2011	1 303,52	0,00	0,00	1 303,52	0,00	5	
2154	6000040	51185	0055 - TAILLE-HAIE KAAZ TM3200	01/01/2011	494,99	0,00	0,00	494,99	0,00	5	
2154		51243	9999 - DEFIBRATEUR	01/01/2011	1 712,00	0,00	0,00	1 712,00	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51273	9999 - TRONCONEUSE JONSERED	01/01/2012	599,00	0,00	0,00	599,00	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51275	0130 - DEBROUSSAILLEUSE KAAZ TLE 48	01/01/2012	513,00	0,00	0,00	513,00	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51276	0018 - TONDEUSE KUBOTA W721J	01/01/2012	1 214,99	0,00	0,00	1 214,99	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51277	0052 - DEBROUSSAILLEUSE KAAZ T127E	01/01/2012	326,01	0,00	0,00	326,01	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51285	0055 - SOUFFLEUR ECHO GR.42-57 PB620	01/01/2012	593,11	0,00	0,00	593,11	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51286	0059 - SOUFFLEUR ECHO GR.42-56 PB770	01/01/2012	593,11	0,00	0,00	593,11	0,00	5	
2154	N°SERIE 0	51299	0123 - TONDEUSE WOLF PB146	01/01/2012	629,11	0,00	0,00	629,11	0,00	5	
2154	N°SERIE3	51303	0010 - SOUFFLEUR ECHO PB625	01/01/2012	545,01	0,00	0,00	545,01	0,00	5	
2154		51318	0022 - CHARIOT MIXTE	01/01/2013	1 215,02	0,00	0,00	1 215,02	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51412	0052 - TONDEUSE KUBOTA W721J	01/01/2013	1 214,99	0,00	0,00	1 214,99	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51413	0046 - SOUFFLEUR ECHO PB 770	01/01/2013	602,10	0,00	0,00	602,10	0,00	5	
2154	N°SERIE 4	51414	0010 - TRACTEUR KUBOTA 14699 G21 PRO	01/01/2013	8 000,00	0,00	0,00	8 000,00	0,00	5	
2154	N°225723	61446	0022 - AUTOPORTEE WOLF 80H 225723	01/01/2013	4 050,00	0,00	0,00	4 050,00	0,00	5	
2154		51464	0000 - TABLE ELEVATRICE ESTRAX	01/01/2014	3 399,99	0,00	0,00	3 399,99	0,00	5	
2154	9210391	51531	0056 - TONDEUSE KAAZ LMS360 HK124	01/01/2014	1 288,00	0,00	0,00	1 288,00	0,00	5	
2154		51532	0000 - CASIERS INDIVIDUELS	01/01/2014	1 309,72	0,00	0,00	1 309,72	0,00	5	
2154	N°SERIE 1	51538	0024 - TONDEUSE APOLLO 82 SENTAR	01/01/2014	2 500,00	0,00	0,00	2 500,00	0,00	5	
2154	8800233	51542	0020 - DEBROUSSAILLEUSE KAAZ TLE 48	01/01/2014	522,00	0,00	0,00	522,00	0,00	5	
2154	2473	51994	0130 - SOUFFLEUR ECHO PB 770 N° 367021331	01/01/2015	680,00	0,00	0,00	680,00	0,00	5	
2154	2474	51995	0040 - AUTOPORTEE VICKING 4337 40R2K	01/01/2015	3 149,00	0,00	0,00	3 149,00	0,00	5	
2154	3611J00R	52043	0000 - MARTEAU PERFORATEUR	01/01/2016	851,04	0,00	0,00	851,04	0,00	5	
2154	37037517	52045	0126 - SOUFFLEUR ECHO COURSAC	01/01/2016	680,00	0,00	0,00	680,00	0,00	5	
2154	16020234	52487	9999 - RACK DE STOCKAGE	01/01/2017	1 435,50	0,00	0,00	1 435,50	0,00	5	
2154	16010427	52488	9999 - LISSES RAYONNAGE STOCKAGE	01/01/2017	886,20	0,00	0,00	886,20	0,00	5	
2154		53058	0134 - DEBROUSSAILLEUSE THOMAS	02/03/2018	2 793,10	114,77	114,77	2 793,10	0,00	4	
2154		53155	0135 - SOUFFLEUR DOLMAR PB252-4 4T	24/05/2018	279,00	0,00	0,00	279,00	Attention d	279,00	0
2154	2017	53214	HELIOS 2017 AD MATER OUTILL N/A		-0,33	0,00	0,00	0,00		-0,33	0
2154	2017	53215	HELIOS 2017 AD MATER OUTILL DOT	01/01/2017	0,33	0,00	0,00	0,33		0,33	1
2154		53408	0005 - SOUFFLEUR STIHL BGA100+BATTERIE +CHARGEUR	30/09/2019	1 431,60	286,32	286,32	931,01	Pas dans le	439,68	5
Total : Compte n° 2154 UNINSTALL TECHNIQ MAT ET OUTIL					167 517,00	471,65		168 112,63	0,00	771,61	
2154000000	001067	5505	VISSEUSE-MEULEUSE SARLAT	01/09/2012	775,01	0,00	0,00	775,01		0,00	5
2154000000	001060	5506	TELEMETRE LASER	01/03/2012	618,33	0,00	0,00	618,33		0,00	5
2154000000	001091	5507	2 TONDEUSES BERGERAC	01/07/2012	3 099,60	0,00	0,00	3 099,50		0,00	5
2154000000	001092	5508	FREGO(gammep) 1 LAVE LINGE(moumar)	01/07/2012	428,00	0,00	0,00	428,00		0,00	5
2154000000	001126	5841	NETTOYEUR ASPIRATEUR BERGERAC	01/09/2013	1 576,00	0,00	0,00	1 576,00		0,00	5
2154000000	001126	5842	CHARIOTS SUR ROUE + BACS A BECS	01/10/2013	808,77	0,00	0,00	808,77		0,00	5
2154000000	001127	5843	DEBROUSSAILLEUSE SRM25TESU	02/01/2014	441,74	0,00	0,00	441,74		0,00	5
2154000000	001128	5845	TRONCONEUSE	01/12/2013	605,53	0,00	0,00	605,53		0,00	5
2154000000	001142	6187	ACHAT REMORQUE BERGERAC	01/09/2014	958,75	0,00	0,00	958,75		0,00	5
2154000000	001143	6190	DEBROUSSAILLEUSE - TAILLE HAUE EV	01/09/2014	1 410,00	0,00	0,00	1 410,00		0,00	5
2154000000	001144	6191	PERCEUSES VISSEUSE 2	01/03/2014	933,60	0,00	0,00	933,60		0,00	5
2154000000	001145	6194	PERCEUSES VISSEUSE	01/05/2014	526,80	0,00	0,00	526,80		0,00	5
2154000000	001146	6198	TONDEUSE DEBROUSSAILLEUSE	01/08/2014	585,00	0,00	0,00	585,00		0,00	5
2154000000	001159	6401	CAMERA THERMIQUE LASER DDM	01/02/2015	3 997,80	0,00	0,00	3 997,80		0,00	5
2154000000	001160	6403	DEBROUSSAILLEUSE ESP VERT	01/06/2015	594,88	0,00	0,00	594,88		0,00	5
2154000000	001161	6405	TONDEUSE ESP VERT	01/08/2015	799,00	0,00	0,00	799,00		0,00	5
2154000000	1179	6437	7 ASPIRATEURS-4 LAVE VITRE-COFFRET	01/08/2016	2 059,27	0,00	0,00	2 059,27		0,00	5
2154000000	1180	6438	MONOBROSSE-DISQUE-BROSSE	01/05/2016	1 131,87	0,00	0,00	1 131,87		0,00	5
2154000000	1181	6439	2 DEBROUSSAILLEUSES	01/05/2016	1 455,00	0,00	0,00	1 455,00		0,00	5
2154000000	A180000	7260	TONDEUSE DEBROUSS OREC SH01H	30/09/2018	2 400,00	480,00	480,00	2 191,33	Pas dans le	238,67	5
2154000000	A200008	7714	FOURNITURES OUTILLAGES SOUFFLEUR	31/12/2020	3 988,75	797,75	797,75	1 595,50	Pas dans le	2 393,25	5
2154000000	A210000	7967	BECHOIRS ET MICRO ONDIES	20/04/2021	102,40	20,48	20,48	34,42	Pas dans le	67,98	5
2154000000	A210021	7968	3 MACHINES A LAVER	15/04/2021	597,00	119,40	119,40	204,31	Pas dans le	392,69	5
2154000000	A210022	7969	ASPIRATEUR	31/03/2021	396,00	79,20	79,20	136,60	Pas dans le	259,40	5
2154000000	A210023	7970	OUTILLAGE REGIE	28/02/2021	531,71	106,34	106,34	196,84	Pas dans le	335,87	5
Total : Compte n° 2154000000 - Matériel et outillage					36 820,81	1 603,17	1 603,17	27 134,95	0,00	8 685,86	
Total Général					167 981,47	2 004,26	2 004,26	168 527,25	0,00	4 464,22	



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 MARS 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 – 10

Objet : Modification du programme sur la commune de ST POMPON (693)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de ST POMPON en date du autorisant la cession des parcelles section AH N°229 pour une superficie de 5565 m² (avant division).

Vu la délibération de Périgord Habitat en date du 17 octobre 2022 portant sur l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AH 348 d'une contenance totale de 2346 m² (après division de la parcelle AH 229).

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de ST POMPON.

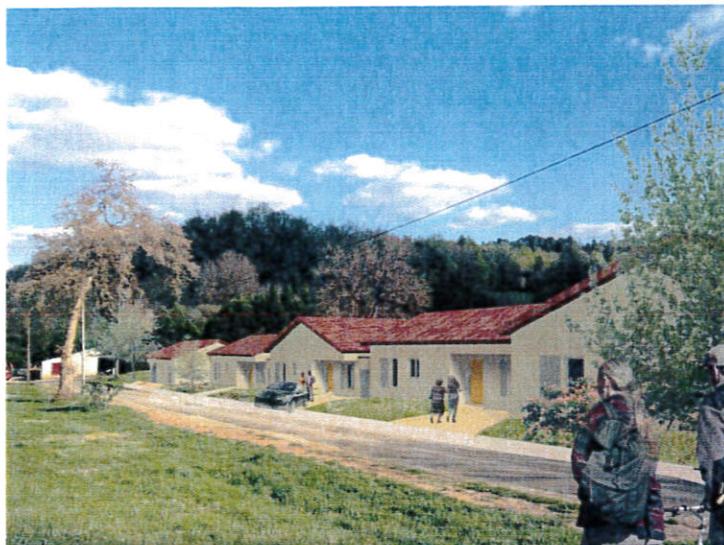
Considérant le souhait de la Commune de ST POMPON de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport présenté en séance stipule :

La Commune de ST POMPON cède à l'euro symbolique la parcelle section AH N° 348 d'une contenance totale de 2346 m² (division de la parcelle AH 229) à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire 5 logements Autonomes pour Personnes Agées (LAPA). Le projet de Logements Autonomes pour Personnes Agées (LAPA) ayant été revu du fait d'un non équilibre financier, le nouveau projet porte désormais sur la construction de 5 logements sociaux de type 3 avec garages.

Au terme de la mise en service de la future construction, il est prévu la rétrocession à la commune de tous les espaces verts et toutes les voiries à vocation publique afin de les intégrer dans le domaine de la collectivité. En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de ST POMPON disposera d'un droit de réservation sur les logements construits. Le total des logements réservés ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

L'avis des domaines en date du 20/01/2022 sollicité par Périgord Habitat, donnait une estimation pour le foncier à 15 €/m² soit 35 190 €. (Valeur de l'apport de la commune)



DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'.... :

- D'approuver le nouveau projet portant sur la construction de 5 logements sociaux de type 3 avec garages sur la parcelle cadastrée AH N°348 d'une contenance de 2 346 m² située sur la commune de ST-POMPON,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

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^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 20/01/2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Pascal BADOUR
Téléphone : 05.57.81.66.28
Mail : pascal.badour@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.56.90.49.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57 81 69 43

Nos réf : N° OSE : 2021-24488-91452
N° DS : 7045102

Vos réf. : Votre saisine du 09/12/2021

OPH PERIGORD HABITAT
Créavallée Nord – CREAPARK – Immeuble 2
212, boulevard des Saveurs
24660 COULOUNIEUX CHAMIERES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Acquisition

*Articles L1211-2 et R1211-10 du code général de la propriété des
personnes publiques - Articles L451-5 et R*451-10 du code de la
construction et de l'habitation*

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain à bâtir

ADRESSE DU BIEN : lieu-dit « Moulin de Capelle Ouest », 24170 Saint-Pompont

VALEUR VÉNALE : 35 190 €

1 - SERVICE CONSULTANT

: OPH PERIGORD HABITAT

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Monsieur Pierre ELICHONDO

2 - Date de consultation

: 09/12/2021

Date de réception

: 09/12/2021

Date de visite

: non visité

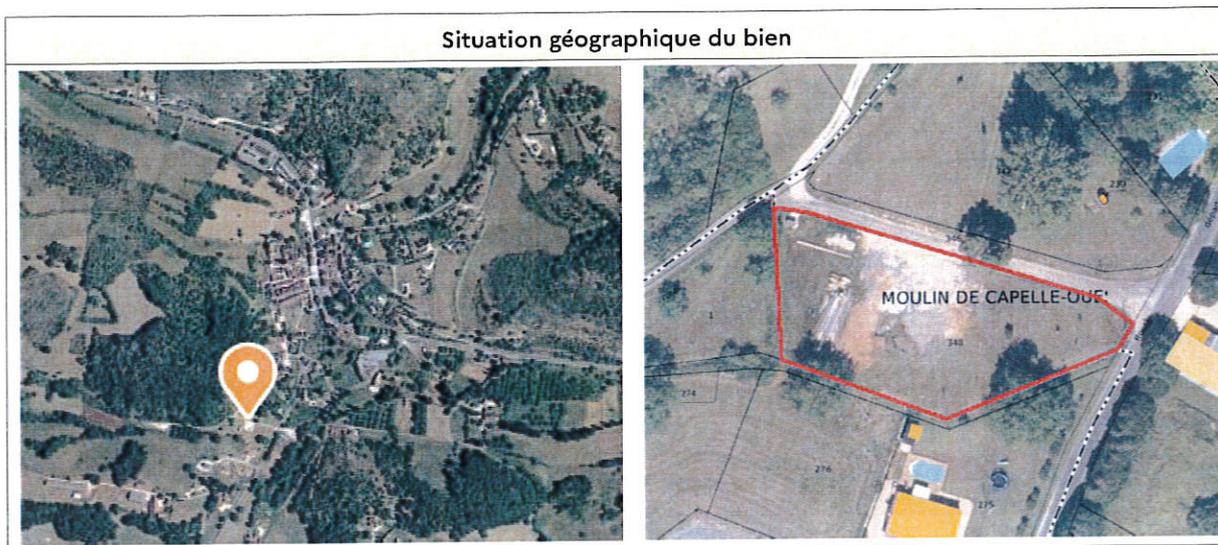
Date de constitution du dossier « en état »: 09/12/2021

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

Acquisition d'un terrain appartenant à la commune de Saint-Pompont, en vue de construire 5 maisons individuelles de type logements adaptés pour personnes âgées (LAPA) : 3 T2 sans garage et 2 T3 avec garages.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

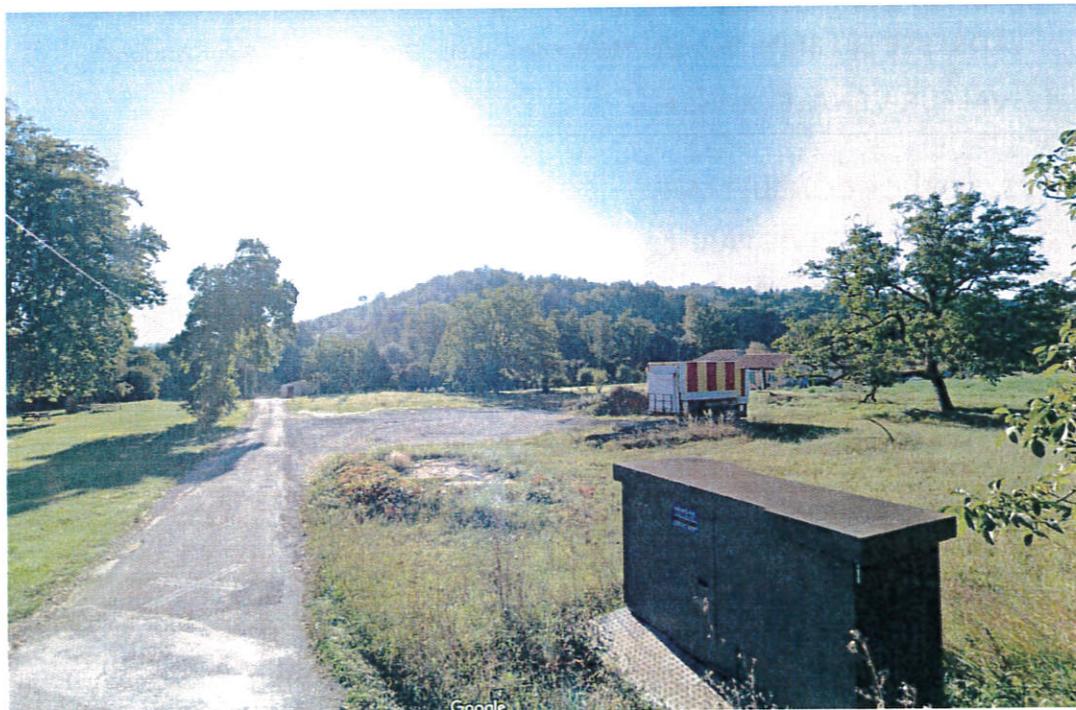
A) Situation géographique du bien :



Commune	Adresse	Références cadastrales	Superficie
Saint-Pompont	Lieu-dit « Moulin de Capelle Ouest »	AH 348	2 346 m ²
Superficie totale des parcelles à acquérir			2 346 m²

B) Consistance actuelle du bien :

Parcelle de terrain à bâtir nu, non aménagée, libre de toute occupation, située en bordure de voie





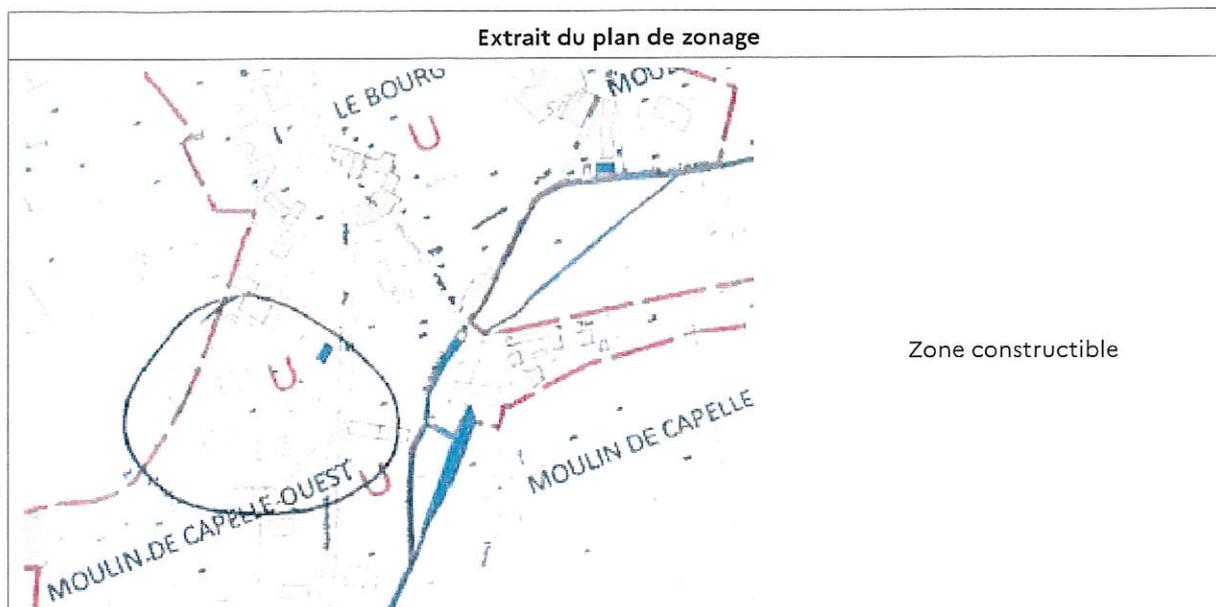
- C) **Compte rendu de la visite :**
Sans objet
- D) **Travaux programmés :**
Construction de 5 maisons individuelles de type logements adaptés pour personnes âgées (LAPA)
- E) **Descriptif du bien :**
Voir ci-avant en B)
- F) **Détail des surfaces :**
Superficie du terrain : 2 346 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires :** Commune de Saint-Pompont
- B) **Origine de propriété :** ancienne
- C) **État et conditions d'occupation :** libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	U
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	
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)	



7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Euro symbolique.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe et selon les informations fournies ou validées par le consultant.

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 35 190 € déterminée comme suit :

Nature	Surface	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
Terrain à bâtir	2 346 m ²	15 €	35 190 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de			35 190 €

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

Marge d'appréciation : 10 % à la hausse ou à la baisse.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

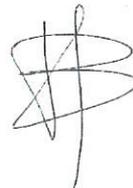
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions 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.) Hors coûts éventuels de dépollution.

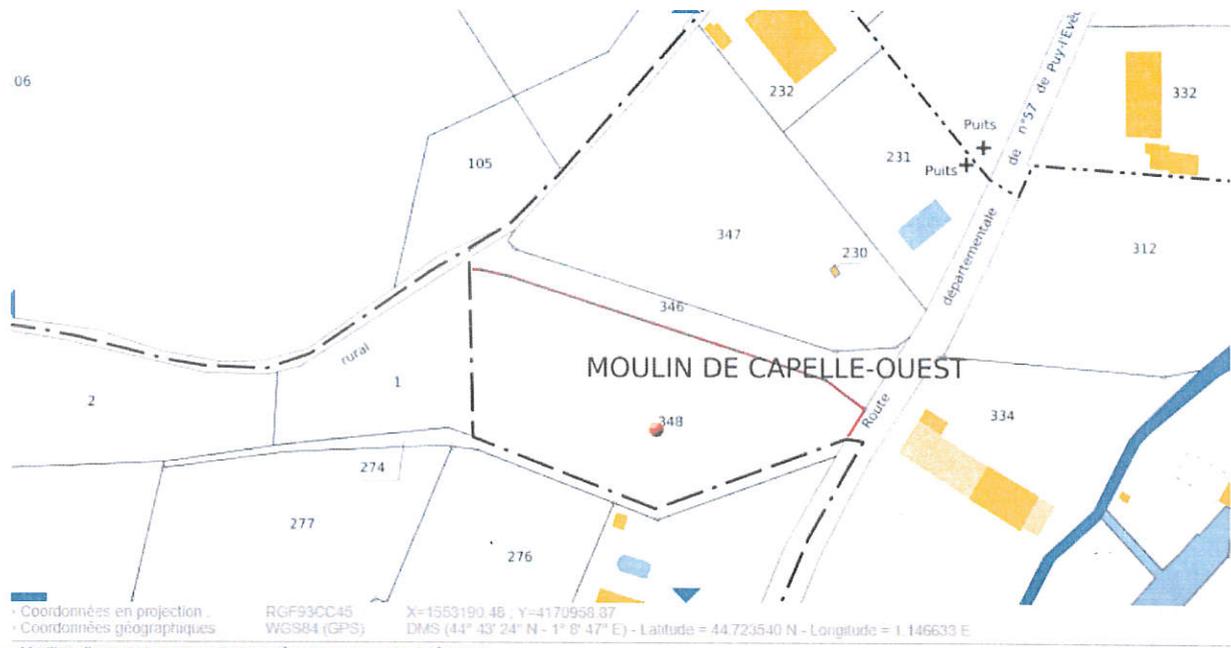
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances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

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,



Pascal BADOURE
Inspecteur des Finances publiques

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20230320-10DGBUR130323-DE
en date du 20/03/2023 ; REFERENCE ACTE : 10DGBUR130323



Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 AH 348
2 346 mètre carré
MOULIN DE CAPELLE OUEST
24170 SAINT-POMPON



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 13 mars 2023.

DÉLIBÉRATION N°2023 – 11

**OBJET : Plan de financement pour l'équilibre de l'opération de construction neuve
de 5 logements individuels à SAINT POMPON 6 La Lousse (693)**

Vu les lots infructueux qui ne permettraient pas de mener l'opération de construction à son terme ;

Vu les précédentes consultations qui demandaient un effort de 30 à 40% de fonds propres à Périgord Habitat pour assurer le financement de la construction de 5 logements sociaux adaptés aux personnes âgées alors qu'ils s'élevaient entre 8 et 15% sur les autres projets de l'office

Vu la demande locative locale et le besoin avéré de construire des logements sociaux à Saint Pompon pour dynamiser le Pays de la communauté de communes Vallée Dordogne ;

Le rapport, présenté en séance, indique :

Les modifications réalisées par PERIGORD HABITAT pour améliorer l'équilibre de l'opération a fait évoluer le programme de 3T2 + 2T3 à 5T3 accolés.

Malgré cela, l'économie actuelle dans le secteur de la construction avec une hausse constatée des matériaux et matériels n'est pas favorable à une perspective de meilleur rendement financier, les dernières opérations nécessitant un effort de 15 à 20 % de fonds propres, La consultation sur la base du nouveau programme permet de ramener le bilan d'opération avec un soutien à hauteur de seulement 25 % de fonds propres (au lieu de 40% sur le projet précédent) accompagné d'une demande de passer la subvention de 5 000 à 10 000 € par logement de subvention au Conseil Départemental,

Les délais induits par les diverses procédures de consultation ont obligé l'office à réinscrire cette opération en programmation 2023.

Compte-tenu des éléments ci-dessus et comme vu lors du dernier bureau du 12 septembre 2022, il est à noter que toutes les voies visant à améliorer le rendement financier ont été explorées avec un succès réel compte-tenu de l'évolution constatée du coût de la construction.

DECISION DES MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Après en avoir délibéré, les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, à l..... :

- D'autoriser exceptionnellement le financement de l'opération à hauteur de 25 % de fonds propres,
- D'autoriser la Directrice Générale à déposer une demande de subvention exceptionnelle à hauteur de 10 000 € par logement dans le cadre de la convention partenariale avec le Conseil Départemental de la Dordogne.

VOTE À L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13/032023

DÉLIBÉRATION N°2023- 12

Objet : Cession parcelles de terrain avec COULOUNIEIX-CHAMIERES
Terrains ANRU

Vu le Code de la Construction et l'Habitation et notamment son article L443-7.

Vu l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Grand Périgueux Habitat du 18 décembre 2015 confirmant l'engagement de l'Office dans le Nouveau Programme National de Renouvellement urbain – Projet d'Intérêt Régional de Chamiers et validant le principe de signature du protocole de préfiguration ;

Vu la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain en date du 24 juin 2019

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de Grand Périgueux relative à l'adhésion au groupement de commandes avec la Ville de Coulounieix-Chamiers en date du 13 novembre 2019.

Vu la fusion entre Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat et la constitution de Périgord Habitat en date du 1^{er} janvier 2020

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2021 relative à l'avancement du Programme de Renouvellement Urbain

Considérant l'accord, inclus dans le programme de renouvellement urbain puis redéployé depuis la signature de la convention pluriannuelle en fonction des évolutions du programme opérationnel, envisagé entre la commune de Coulounieix-Chamiers et l'Office de procéder à un remembrement de l'ensemble des emprises foncières du quartier, afin d'accorder leur usage et leur propriété dans l'intérêt des usagers, locataires et riverains.

Considérant l'avis des domaines en date du 6/03/2023 estimant la valeur foncière des terrains et le prix du m² à céder à la collectivité : **15 €/m²**.

Le rapport, présenté en séance, indique que les travaux menés par le géomètre missionné conjointement par l'Office et la Ville, induisent les cessions de terrains suivantes, validées techniquement lors d'une réunion partenariale tenue le 26 janvier en les locaux de la mairie de Coulounieix-Chamiers :

Cession de PERIGORD HABITAT à la commune de C.C.	
parcelle	Contenance
96p	1a.18ca.
96p	3a.20ca.
119	18a.50ca.
122	12a.17ca.
123p	22a.22ca.
124	53a.35ca.
125	5a.78ca.
126	5a.35ca.
128p	1a.82ca.
129p	28ca.
137	16ca.
167p	2a.50ca.
168p	81ca.
170	2a.25ca.
171	17a.75ca.
172p	6ca.
174p	20a.19ca.
231p	4a.56ca.
232	16a.66ca.
Total	1ha.88a.79ca.

Cession de la commune de C.C. à PERIGORD HABITAT	
parcelle	Contenance
130p	27a.18ca.
DP1	6a.86ca.
DP2	6a.87ca.
DP3	21a.12ca.
DP4	3a.56ca.
DP5	1a.61ca.
DP6	2a.39ca.
DP7	1a.99ca.
DP8	2a.24ca.
DP9	7a.65ca.
Total	81a.47ca.

Cet échange se fera avec paiement d'une soulte d'un montant de 160 980 € portant sur des emprises foncières d'un total cédé de 10.732 m².

Le règlement est sollicité par la commune en 3 fois soit : 40.000 € en 2023 ,60.000 € en 2024 et le solde de 60 980 € en 2025.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- De valider le principe d'échange de parcelle entre la commune de Coulounieix-Chamiers et Périgord Habitat avec paiement d'une soulte d'un montant de.160 980 € selon l'échéancier présenté,
- D'autoriser la Directrice Générale à accomplir tous les actes nécessaires pour que cette cession puisse être effective dans les plus proches délais.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

REPUBLIQUE FRANCAISE

**MAIRIE
de
COULOUNIEIX-CHAMIER
(Dordogne)**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 février 2023

L'an deux mil vingt trois, le vingt huit février à dix-huit heures trente, les membres du Conseil municipal de COULOUNIEIX-CHAMIER se sont réunis en séance ordinaire dans la salle du Conseil Camille Daboïr, sur la convocation en date du 20 février 2023 qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément aux articles L 2121-10 à L 2121-12, L 2122-8 et L 2122-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ÉTAIENT PRÉSENTS : MM. Thierry CIPIERRE, Lucas GUILLEMOT, Mme Marie-Claire SARLANDE, M. Jean-Marc MATHIAS, Mme Caroline VACHER, M. Rodolphe FERRAZZI, Mme Arlette ESCLAFFER, MM. Jean-Louis POMIER, Thomas MAZIN-PAGNON, Mme Nathalie BOUCHET, M. Daniel DUBOIS, Mme Cidalia FERREIRA, M. Stéphane LOZAC'H, Mmes Stéphanie DUMONCEAU, Christelle LOTTERIE, MM. Bernard MANIERE, Pascal BOUILHAC, Patrick BOISSEL, Vincent BELLOTEAU, Mme Mireille BORDES, MM. Patrick CAPOT, Philippe GORY, David BERNARD.

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

- Mme Béatrice DESMET donne pouvoir à Mme Arlette ESCLAFFER,
- Mme Héléne MOISON donne pourvoir à M. Rodolphe FERRAZZI,
- Mme Christine DROMBY donne pouvoir à M. Lucas GUILLEMOT.

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. Philippe MOREAU, Mmes Sandrine FATTORI, Kaoutar MECHALLAL.

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION : M. Sébastien CATTAI, Directeur Général des Services, Mme Isabelle BOULDOUYRE, Directrice du pôle Ressources Humaines, MM. Eric PEZON, Directeur du pôle Éducation, Jeunesse et Vie associative, Philippe TOUGNE, Directeur du pôle Services Techniques, Mme Assétou TAJCHNER, Directrice du pôle Citoyenneté, Julie DUCOURNEAU, secrétariat du Maire.

Monsieur le Maire ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. Pascal BOUILHAC est désigné pour remplir cette fonction qu'IL accepte.

COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMIER

Séance du 28 février 2023

2023/10

**CESSION DE PARCELLES DE L'ESPACE JACQUELINE AURIOL
(PROGRAMME DE TRAVAUX ANRU) AU PROFIT DE PERIGORD
HABITAT**

RAPPORTEUR : Monsieur Pascal BOUILHAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2021/18 du Conseil municipal actant le déclassement anticipé des parcelles de l'espace Jacqueline Auriol selon le plan joint,

Vu le projet de réhabilitation des logements sociaux situés dans l'espace Jacqueline Auriol et plus globalement le programme de renouvellement urbain du quartier de Chamiers, dont la convention a été signée le 29 mai 2019, la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier de Chamiers avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),

Vu le projet de lotissement situé sur le quadrant Nord-Est de l'espace Jacqueline Auriol, et implanté sur des parcelles appartenant pour partie à Périgord Habitat et pour partie à la Commune,

Vu la programmation des travaux,

Considérant la nécessité de régulariser la situation et de céder à Périgord Habitat les parcelles cadastrées section AE n°119-124-130-167-170-179, appartenant au domaine privé communal, conformément au plan de bornage joint,

Vu le plan parcellaire et le tableau des échanges fonciers faisant apparaître une différence de surface au profit de la commune de 10 732 m², ce qui représente 160 980 €,

Vu l'avis des domaines du 21 novembre 2022 estimant le prix de vente au m² à 15 €, soit un total de 160 980 €,

Entendu l'accord de Périgord Habitat autorisant le paiement de cette somme sur plusieurs exercices budgétaires.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité décide :

- **D'AUTORISER** l'échange de ces emprises foncières avec le bailleur social Périgord Habitat générant une soulte de 160 980 €,
- **D'AUTORISER** le paiement en plusieurs exercices budgétaires grâce à la signature d'une convention avec Périgord Habitat, en sachant que pour l'année 2023 cette somme est arrêtée à 40 000 €,
- **DE CONFIER** la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire Maître Borie à Périgueux,

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20230320-12DGBUR130323-DE
en date du 20/03/2023 ; REFERENCE ACTE : 12DGBUR130323

- **DE DÉCIDER** que l'ensemble des frais afférents à ces mutations seront réparties entre les deux parties,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

Accusé de réception en préfecture
024-272400011-20230320-12DGBUR130323-DE
Date de réception préfecture : 06/03/2023

POUR COPIE CONFORME,

LE MAIRE,


Thierry GIPIERRE



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/03/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

téléphone : 05 40 45 00 46

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

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la
Gironde

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Paulo ALVES

Courriel : paulo.alves@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 23 16 41 43

Monsieur le Président de l'EPIC OFFICE PUBLIC DE
L'HABITAT PÉRIGORD HABITAT

Réf DS : 10729181

Réf OSE : 2022-24138-89436

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Boulevard Jean Moulin

24 660 COULOUNIEIX-CHAMIER

Valeur :

905 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

affaire suivie par : Pierre ELICHONDO, Assistant juridique et foncier.

2 - DATES

de consultation :	30/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/11/2022

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 :	X
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 ou négocié par le consultant

Projet de cessions foncières effectuées dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier de Chamiers à Coulounieix-Chamiers.

Le programme repose sur un concept de parc urbain habité s'articulant autour de 5 orientations :

- Désenclaver le quartier (physiquement, dans les représentations) ;
- Déployer une offre de logements attractive ;
- Rationaliser l'espace public, ses usages et ses fonctions ;
- Conforter et développer la vocation Économie-Emplois du quartier ;
- Créer les conditions d'une mutation réelle et durable du cœur d'agglomération en opérant un véritable changement d'image.

Il prévoit 3 axes majeurs autour de l'habitat, les équipements publics et la dynamique économique :

Habitat

- Démolition de 201 logements locatifs sociaux ;
- réhabilitation et résidentialisation de 312 logements locatifs sociaux dont 154 aux normes européennes ;
- construction sur site de 49 logements locatifs sociaux (qui a bénéficié d'une dérogation de l'ANRU) et 5 logements en accession sociale à la propriété ;

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

- création des conditions pour accueillir la production d'environ 160 logements en promotion privée (locatif libre et/ou en accession à la propriété).

Équipements et espaces publics

- Construction d'un Pôle des Solidarités, avec la restructuration du centre social Saint-Exupéry et du centre médico-social du Département, l'intégration du Centre communal d'action sociale et la construction d'une Maison de quartier ;

- réalisation d'un programme voiries et espaces publics venant en accompagnement des opérations résidentielles et visant à conforter le site généreusement « vert » dans un rôle de parc urbain habité, mieux connecté avec son environnement, sur la commune et dans l'agglomération ;

- construction d'un gymnase municipal ;

- implantation de containers semi-enterrés pour la collecte des déchets ménagers.

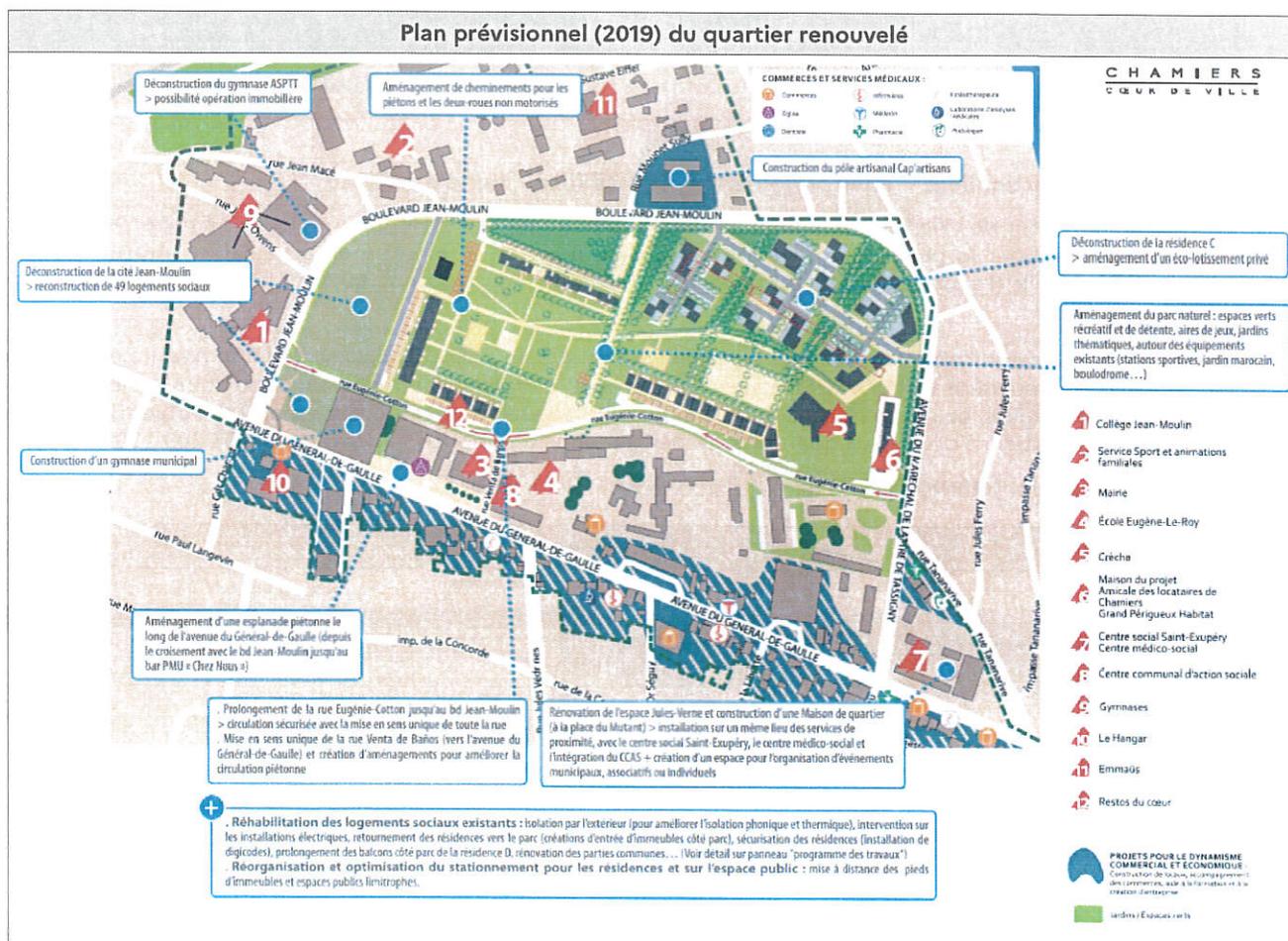
Dynamique économique

- Construction d'un pôle artisanal Cap'Artisans composé de 12 box à la location, partagés en espace bureau et atelier pour des artisans « engagés », volontaires pour s'impliquer auprès des habitants (proposition de stages, contrats d'apprentissage ou journée découverte des métiers) ;

- mise en place d'une Fabrique à entreprendre, destinée à accompagner les créateurs d'entreprise à toutes les étapes de leur projet, de l'analyse du contexte à l'hébergement (avec notamment 2 box réservés dans le futur village d'artisans Cap'Artisans, bd Jean-Moulin), en passant par le financement, le choix du statut juridique, les formations nécessaires, le montage administratif du dossier, et pilotée par la Maison de l'Emploi du Grand Périgord ;

- installation de boutiques à l'essai en lien avec la Fabrique à entreprendre ;

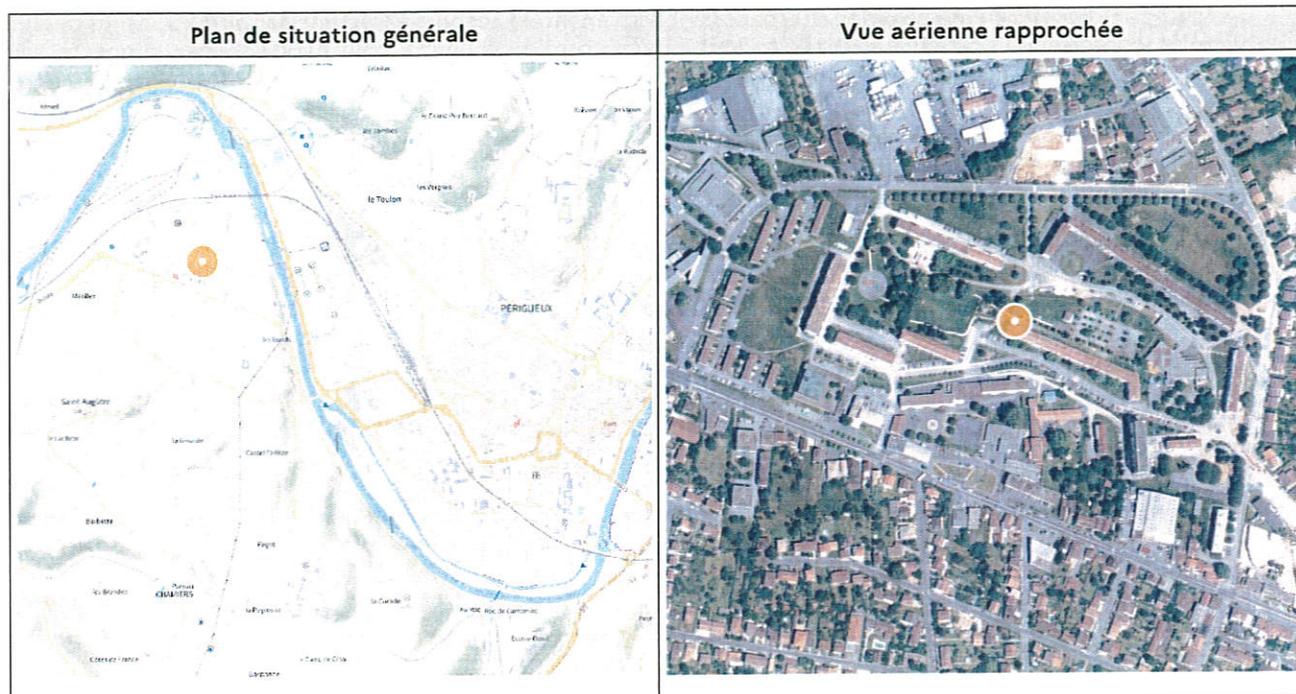
- mise en œuvre de l'Opération collective en milieu rural (OCMR), avec notamment le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pilotée et animée par le Pays de l'Isle en Périgord.



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le quartier de Chamiers se situe sur la commune de Coulounieix-Chamiers, à l'extrémité nord de son territoire, dans le prolongement du bourg de Coulounieix-Chamiers au sud. Bordé par les quartiers du Gour de l'Arche, à l'ouest, et du Toulon à l'est (commune de Périgueux), il est séparé d'eux par la rivière Isle et la voie verte.



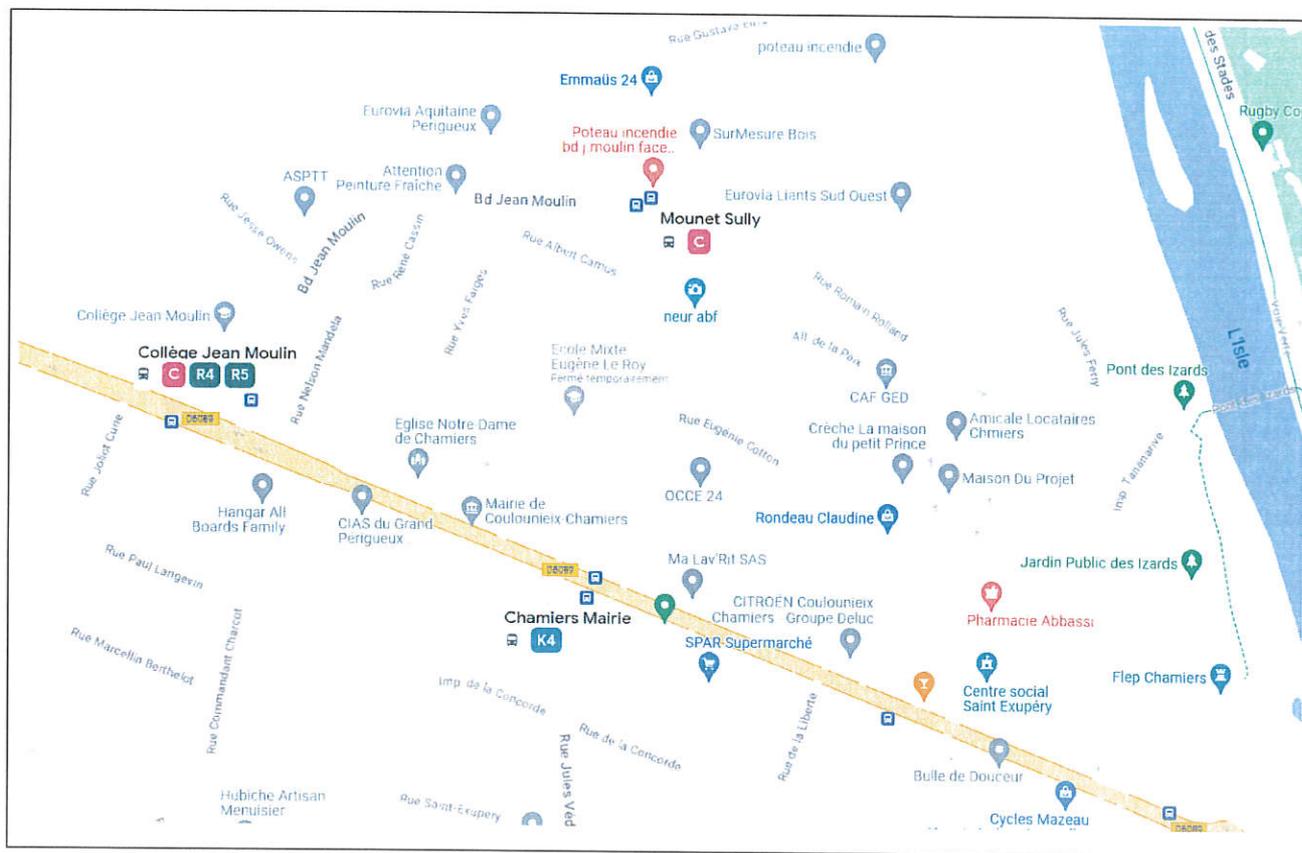
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Ce quartier en cœur de ville bénéficie de la proximité immédiate de nombreux services et équipements et occupe une position clé pour le projet de centralité de la ville. Il est en effet situé en articulation stratégique entre le boulevard de la ville (l'avenue du Général De Gaulle – RD 6089 - qui borde le quartier au sud), et le secteur du Bas-Chamiers au nord.

Il s'agit d'un quartier d'habitat social (563 logements dont 498 en collectif) datant de la fin des années 60, marqué par son histoire ouvrière (SNCF, EDF) et le rapatriement d'Algérie. Bien que sa population affiche des signes inquiétants de fragilité, ce quartier, aussi appelé « quartier Jacqueline Auriol », n'a jamais fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain alors que ce quartier était déjà reconnu en priorité 1 au titre du CUCS 2007-2014.

Il est desservi par les transports en commun, lignes de bus C, K4, R4 et R5.

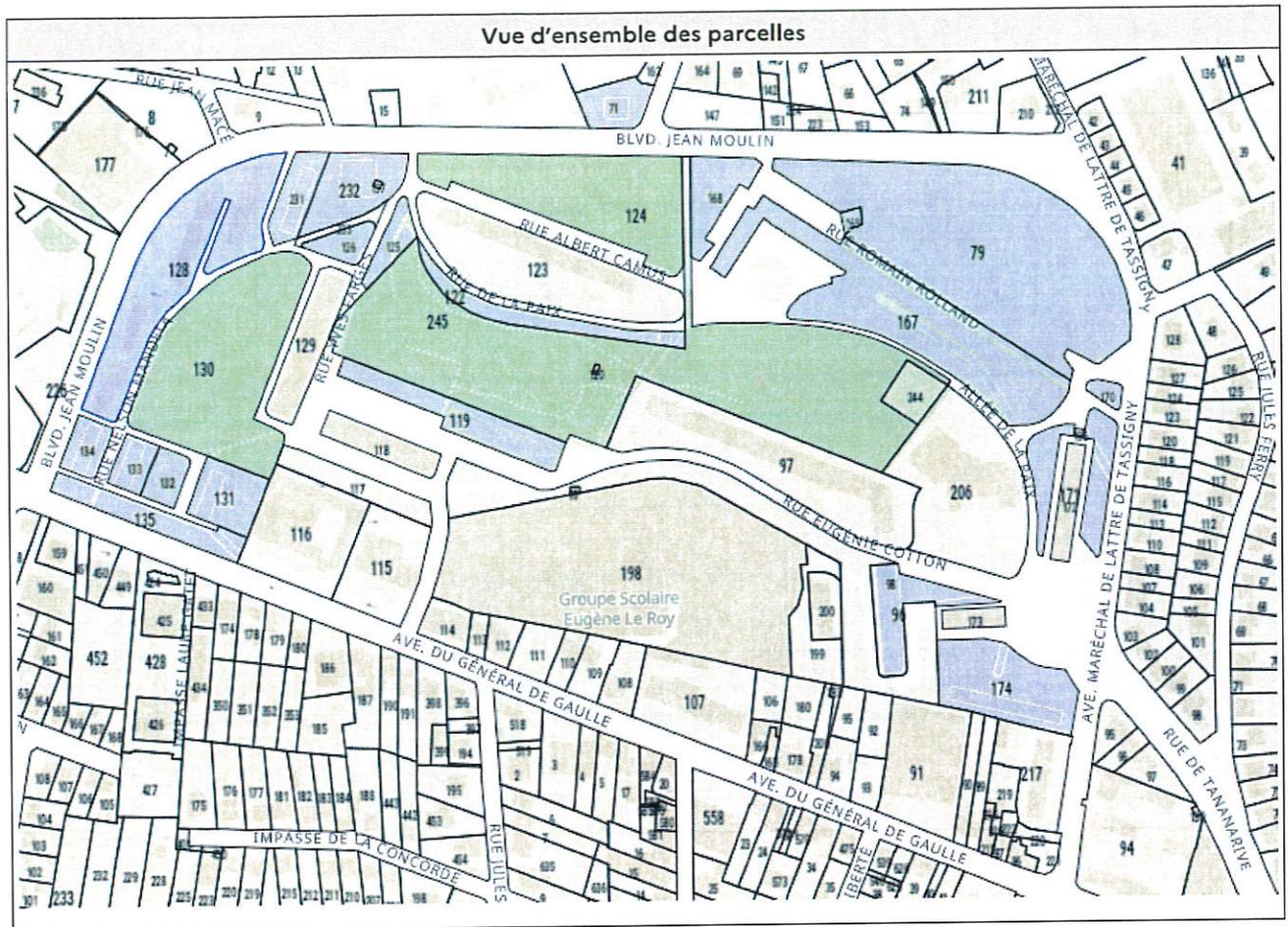
Environnement																								
Santé		– Ecoles primaires																						
Médecine générale	Pharmacies																							
3	2																							
Commerces		– Collèges																						
Supermarchés	Epiceries	Boulangeries																						
3	10	3																						
Boucheries	Banques	– Lycées																						
2	4																							
Activités																								
Bars	Restaurants	Snacks	Salles de sport																					
1	3	2	1																					
		<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 Primaire Eugène le Roy Rue Pierre Brozalette, 24060 Coulounieix-Chamiers</td> <td>105 m</td> <td>4 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>École Primaire Rue Eugène Cotton, 24060 Coulounieix-Chamiers</td> <td>171 m</td> <td>7 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>École Primaire le Toulon Rue Pierre Sémar, 24000 Périgueux</td> <td>1 042 m</td> <td>8 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>École Élémentaire le Toulon Rue Pierre Sémar, 24000 Périgueux</td> <td>1 040 m</td> <td>8 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>			Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	École Primaire Eugène le Roy Rue Pierre Brozalette, 24060 Coulounieix-Chamiers	105 m	4 min	A pied	École Primaire Rue Eugène Cotton, 24060 Coulounieix-Chamiers	171 m	7 min	A pied	École Primaire le Toulon Rue Pierre Sémar, 24000 Périgueux	1 042 m	8 min	En voiture	École Élémentaire le Toulon Rue Pierre Sémar, 24000 Périgueux	1 040 m	8 min	En voiture
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																					
École Primaire Eugène le Roy Rue Pierre Brozalette, 24060 Coulounieix-Chamiers	105 m	4 min	A pied																					
École Primaire Rue Eugène Cotton, 24060 Coulounieix-Chamiers	171 m	7 min	A pied																					
École Primaire le Toulon Rue Pierre Sémar, 24000 Périgueux	1 042 m	8 min	En voiture																					
École Élémentaire le Toulon Rue Pierre Sémar, 24000 Périgueux	1 040 m	8 min	En voiture																					
		<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 Jean Moulin Boulevard Jean Moulin, 24060 Coulounieix-Chamiers</td> <td>330 m</td> <td>6 min</td> <td>A pied</td> </tr> <tr> <td>Collège Anne Franck Rue Jean Bart, 24000 Périgueux</td> <td>1 080 m</td> <td>13 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Collège Clos Chassaing 28 Rue du Clos Chassaing, 24000 Périgueux</td> <td>1 915 m</td> <td>8 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>			Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Collège Jean Moulin Boulevard Jean Moulin, 24060 Coulounieix-Chamiers	330 m	6 min	A pied	Collège Anne Franck Rue Jean Bart, 24000 Périgueux	1 080 m	13 min	En voiture	Collège Clos Chassaing 28 Rue du Clos Chassaing, 24000 Périgueux	1 915 m	8 min	En voiture				
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																					
Collège Jean Moulin Boulevard Jean Moulin, 24060 Coulounieix-Chamiers	330 m	6 min	A pied																					
Collège Anne Franck Rue Jean Bart, 24000 Périgueux	1 080 m	13 min	En voiture																					
Collège Clos Chassaing 28 Rue du Clos Chassaing, 24000 Périgueux	1 915 m	8 min	En voiture																					
		<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>Lycée Professionnel Léonard de Vinci-Lycée des Métiers de l'Industrie 1 Chemin de Saltgourde, 24000 Périgueux</td> <td>1 333 m</td> <td>11 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Lycée Albert Clavelle 80 Rue Victor Hugo, 24000 Périgueux</td> <td>1 817 m</td> <td>8 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Lycée Agnès de Périgord 113 Avenue Winston Churchill, 24060 Coulounieix-Chamiers</td> <td>1 898 m</td> <td>5 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>			Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Lycée Professionnel Léonard de Vinci-Lycée des Métiers de l'Industrie 1 Chemin de Saltgourde, 24000 Périgueux	1 333 m	11 min	En voiture	Lycée Albert Clavelle 80 Rue Victor Hugo, 24000 Périgueux	1 817 m	8 min	En voiture	Lycée Agnès de Périgord 113 Avenue Winston Churchill, 24060 Coulounieix-Chamiers	1 898 m	5 min	En voiture				
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																					
Lycée Professionnel Léonard de Vinci-Lycée des Métiers de l'Industrie 1 Chemin de Saltgourde, 24000 Périgueux	1 333 m	11 min	En voiture																					
Lycée Albert Clavelle 80 Rue Victor Hugo, 24000 Périgueux	1 817 m	8 min	En voiture																					
Lycée Agnès de Périgord 113 Avenue Winston Churchill, 24060 Coulounieix-Chamiers	1 898 m	5 min	En voiture																					



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse du bien à évaluer	Références cadastrales	Surface	Nature du bien
Coulounieix-Chamiers	bd Jean Moulin	AE71	875 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE79	12 088 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	48 rue Pierre Brossolette	AE96	1 500 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	35 rue Eugène Cotton	AE119	1 850 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE122	1 217 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE125	578 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE126	535 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	9 rue René Cassin	AE128	5 070 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	66 rue Martin Luther King	AE131	1 235 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	60 rue Martin Luther King	AE132	560 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	54 rue Nelson Mandéla	AE133	565 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	48 rue Nelson Mandéla	AE134	629 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE135	1 382 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	6 rue Romain Rolland	AE167	6 428 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE168	1 165 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE169	110 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE170	225 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	Chamiers	AE171	1 775 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	9001 rue Pierre Brossolette	AE174	2 870 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	8 rue René Cassin	AE231	918 m ²	Terrain à bâtir
Coulounieix-Chamiers	8 rue René Cassin	AE232	1 666 m ²	Terrain à bâtir
Total			43 241 m²	



4.4. Descriptif

Les parcelles forment des unités foncières en nature de terrain à bâtir de superficies et de formes variables.

Certaines parcelles supportaient des immeubles qui ont été démolis. Elles sont vouées à être cédées à différents opérateurs pour la réalisation des projets tels que prévus dans le plan prévisionnel du quartier renouvelé (voir 3.3. *Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant*) et selon la répartition suivante :

ORIENTATION	SECTION	PARCELLE	CONTENANCE	BÂTI	ACTION	DESTINATION	OPERATEURS/ACQUEREURS
NE	AE	79	12 088 m ²	non		à bâtir	opérateur 1
	AE	167	6 428 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 1
	AE	168	1 165 m ²	non		à bâtir	opérateur 1
	AE	169	110 m ²	non		à bâtir	opérateur 1
			total opérateur 1 : 19 791 m²				
SE	AE	96	1 500 m ²	oui	division parcellaire - cession foncier libre	libre	opérateur 2
	AE	174	2 870 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 2
			total opérateur 2 : 4 370 m²				
NO	AE	128	5 070 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 3
	AE	231	918 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 3
			total opérateur 3 : 5 988 m²				
SO	AE	131	1 235 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 4
	AE	132	560 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 4
	AE	133	565 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 4
	AE	134	629 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 4
	AE	135	1 382 m ²	non		à bâtir	opérateur 4
			total opérateur 4 : 4 371 m²				
N	AE	71	875 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	à bâtir	opérateur 5
			total opérateur 5 : 875 m²				
parc urbain central	AE	119	1 850 m ²	oui	bâti déconstruit - foncier remis en état	libre	opérateur public ville
	AE	122	1 217 m ²	non		libre	opérateur public ville
	AE	125	578 m ²	non		libre	opérateur public ville
	AE	126	535 m ²	oui	cession foncier suite convention d'occupation précaire	chaufferie bois existante	opérateur public ville
	AE	170	225 m ²	non		à bâtir	opérateur public ville
	AE	171	1 775 m ²	non		libre	opérateur public ville
	AE	232	1 666 m ²	oui	cession foncier suite convention d'occupation précaire	chaufferie bois existante	opérateur public ville
			total opérateur ville : 7 846 m²				

4.5 Surface du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Titulaire de droit de l'ensemble des parcelles évaluées :

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERIGORD HABITAT	272400011		P	CREAPARK BAT 2 212 BD DES SAVEURS 24660 COULOUNIEUX CHAMIER	PBC5DJ

Acquisition par apport d'actif immobilier suite à fusion absorption suivant acte notarié du 21 décembre 2020 (réf : 2404P01 2021P01009).

5.2. Conditions d'occupation

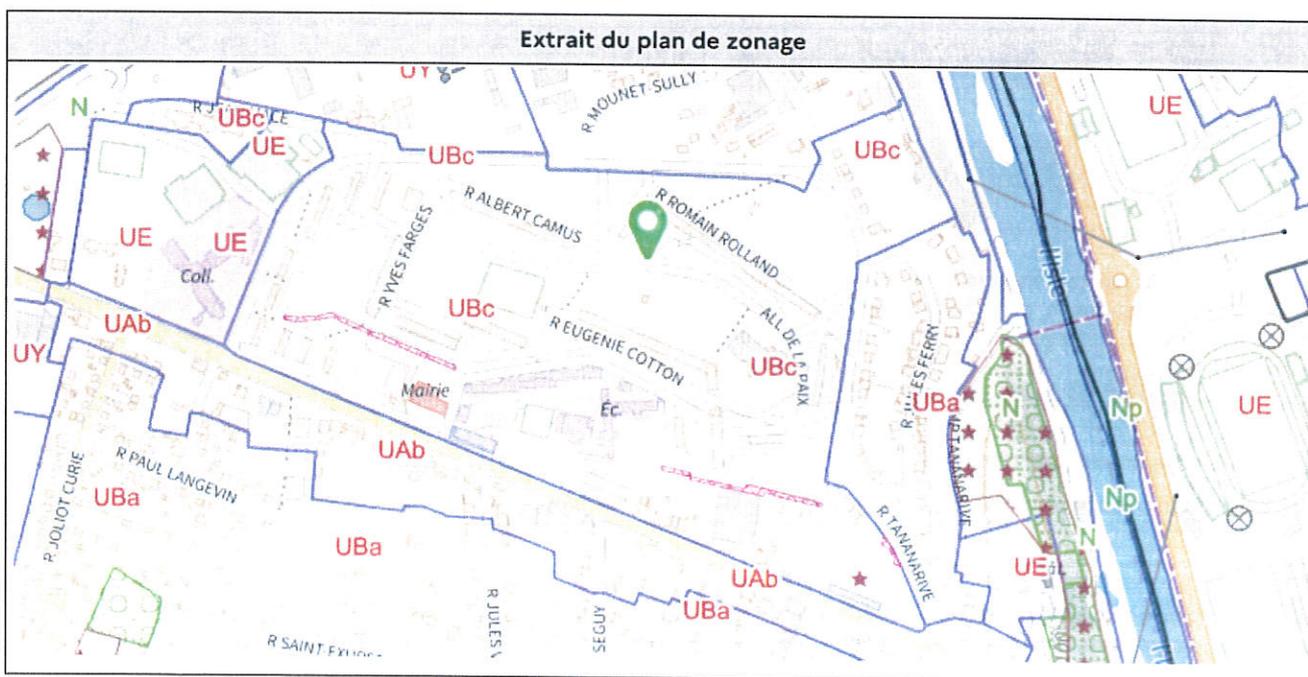
Bien libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone soumise au plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Parcelle couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) LE GRAND PÉRIGUEUX, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UBc



Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre les quartiers résidentiels de Périgueux et des communes du cœur d'agglomération. Elle se compose d'un tissu bâti relativement dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de

dimensions variables (profondeur des terrains notamment). L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UB comprend un secteur UBc, correspondant essentiellement au quartier de Bas Chamiers à Coulounieix-Chamiers, objet d'un projet de renouvellement urbain.

1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

L'ensemble des règles est illustré par des schémas d'illustration à la suite du présent tableau :

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> En secteur UB : Les constructions doivent être édifiées soit <ul style="list-style-type: none"> à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. En respectant l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes des limites séparatives latérales, en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Une dérogation d'implantation est également possible en cas d'impossibilité avérée à respecter l'une ou l'autre des deux règles (topographie,...) En secteur UBa et UBaP : Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 allant de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. En secteur UBb : Les constructions doivent être édifiées soit en alignement soit selon un recul R1 de 1 mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. En secteur UBc : Les constructions doivent être édifiées selon un recul R1 de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> En secteur UB et UBa : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres. En secteur UBaP : <ul style="list-style-type: none"> Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égoût du toit et 8 mètres au faitage. En secteur UBb : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres. En secteur UBc : R2 supérieur ou égal à 3 mètres, ou R2 supérieur ou égal à H/2. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.</p>
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> R3 supérieur ou égal à 4 mètres. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.</p>
Emprise au sol	70% maximum
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	UBap : Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- Pour l'ensemble des terrains d'une surface inférieure à 150 m² : 10% minimum.
- Si le terrain n'est pas repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots » : 10% minimum.
- Si le terrain est repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots » :

UB, UBa et UBb : 20% minimum
 UBc : 20% minimum

Hauteur (H) des constructions

- En secteur UB, UBa et UBaP : H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum).
- En secteur UBb : H doit être inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 maximum).
- En secteur UBc : H doit être inférieure ou égale à 15 mètres (R+4 maximum).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

Les terrains ont vocation à recevoir des constructions aux destinations variables (logements sociaux, pôle artisanal, équipements publics, éco-lotissement privé...), l'ensemble relié par des cheminements et des espaces verts retravaillés.

Certaines parcelles sont destinées à recevoir des équipements publics, de l'habitat social ou des espaces verts. Elles concernent notamment les secteurs nord-ouest, sud-ouest, sud et le parc central des opérateurs 2, 3, 4 et l'opérateur ville (tableau des opérateurs en 4.4. Descriptif).

La parcelle au nord, opérateur 5, doit accueillir le pôle artisanal Cap'Artisans.

Enfin, les parcelles localisées au nord-est supporteront des logements privés (opérateur 1).

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

- **Critère de recherche** : l'étude porte sur les transactions, enregistrées depuis le 1^{er} janvier 2020, concernant des terrains constructibles localisés dans l'ouest de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (Chancelade, Marsac-sur-Isle, Coulounieix-Chamiers).

Les parcelles destinées à l'habitat social, aux équipements publics et aux espaces verts seront valorisées par comparaison avec des ventes de terrains acquis par des opérateurs sociaux pour l'aménagement du terrain et la construction d'ensembles immobiliers à vocation sociale.

La parcelle destinée au pôle artisanal Cap'Artisans sera évaluée par comparaison avec des cessions de terrains en zone d'activité économique, notamment situés en zone UY du PLU.

Les parcelles destinées à la création d'un lotissement de logements privés seront évaluées par comparaison avec des ventes de terrains acquis pour la construction de logements libres.

- **Termes de comparaison**

Terrains destinés à la construction d'ensembles immobiliers à vocation sociale.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)	Observations
2404P01 2019P02889	102//AV/890// 102//AV/1032// 102//AV/1036// 102//AV/1038// 102//AV/1041// 102//AV/1042//	Ucb	CHANCELADE	CHERCUZAC OUEST	14/05/2020	4 735	80 530	17,01	Acquisition par CLAIRSIENNE d'un terrain à bâtir pour la construction de 19 logements collectifs sociaux, 7 T3 et 12 T4, pour une SHAB totale de 1 187 m ²
2404P01 2019P02890	102//AV/1034// 102//AV/1035//	Ucb	CHANCELADE	15 RUE DES ANCIENNES FERMES	14/05/2020	563	9 571	17,00	Acquisition complémentaire par CLAIRSIENNE d'un terrain à bâtir pour la construction de 19 logements collectifs sociaux, 7 T3 et 12 T4, pour une SHAB totale de 1 187 m ²
2404P01 2020P03768	102//AV/120// 102//AV/192// 102//AV/193// 102//AV/530// 102//AV/532// 102//AV/534// 102//AV/717// 102//AV/718// 102//AV/725// 102//AV/821//	1AUm	CHANCELADE	Les Garennes Ouest Chercuzac Ouest Lespinnasse Sud	10/06/2020	37 029	561 627	15,17	Acquisition par DOMOFRANCE d'un terrain à bâtir auprès de particuliers
2404P01 2020P03767	102//AV/663// 102//AV/665// 102//AV/820//	1AUm	CHANCELADE	Les Garennes Ouest Lespinnasse Sud	10/06/2020	14 287	229 105	16,04	Acquisition par DOMOFRANCE d'un terrain constructible auprès de la commune de Chancelade
2404P01 2020P03771	102//AV/107// 102//AV/520//	1AUm	CHANCELADE	LESPINASSE SUD	10/06/2020	5 283	81 887	15,50	Acquisition par DOMOFRANCE d'un terrain à bâtir auprès de particuliers
2404P01 2019P003770	102//AV/526//	1AUm	CHANCELADE	LESPINASSE SUD	10/06/2020	3 959	61 365	15,50	Acquisition par DOMOFRANCE d'un terrain à bâtir auprès de particuliers
							Moyenne	16,04	
							Médiane	15,77	

Terrains destinés à la construction d'immeubles d'activités économiques

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Zonage PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)	Observations
2404P01 2019P02609	256//AL/697//	UY	MARSAC SUR L'ISLE	BOULEVARD DE L'INDUSTRIE	27/03/2019	2 918	84 000	29	Vente par la SCI DU GOLF à la SCI JCPA IMMOBILIER d'un terrain à bâtir situé dans le parc Péri Ouest
2404P01 2020P06051	138//AW/569//	UY	COULOUNIEIX-CHAMIERES	CHARBONNIERAS	22/09/2020	1 808	63 280	35	Vente par la CA Le Grand Périgueux d'un terrain à bâtir situé dans le parc Cré@Vallée Nord à la SARL AG 31 POTERIE
2404P01 2020P08248	138//AW/797// 138//AW/799// 138//AW/802//	UY	COULOUNIEIX-CHAMIERES	CHARBONNIERAS	20/11/2020	2 000	100 000	50	Vente par la CA Le Grand Périgueux d'un terrain à bâtir situé dans le parc Cré@Vallée Nord à la SCI CREALAMARK
2404P01 2021P01497	256//AL/866//	UY	MARSAC SUR L'ISLE	SALTGOURDE	30/12/2020	976	150 000	154	Vente par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dordogne à la SAS AVAN 2 d'un terrain à bâtir situé dans le parc Péri Ouest
2404P01 2021P01497	256//AL/867// 256//AL/868//	UY	MARSAC SUR L'ISLE	SALTGOURDE	30/12/2020	1 314	150 000	114	Vente par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dordogne à la SAS AVAN 2 d'un terrain à bâtir situé dans le parc Péri Ouest
2404P01 2021P09910	138//AW/750//	UY	COULOUNIEIX-CHAMIERES	CHARBONNIERAS	07/05/2021	1 927	116 000	60	Vente par la SCI CCI à la SCI L'HABITAT GERAD d'un terrain à bâtir situé dans le parc Cré@Vallée Nord
2404P01 2021P23077	138//AT/356//	UY	COULOUNIEIX-CHAMIERES	LA RAMPINSOLLE NORD	28/10/2021	1 431	28 500	20	Vente par la CA Le Grand Périgueux d'un terrain constructible en nature de landes au SYNDICAT MIXTE DEPARTEMENTAL POUR LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES
2404P01 2021P22276	138//AW/761//	UY	COULOUNIEIX-CHAMIERES	CHARBONNIERAS	09/11/2021	2 507	150 420	60	Vente par la SCI CCI à la SCI BLACK STONE d'un terrain à bâtir situé dans le parc Cré@Vallée Nord
							Moyenne	65	
							Médiane	55	

Terrains destinés à la construction privée situés dans un rayon de 1 km (zonage UB du PLU) autour du quartier Chamiers sur le territoire de la commune de Coulounieix-Chamiers.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)
2404P01 2020P01730	138//AL/1136//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	PUYBOURNET	07/02/2020	800	31 000	39
2404P01 2020P10466	138//AZ/176//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	LE BOURG SUD	17/12/2020	600	23 000	38
2404P01 2021P03340	138//AL/1135//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	PUYBOURNET	11/02/2021	800	32 000	40
2404P01 2021P04849	138//BM/649//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	COTES DE FRANCE	24/02/2021	1207	35 000	29
2404P01 2021P07067	138//BM/644//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	COTES DE FRANCE	23/03/2021	1502	45 000	30
2404P01 2021P10865	138//AH/452//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	117 AV DU GEN DE GAULLE	18/05/2021	1812	60 000	33
2404P01 2021P17207	138//BK/148//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	BAYOT NORD	25/08/2021	1781	32 000	18
2404P01 2021P17310	138//AZ/179//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	LE BOURG SUD	30/08/2021	571	23 000	40
2404P01 2022P02996	138//BM/539//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	COTES DE FRANCE	14/02/2022	871	32 000	37
2404P01 2022P13372	138//AL/1283// 138//AL/1284//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	PUYBOURNET	24/06/2022	507	28 500	56
2404P01 2022P18511	138//AM/343//	24	COULOUNIEIX-CHAMIER	LES ROUSSELES	12/09/2022	765	44 000	58
							Moyenne	38
							Médiane	38

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

Terrains destinés à la construction d'ensembles immobiliers à vocation sociale

Une valeur dominante se dégage de l'étude de marché, 16 €/m², proche des valeurs moyennes et médianes observées. Ce prix est constaté quel que soit l'acquéreur ou la superficie du terrain acquis.

Ainsi, les parcelles destinées aux opérateurs 2, 3, 4 et à l'opérateur ville, d'une superficie totale de 22 575 m², seront évaluées au prix de 16 €/m².

Terrains destinés à la construction d'immeubles d'activités économiques

Les termes de comparaison identifiés affichent un prix moyen de 65 €/m² et médian de 55 €/m².

Le terrain d'assiette du pôle artisanal Cap'Artisans, d'une superficie de 875 m², est cédé dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier et à vocation à accueillir des profils particuliers de professionnels « engagés », volontaires pour s'impliquer auprès des habitants (proposition de stages, contrats d'apprentissage ou journée découverte des métiers).

À ce titre, il sera retenu un prix de 20 €/m², correspondant au prix le plus bas relevé lors de l'étude de marché.

Terrains destinés à la construction privée

Les termes de comparaison recensés concernent des terrains à bâtir pour la construction de logements privés.

Néanmoins, leurs superficies sont nettement moindres que celle du terrain destiné à l'opérateur 1 (19 791 m²).

Il sera donc appliqué un abattement de 30 % à la valeur moyenne des termes, soit un abattement de 38 €*30%=11,40 €.

D'où une valeur retenue de 26,60 €/m² pour la détermination de la valeur vénale du terrain destiné à l'opérateur 1, d'une superficie totale de 19 791 m².

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

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.

La valeur vénale de ces biens est déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Terrains destinés à la construction d'ensembles immobiliers à vocation sociale	22 575 m ²	16 €	361 200 €
Terrains destinés à la construction d'immeubles d'activités économiques	875 m ²	20 €	17 500 €
Terrains destinés à la construction privée	19 791 m ²	26,60 €	526 441 €
Total parcelles	43 241 m²		905 141 €
Valeur vénale arrondie à			905 000 €

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 905 000 €.

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 814 500 €.

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 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.

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 et par délégation,

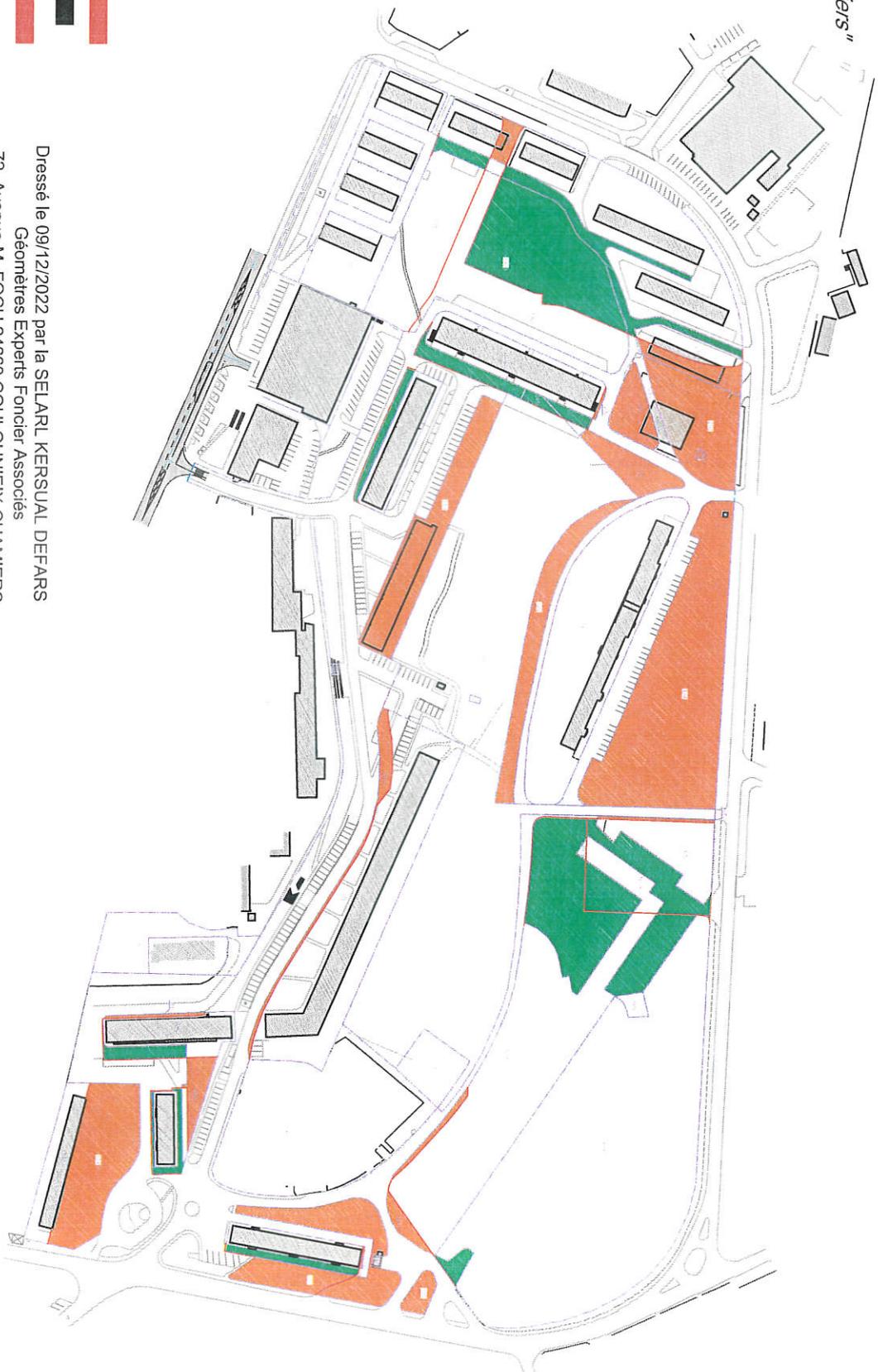


Paulo ALVES

Inspecteur des finances publiques

Département de la DORDOGNE
Commune de COULOUNIEIX-CHAMIERES
Propriétés de la commune et Périgord Habitat
Plan de Division

Section AE
Lieudit : "Chamiers"



-  Partie cédée par la commune à PERIGORD HABITAT
Contenance cadastrale : 90a.76ca.
-  Partie cédée par PERIGORD HABITAT à la commune
Contenance cadastrale : 1ha.70a.90ca.

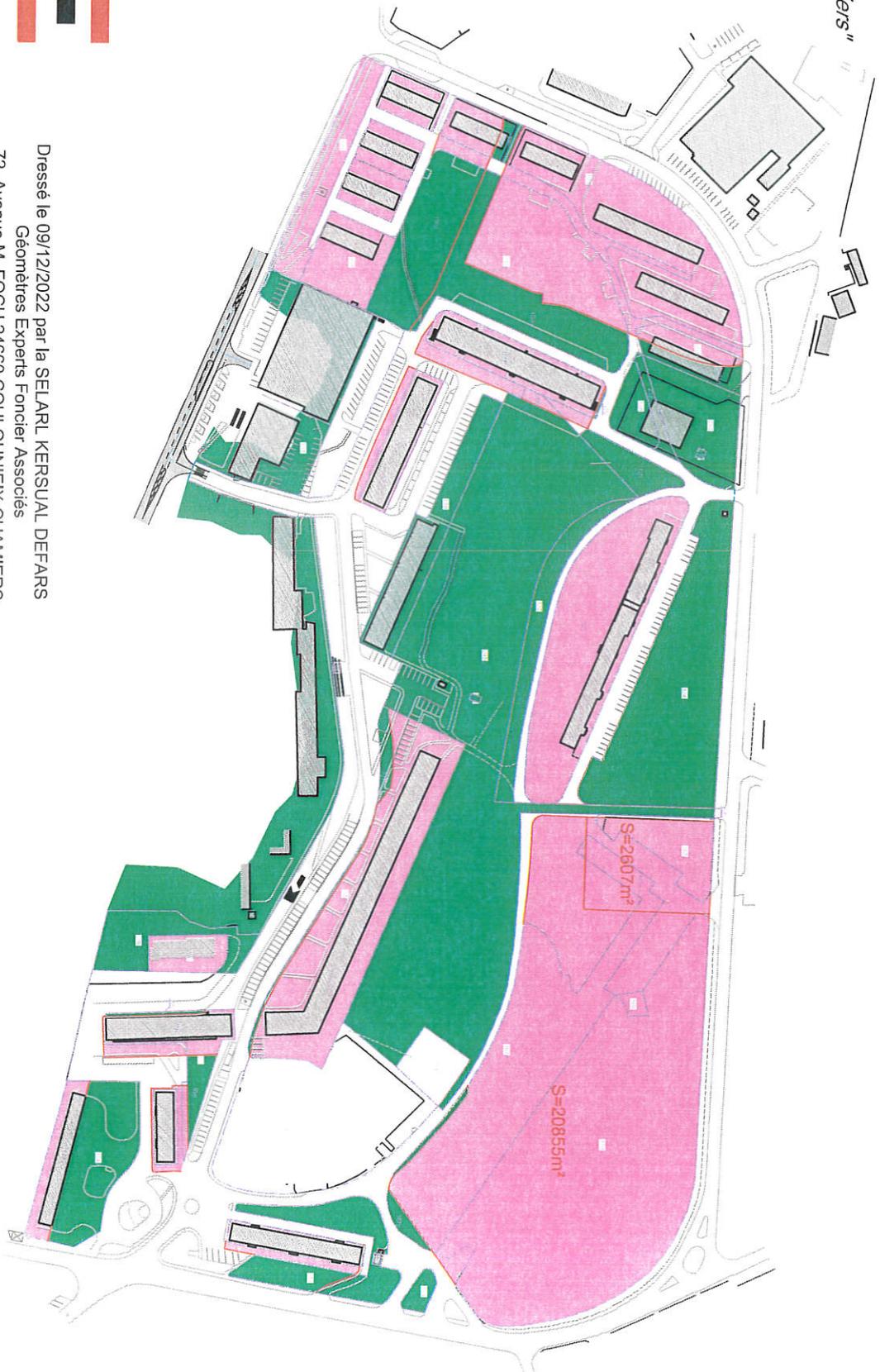


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Dressé le 09/12/2022 par la SELARL KERSUAL DEFARS
Géomètres Experts Foncier Associés
72, Avenue M. FOCH 24660 COULOUNIEIX-CHAMIERES
Tél : 05 53 53 28 66
e-mail : geometre@kersualdefars.fr

Département de la DORDOGNE
Commune de COULOUNIEIX-CHAMIERES
Propriétés de la commune et Périgord Habitat
Plan Parcellaire (après échanges)

Section AE
Lieudit : "Chamiers"



Propriété de la commune après échanges



Propriété de PERIGORD HABITAT après échanges



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Dressé le 09/12/2022 par la SELARL KERSUAL DEFARS

Géomètres Experts Foncier Associés

72, Avenue M. FOCH 24660 COULOUNIEIX-CHAMIERES

Tel : 05 53 53 28 66

e-mail : geometre@kersualdefars.fr



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 MARS 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 - 13

Objet : Modification sur l'acquisition de terrains sur la commune de JAVERLHAC (705)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de JAVERLHAC autorisant la cession des parcelles section AE N°67p/68p/69 et 71 pour une superficie de 5279 m².

Vu la délibération de Périgord Habitat en date du 7 novembre 2019 portant sur l'acquisition à l'euro symbolique des parcelles N°AE 67/68/69/71 d'une contenance totale de 5279 m².

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de JAVERLHAC.

Considérant le souhait de la Commune de JAVERLHAC de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le Rapport, présenté en séance, stipule :

La Commune de JAVERLHAC souhaitait céder à l'euro symbolique les parcelles section AE N° 67p/68p/69 et 71 d'une contenance totale de 5279 m² à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire 6 logements à vocation sociale (délibération ci-dessus du 7/11/19).

Il s'avère qu'à ce jour, l'étude du projet fait apparaître que l'emprise de construction portera uniquement sur une partie de ces parcelles, soit : section AE 68 et 71.

L'avis des domaines en date du 24/12/2021 sollicité par Périgord Habitat, donnait une estimation pour la totalité des parcelles N°AE 67p/68p/69 et 71 à 4,85 €/m² soit 25 603 €. **Une demande d'actualisation portant uniquement sur les parcelles N° AE 68 et 71 pour partie est en cours.**

Au terme de la mise en service de la future construction, il est donc prévu la rétrocession à la commune de tous les espaces verts et toutes les voiries à vocation publique afin de les intégrer, à nouveau, dans le domaine de la collectivité.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de JAVERLHAC disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition des terrains à l'euro symbolique, situé sur la commune de JAVERLHAC uniquement cadastrés AE 68P et 71p en vue de réaliser une opération de construction de 6 logements sociaux,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 MARS 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 - 14

Objet : Acquisition d'un terrain à ST-MARTIAL D'ARTENSET (3031)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ST MARTIAL D'ARTENSET en date du 10 décembre 2021 autorisant la cession à Périgord Habitat de la parcelle cadastré AA N°111 d'une superficie de 2382 m², ainsi que la prise en charge de la réalisation des travaux de voiries, parking et VRD pour la desserte de construction et de conserver dans son domaine public les voiries et réseaux desservant les futures constructions.

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de ST MARTIAL D'ARTENSET.

Considérant le souhait de la Commune de ST MARTIAL D'ARTENSET de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport, présenté en séance, indique :

La Commune de ST MARTIAL D'ARTENSET souhaiterait céder à l'euro symbolique la parcelle section AA N° 111 d'une contenance de 2382 m² à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire des logements à vocation sociale.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de ST MARTIAL D'ARTENSET disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

Un avis des domaines sollicité par Périgord Habitat a été demandé le 03 octobre 2022. N'ayant pas de retour à ce jour et conformément à la réglementation du Pôle d'Evaluation Domaniale, l'Office peut délibérer aux conditions financières estimées fondées.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition du terrain à l'euro symbolique, situé le Bourg à ST MARTIAL D'ARTENSET cadastré AA 111 d'une superficie de 2382 m² en vue de réaliser une opération de construction de logements sociaux,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

Département en date du 20/03/2023
 DORDOGNE

Commune :
 ST MARTIAL D ARTENSET

Section : AA
 Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
 Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/07/2022
 (fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
 ©2017 Ministère de l'Action et des
 Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

RECU
 RD 6089 10 m
 Limite séparative H/2 mini 3m
 - implantation entre bat. 6 m - 3m si pas d'ouverture

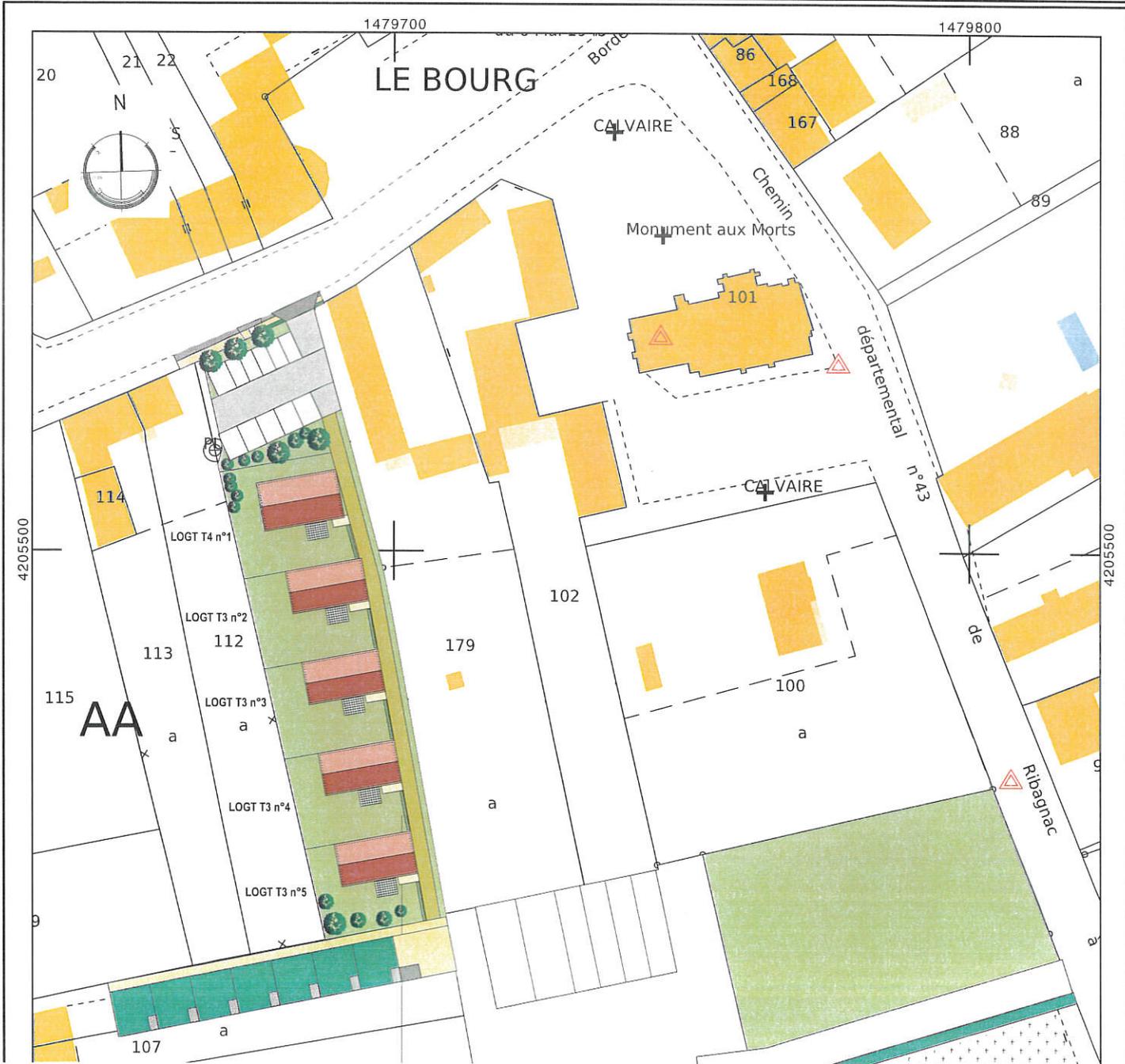
PARKING
 2 / logts

ESPACES VERTS
 10m2 / Logt
 1 arbre / 100m2
 1 arbre / 4 places

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
 Service Départemental des Impôts Fonciers
 PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE
 24016
 24016 PERIGUEUX CEDEX
 tél. 05 53 03 35 00 -fax
 sdif.dordogne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PÉRIGORD HABITAT
 Construction de 5 logements individuels locatifs sociaux
 * Le BOURG * 24700 SAINT MARTIAL d'ARTENSET

PHASE : ESQUISSE DOSSIER
 ECH. : 1/1000 22-12
 Dessiné par : D. BARDET

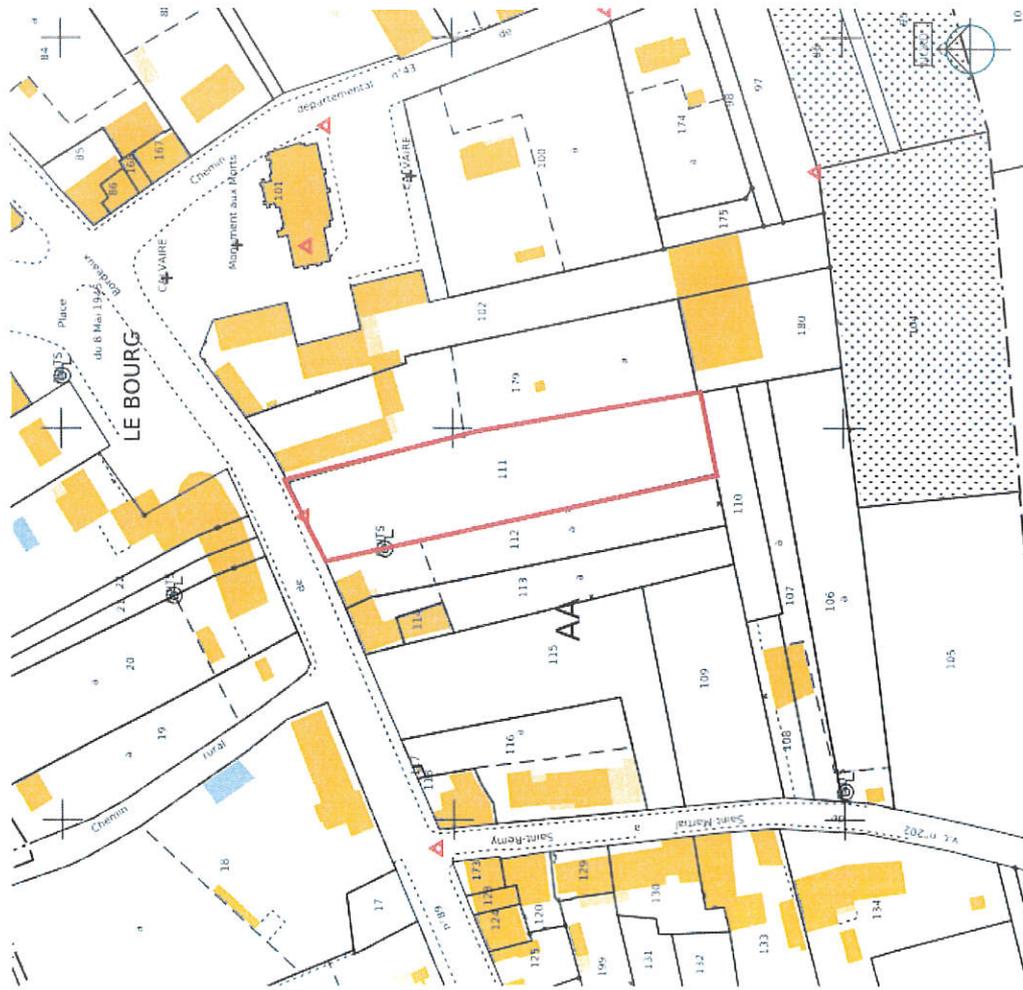
TITRE
PLAN de MASSE

INDICE DATE
 A 18-08-22

Avertissement : Les présents plans sont destinés à l'étude de faisabilité. En l'absence de contrat de louage d'ouvrage, ils sont protégés par la loi sur la propriété littéraire et artistique. Ils sont la propriété exclusive de l'architecte et ne peuvent être reproduits, diffusés ou utilisés sans son accord.

E1

LE FONCIER CADASTRAL



Références de la parcelle 000 AA 111

Référence cadastrale de la parcelle

Contenance cadastrale

Adresse

000 AA 111

2 382 mètres carrés

LE BOURG
24700 ST MARTIAL D
ARTENSET

**SURFACE TOTALE:
DESTINATION:**

2 382 m²
Zone constructible



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 MARS 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 – 15

Objet : Acquisition d'un terrain à ST-SAUD LACOUSSIERE LES CARRIERES (3044)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ST SAUD LACOUSSIERE en date du 29 juin 2022 autorisant la cession à l'euro symbolique à Périgord Habitat de la parcelle cadastré C N°1161 d'une superficie de totale de 1222 m², et autorisant après construction la rétrocession à l'euro symbolique de l'intégralité des voiries internes (éventuels trottoirs inclus) et espaces verts non clôturés des nouvelles constructions.

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de ST SAUD LACOUSSIERE.

Considérant le souhait de la Commune de ST SAUD LACOUSSIERE de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La Commune de ST SAUD LACOUSSIERE souhaiterait céder à l'euro symbolique la parcelle section C N° 1161 d'une contenance totale de 1222 m² à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire 2 logements à vocation sociale.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de ST SAUD LACOUSSIERE disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

L'avis des domaines en date du 21/11/2022 sollicité par Périgord Habitat, donne une estimation pour ce foncier à 16 €/m².

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition d'un terrain à l'euro symbolique, situé Les Carrières à ST SAUD LACOUSSIERE cadastré C 1161 d'une superficie de 1222 m² en vue de réaliser une opération de construction de 2 logements sociaux,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0

MAIRIE DE
24470 SAINT SAUD
Tél : 05.53.56.97.03
Fax : 05.53.56.98.12

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**



Nombre de Conseillers
En exercice : 14
Présents : 12
Votants : 14
(12 + 2 procurations)

VOTE Exprimés : 14 Pour : 14 Contre : 0
--



OBJET :

**Cession à l'euro
symbolique du
foncier situé
Impasse des
Carrières et Chemin
des Pradelles**



L'an deux mil vingt deux,
Le vingt neuf du mois de juin
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT SAUD
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à 18h00
A la Mairie, sous la présidence de M. DUVAL Pierre, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 21/06/2022

Présents: Mrs DUVAL, LALISOU, BESSE, JOUSSELY,
MAURANGE, Mme STUHLER, Mrs MONDOUT, LAUTIER,
Mme GAYOU, M. MASSIAS, Mme FEYDI et M.
MONTASTIER

Excusées : Mme DEZAUTEZ (procuration à Mme STUHLER)
et Mme LACROIX (procuration à M. MAURANGE)

Mme STUHLER a été élue secrétaire de séance.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment
ses articles L441 alinéa 35 et R441-5.

Considérant qu'en contrepartie d'un apport de terrain, d'un
financement ou d'une garantie financière, une Commune ou un
établissement public de coopération intercommunale peut
contracter des obligations de réservation pour les logements
appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une
mise en location initiale ou ultérieure.

Considérant que le total des logements réservés aux
collectivités territoriales, aux établissements publics les
groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en
contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports
de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des
logements de chaque programme.

Considérant l'intérêt pour la Commune de faire construire des
logements sociaux.

Monsieur le Maire expose :

La Commune de Saint Saud Lacoussière possède les parcelles
cadastrées C 1161 Impasse des Carrières et AB 252 et AB
253 Chemin des Pradelles.

En vertu de l'article L2241-1 du CGCT, l'avis des domaines n'a
pas à être sollicité.

La Commune souhaiterait céder à l'euro symbolique les
parcelles cadastrées C 1161 et AB 252 et 253 à Périgord
Habitat dans l'objectif de faire construire des logements à
vocation sociale. En contrepartie de ce terrain, la Commune
disposera d'un droit de réservation sur les logements
construits.

Les modalités de réservation sont indiquées dans une
convention.

Au terme de la construction, Périgord Habitat qui sera propriétaire des dites parcelles, rétrocèdera à l'euro symbolique, l'intégralité des voiries internes (éventuels trottoirs inclus) et espaces verts non clôturés de ce nouveau site.

La délimitation de ces rétrocessions sera définie par bornage établi par géomètre en présence de la Commune.

Les frais liés à ces rétrocessions de voiries (géomètre compris) seront à la charge exclusive de la Commune.

Le Conseil Municipal

Où cet exposé et après en avoir délibéré

☞ **APPROUVE** la cession du foncier d'environ 2867m² situé Impasse des Carrières et Chemin des Pradelles, repris au cadastre sous les numéros 1161 partie de la section C et 252 et 253 section AB, moyennant l'euro symbolique, en vue d'y réaliser l'opération à vocation sociale de Périgord Habitat ;

☞ **AUTORISE** la future rétrocession à la Commune des voiries et espaces verts de ce projet ;

☞ **APPROUVE** la réservation de 20% des logements construits par Périgord Habitat en contrepartie de cet apport de terrains ;

☞ **AUTORISE** le Maire à exécuter la présente délibération.

Certifié exécutoire

*Transmis en Sous
Préfecture le 04.07.2022*

Affiché le 04.07.2022

Le Maire,
P.DUVAL



Fait à Saint Saud, le 01 juillet 2022

Le Maire,
Pierre DUVAL



Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le dépar



PLAN DE MASSE - Terrain 3



Plan echelle 1/200°

ETUDE DE REALISABILITE POUR LA CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS, 24/03/2023 (ANNEXE 01) - 15DGBUR130323-DE - 15/03/2023



Coordonnées en projection: RGF93/L44
Coordonnées géographiques: WGS84 (GPS)
X: 644039.01 ; Y: 490611.94
DMF: 45° 32' 36" N - 0° 40' 36" E - Latitude: +45.543525° N - Longitude: +0.676615° E

• Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 C 1161
1 222 mètre carré
LES CARRIERES
24470 ST-SAUD-LACOUSSIERE



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 MARS 2023

DÉLIBÉRATION N°2023 – 16

Objet : Acquisition d'un terrain à ST-SAUD-LACOUSSIERE LE BOURG (3028)

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ST SAUD LACOUSSIERE en date du 29 juin 2022 autorisant la cession à l'euro symbolique à Périgord Habitat des parcelles cadastré AB N°252 et 253 d'une superficie de totale de 1645 m², et autorisant après construction la rétrocession à l'euro symbolique de l'intégralité des voiries internes (éventuels trottoirs inclus) et espaces verts non clôturées des nouvelles constructions.

Considérant l'intérêt de l'Office de développer l'offre locative de logements sociaux dans la commune de ST SAUD LACOUSSIERE.

Considérant le souhait de la Commune de ST SAUD LACOUSSIERE de construire des logements sociaux sur son secteur.

Le rapport, présenté en séance, stipule :

La Commune de ST SAUD LACOUSSIERE souhaiterait céder à l'euro symbolique les parcelles section AB N° 252 et 253 d'une contenance totale de 1645 m² à Périgord Habitat dans l'objectif de faire construire 3 logements à vocation sociale.

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut contracter des obligations de réservation pour les logements appartenant à des Offices Publics de l'Habitat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. En contrepartie de ce foncier, la commune de ST SAUD LACOUSSIERE disposera d'un droit de réservation sur les logements construits.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des apports de terrains ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme. Les modalités de réservation sont indiquées dans une convention.

L'avis des domaines en date du 22/11/2022 sollicité par Périgord Habitat, donne une estimation pour ce foncier à 16 €/m².

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition des terrains à l'euro symbolique, situé le Bourg à ST SAUD LACOUSSIERE cadastré AB 252/253 d'une superficie de 1645 m² en vue de réaliser une opération de construction de 3 logements sociaux,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 0



Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/11/2022

Direction régionale / départementale des Finances
Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département
de la Gironde

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

Pôle d'évaluation domaniale

24 Rue François de Sourdis – BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX

Téléphone : 05 40 45 00 46

Courriel : balf du service

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

à
PERIGORD HABITAT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elisabeth LAGARDE

Courriel : elisabeth.lagarde@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 13 85 92 46

Réf DS:10089420

Réf OSE : 2022-24498-73852

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Le Bourg Sud, 24470 Saint-Saud-Lacoussière

Valeur :

18 720 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Pierre ELICHONDO, Assistant Juridique et Foncier

2 - DATES

de consultation :	04/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	25/11/2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	04/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Acquisition des parcelles AB 252 et AB 253p afin d'y construire trois logements sociaux avec jardins.
Les négociations avec la commune propriétaire se sont arrêtées au prix symbolique de 1 €.

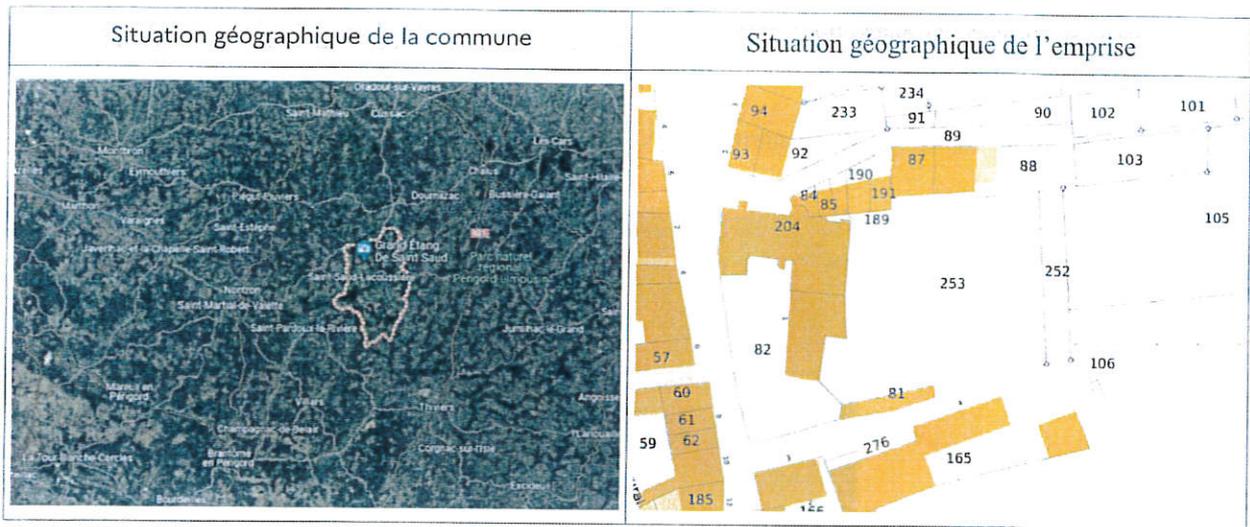
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé au sud du bourg rural de Saint-Saud-Lacoussière.

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

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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Saint Saud Lacoussière	AB 252p	Le Bourg Sud	1 170	Jardin
	AB 253p			Jardin

4.4. Descriptif

Les parcelles étudiées constituent un terrain enherbé de forme propice à la construction.

4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AB 0252 (DORDOGNE ; ST-SAUD-LACOUSSIERE)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE SAINT SAUD LACOUSSIERE	212404982		P	MAIRIE 24470 ST-SAUD- LACOUSSIERE	PBBBMT

Même propriétaire pour la parcelle B 253

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Commune soumise à la Carte Communale le dont la dernière modification a été approuvée le 20/07/2018.

6.2. Date de référence et règles applicables :

La zone ZC est un secteur ouvert à la construction.



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

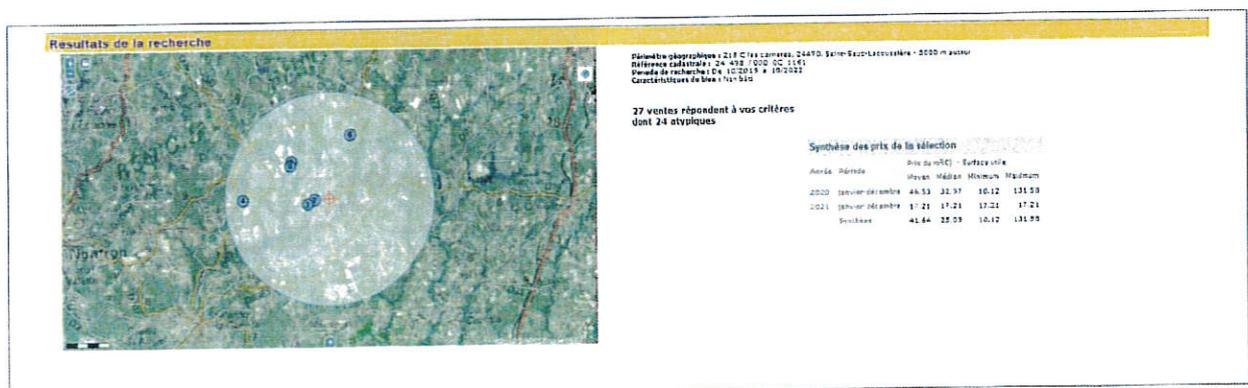
La valeur vénale est déterminée par la **méthode de comparaison** qui consiste à fixer la dite valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de terrain à bâtir, entre octobre 2019 et octobre 2022, situés dans un périmètre immédiat autour du bien évalué ont été recherchées.



Ref enregistrement	Ref Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations	Zonage
2404P01 2020P03410	498//A/1286//	ST-SAUD-LACOUSSIERE	BOIS DE LA BESSE	05/06/2020	6920	70 000	10,12	bâtiment d'exploitation	Znc
2404P01 2021P15079	498//AC/455//	ST-SAUD-LACOUSSIERE	LE BOURG NORD	21/07/2021	1801	31 000	17,21	parcelle de terrain destinée à la construction	ZC
2404P01 2020P08924	498//AB/262//	ST-SAUD-LACOUSSIERE	CHARDONNIERAS	30/09/2020	2234	32 393	14,50	parcelle en nature de terre	ZC
2404P01 2020P09505	101//D/253//	CHAMPS-ROMAIN	PUYHARDY	01/12/2020	91	3 000	32,97	grange en mauvais état avec jardin	
2404P01 2020P03410	498//A/1434//1432	ST-SAUD-LACOUSSIERE	LA BESSE	05/06/2020	46	2 000	43,48	deux parcelles de terrain	Znc
2404P01 2020P09386	498//Y/62//	ST-SAUD-LACOUSSIERE	LA BUCHERIE	23/11/2020	190	25 000	131,58	grange sans usage particulier	Znc
							15,86	mooyenne	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

sans objet

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

La recherche a porté sur des ventes de parcelles non bâties dans un rayon de 5 km autour du bien.

Parmi les ventes sélectionnées ont été retenues les ventes non concernées par une vocation agricole.

Après examen des actes de vente, deux ventes apparaissent privilégiées puisque relatives à des terrains nus situés en zone constructible.

Ces ventes affichent des prix respectifs de 17,21 €/m² et 14,50 €/m².

La valeur moyenne de 15,86 €/m² sera la valeur retenue arrondie à 16 €/m².

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **18 720 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 20 500 € (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.

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 12 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.

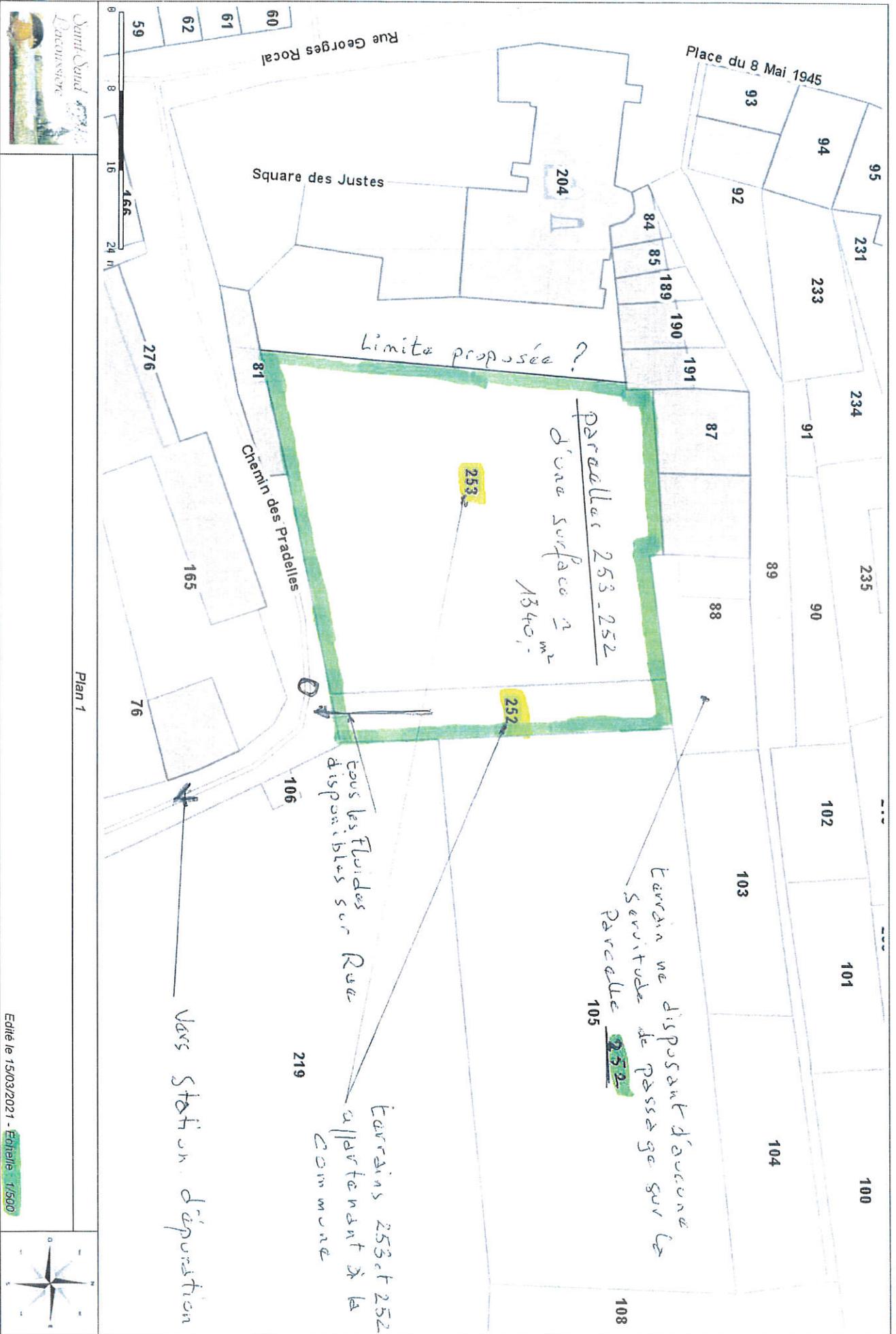
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Elisabeth LAGARDE

Inspectrice des finances publiques



Société de données de référence - Lien ISIGEO - CART@DS - sources : BD TOPO (IGN, 2013), BD ALTI (IGN)

Édité le 15/03/2021 - Echelle : 1/500

Plan 1

PLAN DE MASSE Terrain 1 - Derrière l'Église

Terrain 1 : « à l'arrière de l'église »

« Un des objectifs de cette révision est de confirmer la place du bourg dans la distribution urbaine de la commune en évitant un développement de celui-ci en linéaire » p.96
Le choix du terrain derrière l'église répond à cet objectif de densification du centre bourg. Mais ce terrain possède plusieurs inconvénients :

- Situé dans le périmètre de 100m autour d'exploitations agricoles, il ne peut être constructible que par dérogation ;
- Présence de lignes de H.T., aériennes et enterrées, à proximité immédiate ;
- La taille et la configuration du terrain : de forme carré, le terrain (parcelles AB 252 et 253) a une superficie de 1645 m². Après un retrait par rapport à l'arrière de l'église (accessibilité à l'ouvrage), la surface exploitable est de 1325 m². L'implantation de 4 maisons nous paraît irréalisable.

Nous vous proposons l'implantation de 3 maisons, des T3 en rdc, toutes accessibles PMR, et l'aménagement d'une aire de stationnements groupés à l'entrée du terrain avec des cheminements piétons jusqu'aux entrées des 3 lots.



Plan echelle 1/500°



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13/03/2023

DÉLIBÉRATION N°2023 - 17

Objet : Acquisition d'un terrain sur le site du VELODROME à PERIGUEUX (1040)

Vu le Code général des collectivités territoriales et le Code de la Construction et de l'Habitation

Vu l'article L 441-1 alinéa 31 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le rapport, présenté en séance, stipule :

L'Office est propriétaire de 50 logements 27 rue Vélodrome à Périgueux cadastré AO 69, terrain acquis le 26/12/1973.

Il souhaite acquérir une parcelle mitoyenne cadastré AO 502 d'une contenance de 335 m² rue de l'Adjudant Besnault et du Gendarme Lefort afin d'aménager un parking (agrandissement).

En date du 25/08/2022, le Pôle d'Évaluation Domaniale de Bordeaux a estimé cette parcelle pour un montant de 26 000 € soit 77€/m², estimation sur base d'un terrain à bâtir.

Cette parcelle permettra de répondre à une demande des locataires de disposer de plus de stationnement. Un travail de résidentialisation est également à l'étude afin d'éviter tous stationnement hors locataires.

Après négociation avec le propriétaire, qui en souhaitait 47 000€, la cession a été convenu au prix de 30 000 €/HT soit 36 000 €/TTC, ce qui est légèrement au-dessus de la base de l'estimation des domaines.

DECISION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Bureau du Conseil d'Administration décident, après en avoir délibéré, à l'unanimité moins une non-participation :

- D'approuver l'acquisition du terrain situé rue de l'Adjudant Besnault et du Gendarme Lefort Périgueux cadastré AO 502 d'une superficie de 335 m² pour un montant de 30 000 €/HT soit 36 000 €/TTC,
- De donner tous pouvoirs à la Directrice Générale, avec faculté de se substituer, pour procéder aux formalités nécessaires à cette vente, notamment auprès des notaires et géomètres, régler tous les frais y afférents et signer tous documents, actes et pièces se rapportant à cette opération,
- D'autoriser la Directrice Générale à réaliser tout acte permettant l'exécution de la présente délibération.

VOTE A L'UNANIMITE

Pour : 6

Contre : 0

Abstention(s) : 0

Non-participation(s) : 1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 024-272400011-20230320-17DGBUR130323-DE
en date du 20/03/2023 ; REFERENCE ACTE : 17DGBUR130323



► Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 AO 502
335 mètre carré
RUE ADJ BESNAULT - GEND LEFORT
24000 PERIGUEUX

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/08/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

téléphone : 05 40 45 00 46

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

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la
Gironde

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Paulo ALVES

Courriel : paulo.alves@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 23 16 41 43

Monsieur le Président de l'EPIC OFFICE PUBLIC DE
L'HABITAT PÉRIGORD HABITAT

Réf DS : 9623641

Réf OSE : 2022-24322-63080

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de l'Adjudant Besnault et du Gendarme Lefort
24000 PERIGUEUX

Valeur :

26 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1-CONSULTANT

affaire suivie par : Pierre ELICHONDO, Assistant Juridique et Foncier.

2 - DATES

de consultation :	18/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/08/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 :	X
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 ou négocié par le consultant

Acquisition d'une parcelle contiguë à un terrain propriété de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PÉRIGORD HABITAT sur lequel est édifié un immeuble d'habitation, afin d'améliorer les conditions de stationnement de la résidence.

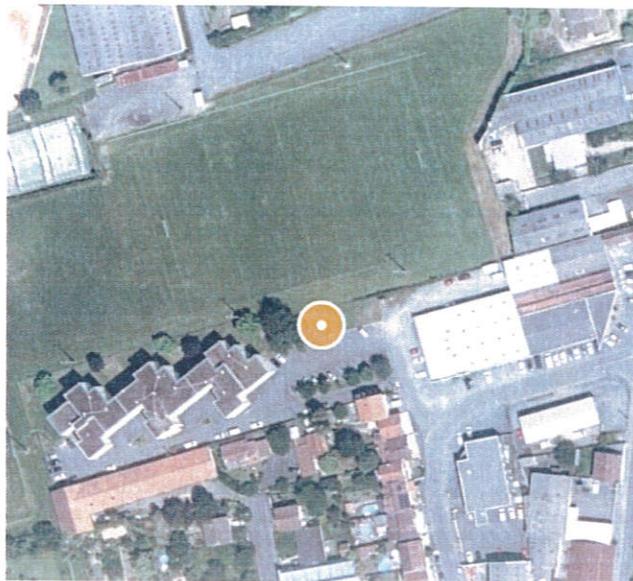
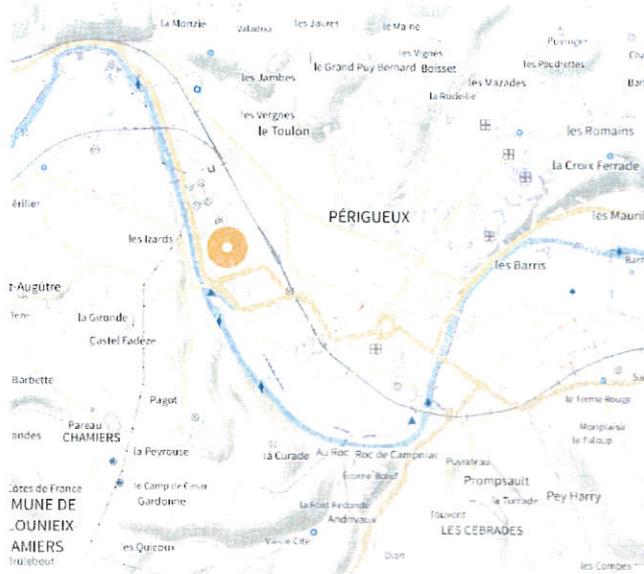
Pas de négociations engagées sur le prix.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle se situe à l'ouest du centre-ville de Périgueux, entre l'Isle et la gare SNCF, à proximité des installations sportives de la ville.



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

Parcelle enclavée, situé dans le prolongement du parking de la résidence gérée par l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PÉRIGORD HABITAT.



Environnement – Commerces et Services

Santé

Pharmacies

2

Commerces

Supermarchés

7

Epiceries

16

Boulangeries

2

Boucheries

3

Banques

1

Dans un rayon de 10 minutes à pied

Activités

Bars

3

Restaurants

20

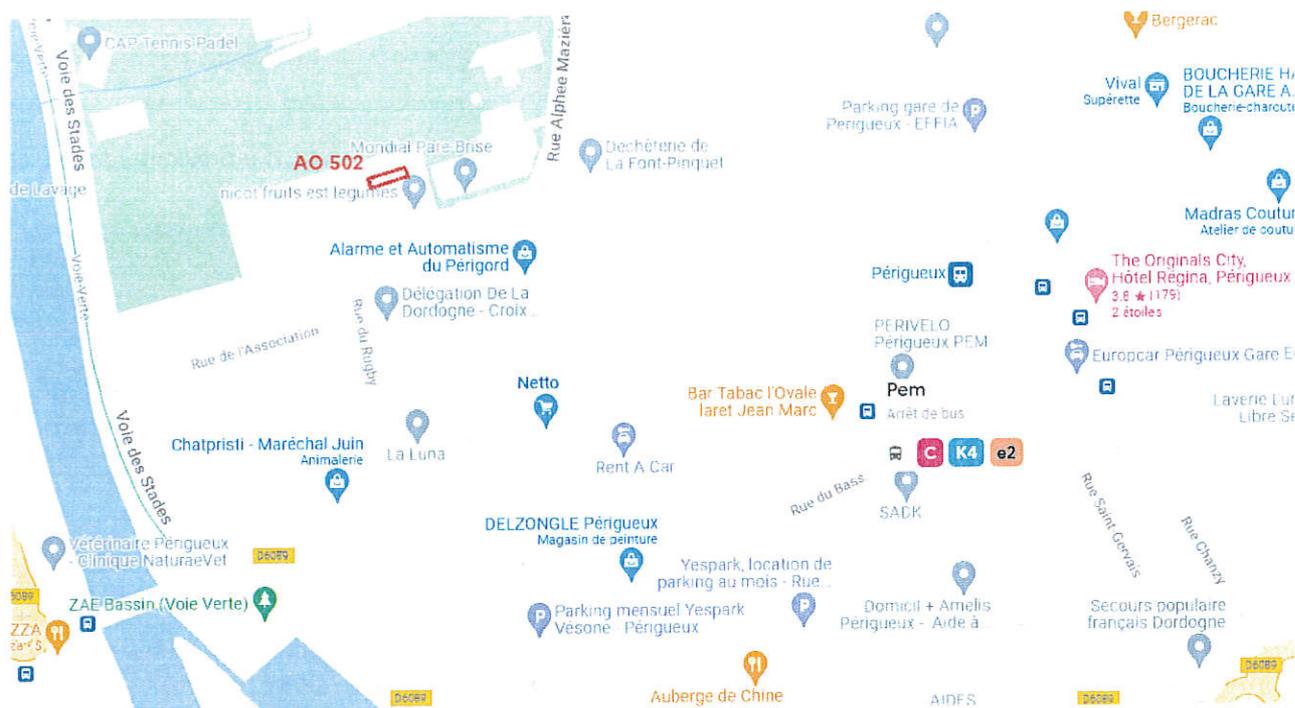
Snacks

9

Salles de sport

4

Dans un rayon de 10 minutes à pied



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Périgueux	AO 502	Rue de l'Adjudant Besnault et du Gendarme Lefort	335 m ²	Terrain à bâtir



4.4. Descriptif

Terrain de forme rectangulaire, plat, actuellement planté d'herbe.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AO 0502 (DORDOGNE ; PERIGUEUX)

Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
DU 22 RUE ICARIE	351294178		P	PAR LAGORCE PHILIPPE EMBUREE 24400 MUSSIDAN	PBBDDZ

5.2. Conditions d'occupation

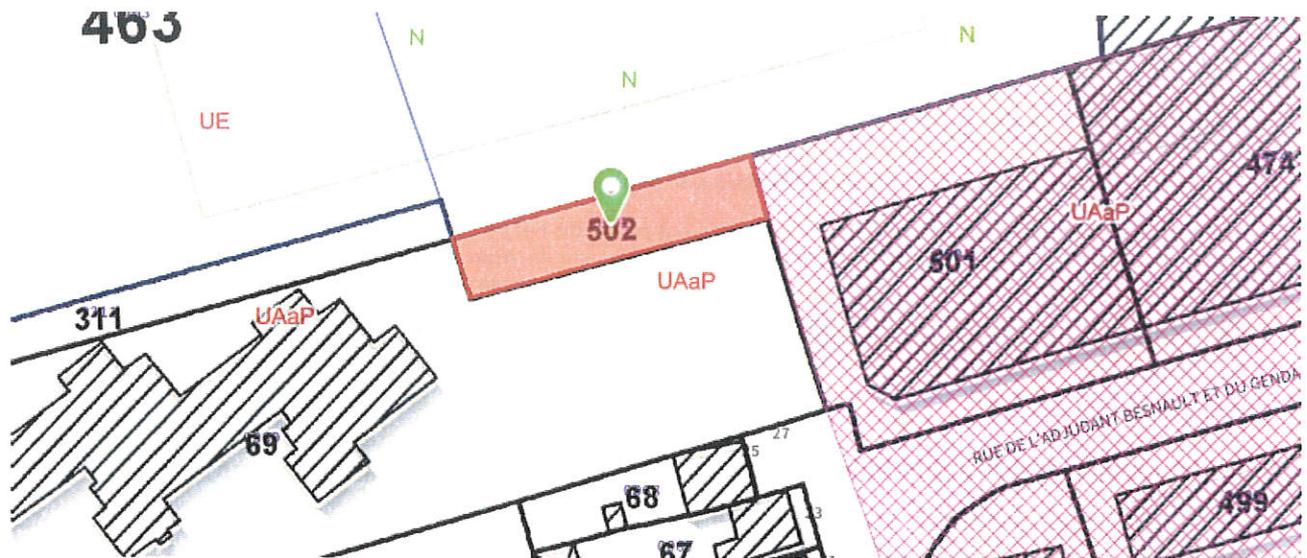
Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone soumise au plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UAaP



Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre le centre-ville élargi de Périgueux d'une part (à l'exception du périmètre du secteur sauvegardé couvrant le centre ancien de la ville), mais également les centralités anciennes et relativement denses des communes du cœur d'agglomération. Elle se compose d'un tissu bâti dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlots de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone UA comprend un secteur UAaP, correspondant principalement aux quartiers anciens de Périgueux dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques en fonction de la morphologie des îlots. Le secteur UAaP peut être

concerné par une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Principales règles concernant les constructions neuves

CARACTERISTIQUES	REGLES
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> En secteur UAa et UAaP: Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie, il pourra être tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence. En secteur UAb et UAh: Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer. Le cas échéant, l'implantation d'une construction pourra également s'inscrire selon la même marge de recul qu'une construction existante implantée sur une parcelle mitoyenne. En secteur UAg et UAp: non réglementé
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> En secteurs UAa et UAb: <ul style="list-style-type: none"> Bande A (15 mètres): R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres): R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. En secteur UAh: <ul style="list-style-type: none"> Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales et 3 mètres par rapport aux autres limites sauf pour les annexes et piscines. En secteurs UAg et UAp: non réglementé
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	<ul style="list-style-type: none"> R3 supérieur ou égal à 4 mètres. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins,...) et aux piscines.</p>
Emprise au sol	Non réglementé
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	<p>UAaP:</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour l'ensemble des terrains d'une surface inférieure à 150 m²: 10% minimum. Si le terrain n'est pas repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots »: 10% minimum. Si le terrain est repéré aux documents graphiques « Familles d'îlots »:

UAa et UAb : 20% minimum
 UAh : 20% minimum
 UAg : 10% minimum

Hauteur (H) des constructions

- En secteur UAa et UAaP:
 - Bande A (15 mètres): H doit être inférieure ou égale à 16 mètres (R+4). Par ailleurs, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sur une largeur de 6 mètres.
 - Bande B (au-delà de 15 mètres ou de 20 mètres pour les îlots ouverts): dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « îlots fermés ou semi-ouverts ou ouverts »: H inférieure ou égale à 10 m (R+2)
- En secteur UAb: H doit être inférieure ou égale à 12 mètres (R+3 maximum).
- En secteurs UAh et UAp: H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum).
- En secteur UAg: H doit être inférieure ou égale à 19 mètres (R+5).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Critère de recherche:** l'étude porte sur les transactions, enregistrées depuis le 1^{er} janvier 2020, concernant des terrains situés en zone constructible de la commune de Périgueux.

Les biens ciblés par la recherche auront une superficie comprise entre 100 et 700 m².

• **Termes de comparaison**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)
2404P01 2020P01994	322//AX/613//	PERIGUEUX	1 RUE DES ACACIAS	20/02/2020	101	22 500	223
2404P01 2020P01993	322//AX/612//	PERIGUEUX	1 RUE DES ACACIAS	20/02/2020	102	22 500	221
2404P01 2020P02971	322//AB/200//	PERIGUEUX	38 CHE DE SALTGOURDE	15/05/2020	177	18 500	105
2404P01 2020P03853	322//AI/342//	PERIGUEUX	31 CHE DE LA MONZIE	22/06/2020	635	48 000	76
2404P01 2020P09810	322//BI/734//	PERIGUEUX	BD LAKANAL	08/12/2020	532	26 400	50
2404P01 2021P03516	322//AD/279//	PERIGUEUX	56 RUE PIERRE BRANTOME	15/02/2021	118	15 000	127
2404P01 2021P05502	322//AB/227// 322//AB/229//	PERIGUEUX	26 C RUE DU PONT DE LA BEAURONNE	04/03/2021	568	20 000	35
2404P01 2021P07151	322//AM/771//	PERIGUEUX	45 RUE DE L ABIME	07/04/2021	342	36 000	105
2404P01 2021P11969	322//AX/380//	PERIGUEUX	97 RUE COMBE DES DAMES	07/06/2021	548	80 000	146
2404P01 2021P14386	322//BE/306// 322//BE/119//	PERIGUEUX	CHE DU ROUSSEAU	07/07/2021	505	48 700	96
2404P01 2021P23523	322//AD/286//	PERIGUEUX	LE GOUR DE L ARCHE EST	04/11/2021	157	7 065	45
2404P01 2021P25904	322//AV/174//	PERIGUEUX	85 AV GEORGES POMPIDOU	02/12/2021	326	35 000	107
Moyenne							111
Médiane							105

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

La moyenne de l'ensemble des termes recensés selon les critères de recherche s'établit à 111 €/m² et la médiane à 105 €/m² pour une fourchette de prix allant de 35 €/m² à 223 €/m².

Les prix les plus élevés concernent des terrains à bâtir acquis par des particuliers pour la construction de maisons d'habitation. Ce niveau de prix ne peut pas être retenu au vu de la nature et des caractéristiques du bien évalué. Seuls les terrains échangés à un prix inférieur à 100 €/m² peuvent être comparés à la parcelle évaluée (enclavement, terrain ou jardin d'agrément...).

Le règlement d'urbanisme qui lui est applicable, relativement favorable en termes de construction, empêche de retenir un prix unitaire correspondant aux termes les plus bas.

De plus, l'acquisition de cette parcelle viendra augmenter la superficie de l'unité foncière propriété de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PÉRIGORD HABITAT.

Au regard de ces éléments, il est retenu, pour la détermination de la valeur vénale de la parcelle AO 502, le prix unitaire moyen observé lors des transactions mentionnées ci-dessus, exclusion faite des biens acquis pour la construction de maisons d'habitation par des particuliers, soit 77 €/m² :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)	
2404P01 2020P02971	322//AB/200//	PERIGUEUX	38 CHE DE SALTGOURDE	15/05/2020	177	18 500	105	
2404P01 2020P03853	322//AI/342//	PERIGUEUX	31 CHE DE LA MONZIE	22/06/2020	635	48 000	76	
2404P01 2020P09810	322//BI/734//	PERIGUEUX	BD LAKANAL	08/12/2020	532	26 400	50	
2404P01 2021P05502	322//AB/227// 322//AB/229//	PERIGUEUX	26 C RUE DU PONT DE LA BEAURONNE	04/03/2021	568	20 000	35	
2404P01 2021P07151	322//AM/771//	PERIGUEUX	45 RUE DE L ABIME	07/04/2021	342	36 000	105	
2404P01 2021P14386	322//BE/306// 322//BE/119//	PERIGUEUX	CHE DU ROUSSEAU	07/07/2021	505	48 700	96	
2404P01 2021P23523	322//AD/286//	PERIGUEUX	LE GOUR DE L ARCHE EST	04/11/2021	157	7 065	45	
2404P01 2021P25904	322//AV/174//	PERIGUEUX	85 AV GEORGES POMPIDOU	02/12/2021	326	35 000	107	
							Moyenne	77
							Médiane	86

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

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.

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Terrain à bâtir	335 m ²	77 €	25 795 €
Valeur vénale arrondie à			26 000 €

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 26 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 28 600 €.

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 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 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,



Paulo ALVES
Inspecteur des Finances Publiques



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 mars 2023

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à *11h*.....

P/Le Président, P/O



Véronique CHABREYROU