

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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Abdenahim CHAIBI  
Téléphone : 06.29.32.93.03  
Mail : abdenahim.chaibi@dgfip.finances.gouv.fr  
Responsable du service : Bertrand MARTY  
Téléphone : 05.40.45.00.59  
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.40.45.00.63

Nos réf : N° OSE : 2021-24037-66327  
N° DS : 5575409

Vos réf. : N° DS : 5575409

BORDEAUX, le 23/03/2022

Monsieur le Maire de BERGERAC  
19 rue Neuve d'Argenson  
24100 BERGERAC

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cession

*Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016*

**DÉSIGNATION DU BIEN** : Ensemble de 3 logements

**ADRESSE DU BIEN** :17, avenue Emile Zola - 24100 BERGERAC

**VALEUR VÉNALE** : 209 100 € soit un prix de 1 230 €/m<sup>2</sup> de surface utile

**1 - SERVICE CONSULTANT** : Commune de Bergerac  
**AFFAIRE SUIVIE PAR** :Marion JUGE  
**2 - Date de consultation** : 07/09/2021  
**Date de réception** : 07/09/2021  
**Date de visite** : photos transmises par le consultant  
**Date de constitution du dossier « en état »**: 22/03/2022  
**Délai négocié** : sans objet

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

Projet de cession d'un ensemble de 3 logements

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****A) Situation géographique du bien :**

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
BERGERAC	17, avenue Emile Zola	EK 225 , EK 223	1 103 m <sup>2</sup>

**B) Consistance actuelle du bien :**

L'immeuble est constitué de 3 logements indépendants, structure saine, construction année 1955.

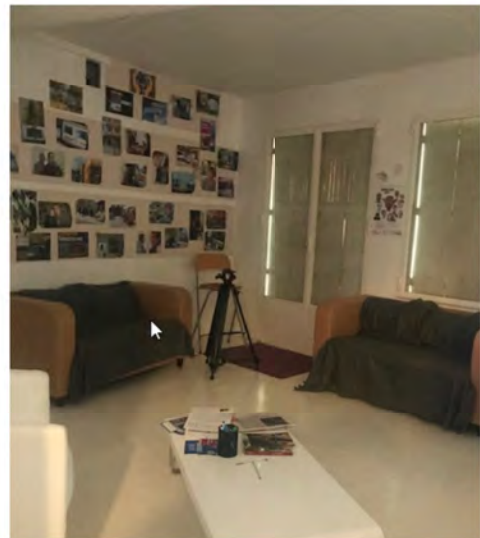
Logement 1 : entrée, cuisine, salon, une grande chambre, une chambre, sdb, Wc, cave. surface approx.70m<sup>2</sup> en rdc. simple vitrage, traces d'humidité.

Logement 2 : entrée/cuisine, salon, à l'étage 2 chambres, sdb, wc, cave. surface approx.50m<sup>2</sup>. simple vitrage, mêmes caractéristiques que logement 1.

Logement 3 : entrée sur escalier, à l'étage 2 pièces salon/accueil, 1 pièces servant de studio radio, un bureau, wc, et un point d'eau. Locaux refaits et propres. surface approx 50m<sup>2</sup>. simple vitrage.

C) Compte rendu de la visite :

Photos transmises par le consultant



D) **Détail des surfaces :**

Selon les données transmises par le consultant la surface utile totale des 3 logements est de **170 m<sup>2</sup>**.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

A) **Désignation et qualité des propriétaires :** Commune de Bergerac

**LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE EK 0223**

Personne(s) morale(s)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
COMMUNE DE BERGERAC	212400378		PI	MAIRIE BP 826 19 RUE NEUVE D ARGENSON 24100 BERGERAC

B) **Origine de propriété :** ancienne

C) **État et conditions d'occupation :** loué

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi du 13 janvier 2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone Ubc : Zone urbaine, mixte habitat et commerces – Pôle urbain





## 7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Néant

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des ventes de logements de surface similaire dans une zone géographique très proche du bien à estimer.

### 8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 209 100 € déterminée comme suit :

Parcelle bâtie	Nature	Superficie utile	Prix unitaire/m <sup>2</sup> SHAB	Valeur vénale
EK 225, EK 223	Ensemble de 3 logements	170 m <sup>2</sup>	1 230 €	209 100 €

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

**Marge d'appréciation** : 10 %

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

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

Pour le Directeur Régional des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,

L'Évaluateur du Domaine



Inspecteur des Finances Publiques  
Abdenahim CHAIBI