



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/08/2024

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

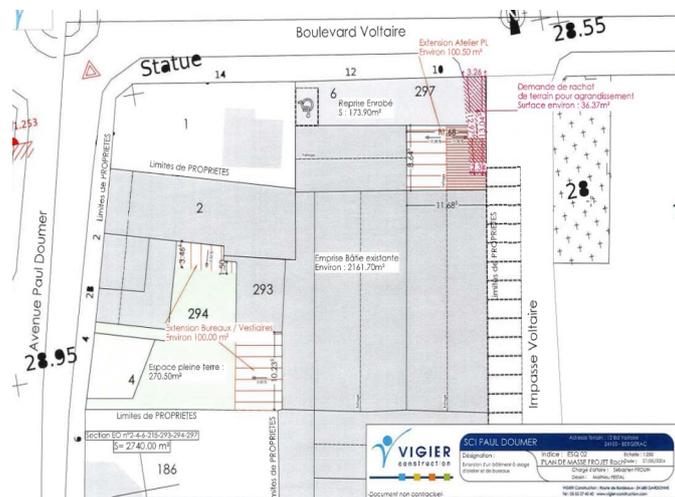
Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2024-24037-50601- n°DS : 18819612

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Angle du Boulevard Voltaire et Impasse Voltaire – 24100 BERGERAC

Valeur :

1 440 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Marion JUGE – Responsable urbanisme/foncier

2 - DATES

de consultation :	04/07/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	23/08/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	04/07/24

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Projet de cession d'une bande de terrain du domaine public de 36 m² destinée à l'agrandissement d'un entrepôt attenant.

Prix envisagé : non communiqué

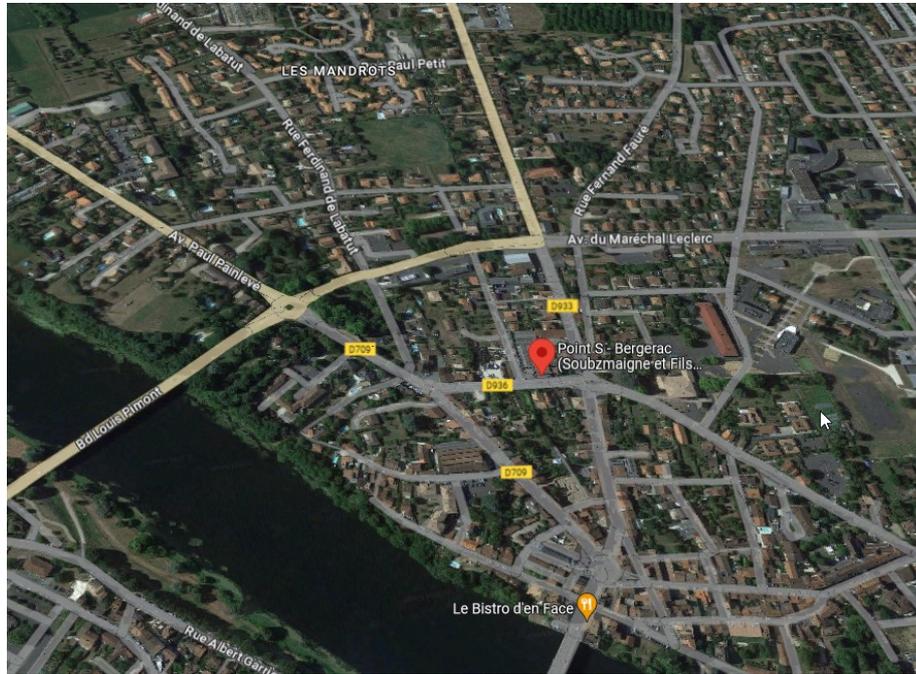
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Bergerac, en centre-ville, dans un secteur résidentiel.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Environnement - Situation



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

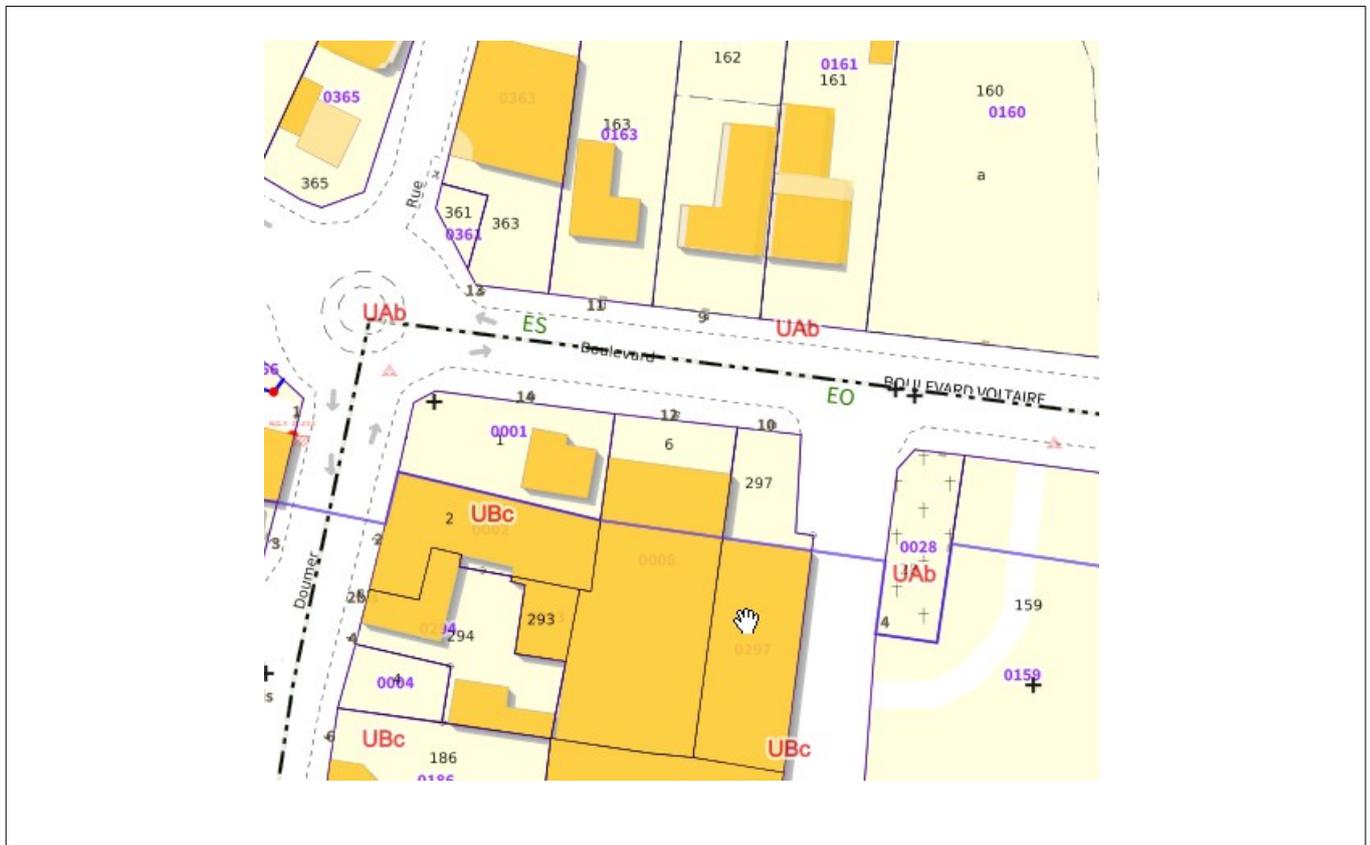
Commune de Bergerac

5.2. Conditions d'occupation : estimée libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 13 janvier 2020 Dernière modification approuvée le 16 décembre 2021
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UAb
Extrait du plan de zonage	



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 :

- de terrains de petite superficie en zone U dans un secteur proche,

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 les applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales, applicatif permettant de géolocaliser les transactions de même consistance), sur un logiciel d'intelligence artificielle dénommé HOMIWOO recensant les transactions à proximité à partir des données DVF
- Critères de recherche : la recherche porte sur des termes de terrains de petite superficie en zone U dans un secteur proche.

➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaires
2404P01 2022P18671	37//BZ/731//	BERGERAC	RUE FERNAND FAURE	24/08/2022	139 m ²	8 000 €	58 €	Une parcelle de terre en zone AU
2404P01 2024P09546	37//DE/245//	BERGERAC	50 RUE JEAN NICOT	30/05/2024	16 m ²	480 €	30 €	Une bande de terrain
2404P01 2023P23332	37//BK/182//187//	BERGERAC	LA CONNE-OUEST	08/12/2023	95 m ²	2 850 €	30 €	Une parcelle destinée à être rattachée à la propriété riveraine de l'acquéreur – UC
2404P01 2021P08233	37//DV//227//	BERGERAC	AVENUE MARCEAU FEYRY	22/04/2021	78 m ²	3 120 €	40 €	Une parcelle de terre destinée à être rattachée à la propriété de l'acquéreur – Ubc – Vendu par la commune de Bergerac
2404P01 2021P11856	37//CX//340//	BERGERAC	29 RUE CLAUDE DEBUSSY	21/04/2021	78 m ²	1 000 €	13 €	Une parcelle de terre – Ubc
							Moyenne	34 €
							Médiane	30 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 34€/m² et la médiane à 30€/m².

Les termes de comparaison concernent des terrains de petite superficie sur la commune de Bergerac, en zone U.

Le terme n°4 concerne la cession d'une parcelle par la commune de Bergerac pour le rattachement à la propriété de l'acquéreur, au prix de 40€/m².

La parcelle objet de l'évaluation devant servir à la construction de l'extension d'un entrepôt, elle sera valorisée par rapport aux termes situés dans la fourchette haute.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 40€/m², prix proche de la médiane et du terme le plus pertinent.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 1 440 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Surface	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
NC	Terrain à bâtir de petite superficie	36 m ²	40 €	1 440,00 €

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 **1 400 €**. Cette valeur est assortie d'une valeur minimale de cession de 1 260 €.

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 11/02/2025

Reçu en préfecture le 11/02/2025

Publié le 11/02/2025

ID : 024-212400378-20250206-D20250007-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'évaluatrice du pôle d'évaluation domaniale

Amélie DINET-GARBAY

Inspectrice des Finances Publiques

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.