

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 29/11/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

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

Téléphone : 05 40 45 00 46

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

à

Monsieur le Maire de Bergerac

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2024-24037-86757 n°DS : 21204394

Vos réf . : /

## 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](#)



*Nature du bien :*

Immeuble de rapport à usage d'habitation

*Adresse du bien :*

17 avenue Emile Zola – 24100 BERGERAC

*Valeur :*

**120 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Boris NOUET – Agent administratif

## 2 - DATES

de consultation :	28/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	28/11/24

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Projet de cession, délibération en conseil municipal du 19/12/2024.

Prix envisagé : 120 000 €

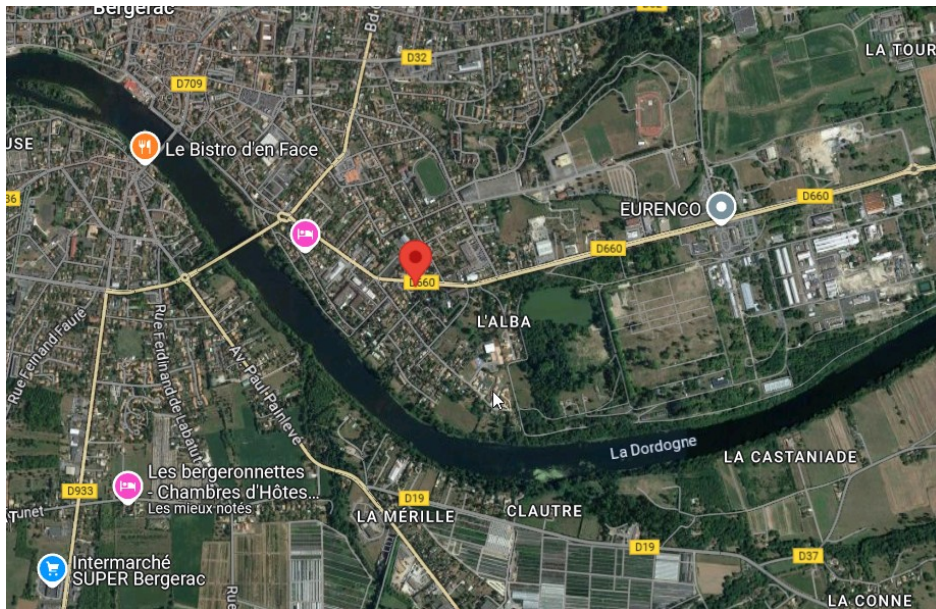
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Bergerac, en centre-ville, à proximité de toutes commodités.

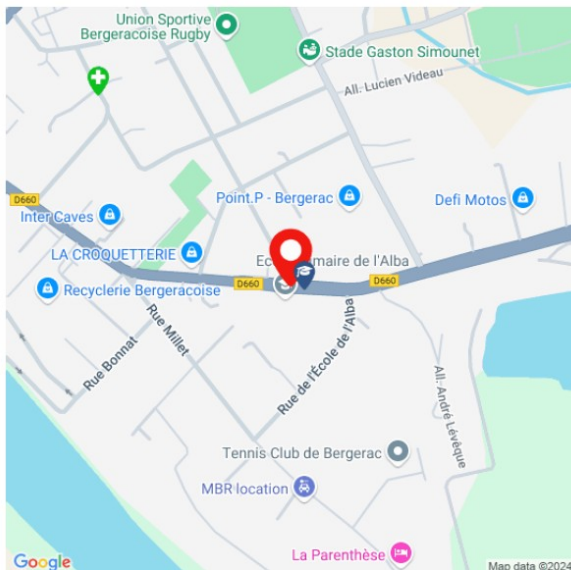
Situation géographique du bien au sein de la commune



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

L'immeuble est situé dans le centre-ville de Bergerac, à proximité de toutes commodités.

Environnement - Situation



## Établissements scolaires

## Trains

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole primaire de l'Alba Rue Emile Zola, 24037, Bergerac	22 m	0 min	A pied
Ecole primaire privée Sainte Jeanne d'Arc 48 rue Jules Michelet, 24037, Bergerac	769 m	15 min	A pied
Ecole maternelle Pauline Kergomard 6 rue du Docteur Simounet, 24037, Bergerac	1241 m	3 min	En voiture
Ecole primaire Andre Malraux Rue Rodolphe Bruzac, 24037, Bergerac	1309 m	4 min	En voiture
Ecole primaire privée Montessori Chemin de Port Clautre, 24037, Bergerac	1327 m	4 min	En voiture

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Henri IV 2 rue Lakanal, 24037, Bergerac	1177 m	3 min	En voiture
Ecole Montessori de Bergerac Chemin de Port de Clautre, 24037, Bergerac	1327 m	4 min	En voiture
Collège Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1905 m	4 min	En voiture
Collège Eugène Le Roy 53 rue Louis-Léger Vauthier, 24037, Bergerac	2220 m	6 min	En voiture
Collège Jacques Prévert 18 rue Armand Got, 24037, Bergerac	2986 m	7 min	En voiture

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée professionnel Sud-Périgord Héliène Duc 35 bis boulevard Chanzy, 24037, Bergerac	1254 m	2 min	En voiture
Lycée professionnel Jean Capelle Avenue du Maréchal Lederc, 24037, Bergerac	1684 m	3 min	En voiture
Lycée professionnel privé Sainte-Marthe-Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1896 m	4 min	En voiture
Lycée privé Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1900 m	4 min	En voiture
Lycée Maine de Biran 108 rue Valette, 24037, Bergerac	2366 m	5 min	En voiture

Pas de bus à proximité de cette adresse.

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bergerac 17 Av du 100e Regiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	D33, L33	1671 m	4 min	En voiture

## Services de proximité

Santé	Nombre d'établissements			
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecine générale	0	0	> 20	> 20
Pharmacies	0	1	16	19
Hôpitaux et cliniques	0	0	1	1

Commerces	Nombre d'établissements			
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	0	0	15	17
Supermarchés	0	0	1	3
Banques	0	0	> 20	> 20
Épiceries	0	0	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	0	1	5
Boulangeries	1	1	> 20	> 20

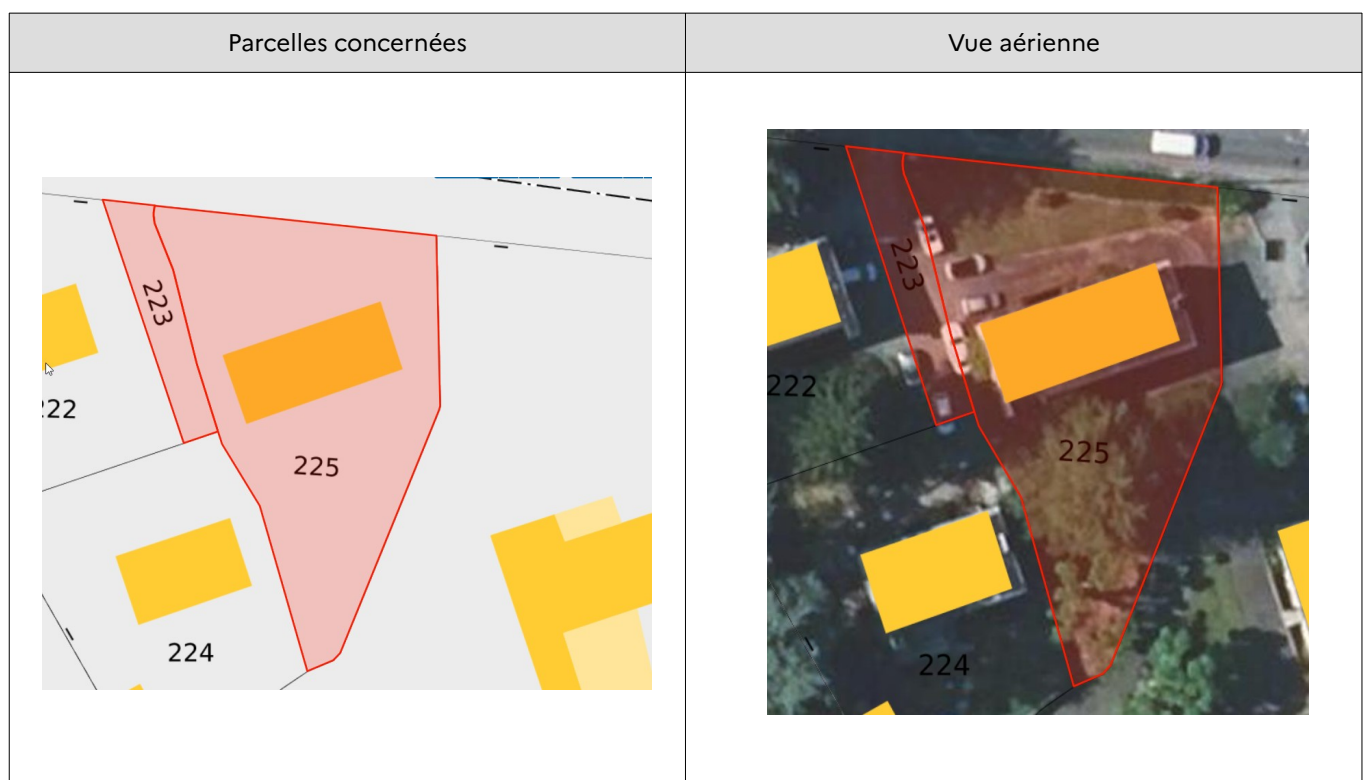
Activités	Nombre d'établissements			
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	0	3	> 20	> 20
Bars	1	1	> 20	> 20
Snacks	0	0	> 20	> 20
Salles de sport	0	0	1	1
Parcs et squares	0	1	3	7
Cinéma	0	0	1	1

### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
BERGERAC	17 AV EMILE ZOLA	EK 223	122 m <sup>2</sup>
		EK 225	981 m <sup>2</sup>
TOTAL			1 103 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif :



Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, constitué de 3 logements, d'une surface habitable de 170 m<sup>2</sup>.

Le logement 1 se compose d'une entrée, cuisine, salon, une grande chambre, une chambre, salle de bain, Wc, cave, pour une surface habitable de 70m<sup>2</sup> environ. En rez-de-chaussée, simple vitrage, traces d'humidité.

Le logement 2 se compose d'une entrée/cuisine, salon, à l'étage 2 chambres, salle de bain, wc, cave pour une surface de 50m<sup>2</sup> environ, simple vitrage, avec les mêmes caractéristiques que logement 1.

Le logement 3 se compose d'une entrée sur escalier, à l'étage 2 pièces salon/accueil, 1 pièce servant de studio radio, un bureau, wc, et un point d'eau. Locaux refaits et propres pour une surface de 50m<sup>2</sup> environ, simple vitrage.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE BERGERAC	212400378		P	MAIRIE BP 826 19 RUE NEUVE D ARGENSON 24100 BERGERAC	PBBQV8

### 5.2. Conditions d'occupation : estimé libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 23 septembre 2024
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UBc : zone urbaine : mixte , habitat et commerce



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe qui 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, des immeubles de rapport.

## 8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

### 8.1. Études de marché

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

- Sources : recherches effectuées sur l'applicatif « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des immeubles de rapport, d'une surface utile comparable sur la commune de Bergerac

#### ➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	Commentaires
2404P01 2022P22641	37//DS/349//	BERGERAC	13 RUE DU DOCTEUR ROUX	21/10/2022	158 m <sup>2</sup>	130 000 €	823 €	Un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant : Des parties communes A l'étage un appartement et un appartement
2404P01 2023P02181	37//DM/64//	BERGERAC	13 IMP DOUBLET	05/01/2023	248 m <sup>2</sup>	175 000 €	706 €	Un immeuble comprenant : - Au rez-de-chaussée : Un appartement - Au premier étage : Un appartement - Au deuxième étage : Un appartement
2404P01 2024P03101	37//DM/36//	BERGERAC	11 RUE DES FONTAINES	08/02/2024	218 m <sup>2</sup>	180 000 €	826 €	Un immeuble comprenant : - Au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant deux pièces, deux réserves et un WC, - Au premier étage : deux studios, - Au deuxième étage : deux studios, - Au troisième étage : deux studios
2404P01 2023P23990	37//ES/173//	BERGERAC	10 RUE GEORGES CLEMENCEAU	08/12/2023	224 m <sup>2</sup>	210 000 €	938 €	- Un appartement en duplex c - Un appartement en rez-de-chaussée - Un appartement au premier étage Garage double.
2404P01 2024P02013	37//ES/299//	BERGERAC	20 RUE DU MARECHAL JOFFRE	15/01/2024	105 m <sup>2</sup>	95 000 €	905 €	Un immeuble à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : un appartement - à l'étage : 2 studios
2404P01 2023P01121	37//DI/671//	BERGERAC	5 RUE CYRANO	22/12/2022	166 m <sup>2</sup>	100 000 €	602 €	Un immeuble comprenant trois logements : - Au rez-de-chaussée droite : un T1 - Au rez-de-chaussée gauche : un T2 - A l'étage : un T3. Jardin, remises.
						Moyenne	800 €	
						Médiane	824 €	

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 800€/m<sup>2</sup> et la médiane à 825€/m<sup>2</sup>.

Les termes concernent des immeubles de rapport à usage d'habitation, d'une composition et d'une surface proche du bien à évaluer.

Le bien, selon les informations du consultant est en bon état d'entretien, cependant il nécessite des travaux, notamment d'isolation et de rafraîchissement, ainsi on retiendra un **prix unitaire de 700€/m<sup>2</sup>, prix se situant dans la fourchette basse des termes sélectionnés, afin de prendre en compte les travaux nécessaires.**

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 120 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
EK 223 225	Immeuble de rapport	170 m <sup>2</sup>	700 €	119 000,00 €
<b>TOTAL ARRONDI A</b>				<b>120 000 €</b>

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **120 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimal de cession de 108 000 €. **Pour rappel, le bien évalué n'a pas fait l'objet d'une visite, ainsi cette valeur vaut seulement ordre de grandeur.**

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.* En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.



Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le 23/12/2024

ID : 024-212400378-20241219-D20240121-DE



## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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

Par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Dinet-Garbay'.

*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.*