

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  
208 Rue Fernand Audeguil  
33000 BORDEAUX  
Bail : drfip33.pole-evaluation@dgfi.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

BORDEAUX, le 18 SEPTEMBRE 2019

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le 23/12/2024

ID : 024-212400378-20241219-D20240122-DE



**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Yvonne RAZAFINDRAKOTO  
Téléphone : 05.56.00.13.62  
Responsable du service: Laurent KOHLER  
Téléphone : 05.56.00.13.63  
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2019-24037V2508

Vos réf. : Demande du 16 août 2019

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 :** Terrain non bâti

**ADRESSE DU BIEN :** 12 boulevard Beausoleil, Bergerac

**VALEUR VÉNALE :** 11 000 €

- 1 - SERVICE CONSULTANT : Mairie Bergerac  
AFFAIRE SUIVIE PAR : Jean Paul ESCANDE  
2 - Date de consultation : 16 août 2019  
Date de réception : 21 août 2019  
Date de visite : Pas de visite  
Date de constitution du dossier « en état » : 21 août 2019

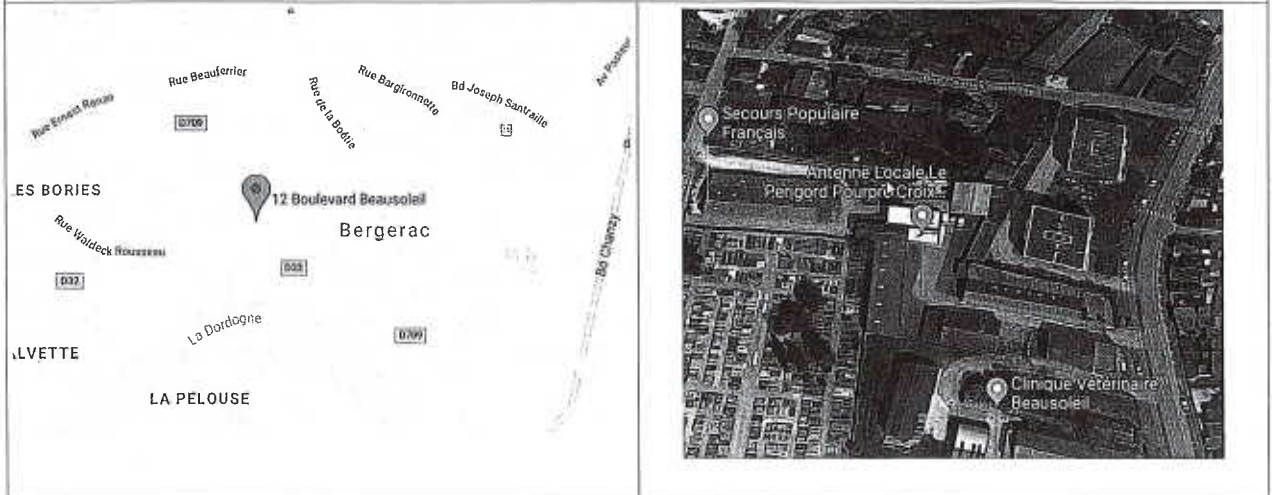
3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ  
Formalisation d'un terrain non bâti occupé par la Croix Rouge depuis 2014.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Bergerac	12 boulevard Beausoleil	DK 742	733 m <sup>2</sup>

### Situation géographique du bien



B) **Consistance actuelle du bien** : Il s'agit d'un terrain non bâti constructible, de forme régulière, voisin de l'antenne local de la Croix rouge

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : Commune de Bergerac, collectivité territoriale
- B) **Origine de propriété** : ancienne
- C) **État et conditions d'occupation** : estimé libre d'occupation

### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	27 décembre 2016
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Classé en zone UCa

Extrait du plan de zonage	Principales caractéristiques du zonage
	<p>Cette zone correspond à la périphérie immédiate de la ville.</p> <p><b>UCa</b> : secteur dense d'extension du centre-ville dont le principal objectif est le maintien du tissu urbain existant. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder de plus de un niveau, la moyenne du nombre de niveau des bâtiments présentant leurs façades sur le même côté de la voie délimitée par des rues transversales ou espaces publics.</p> <p>La hauteur maximale des constructions édifiées dans ces conditions ne doit pas excéder 13 m à l'égout du toit.</p>

### 7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Non communiquée

**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

8 a/ Méthode d'évaluation retenue : Par comparaison directe

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale du bien peut être décomposée comme suit :

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire	Valeur vénale
Terrain non bâti	733,00 m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	10 995,00 €
Valeur vénale totale du bien arrondie à			11 000,00 €

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

**Marge d'appréciation** : 5 %

**9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine 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.)

Il est rappelé que, pour le bien lui appartenant, la collectivité n'est nullement liée par l'avis du domaine, ayant pour seule obligation de délibérer au vu de l'avis établi par le service du Domaine avant toute cession de droits réels immobiliers suivant les dispositions de l'article L2241-1 du CGCT. Elle **conserve toute latitude pour vendre sa propriété au mieux de ses intérêts.**

*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,

Yvonne RAZAFINDRAKOTO  
Inspecteur des Finances publiques