

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/02/2025

**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 57 81 66 28

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 : 2025-24037-08181- n°DS : 22083276

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 :

Ensemble immobilier anciennement à usage de garages

Adresse du bien :

17 rue Durou – 24100 BERGERAC

Valeur :

148 000 € 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 – Adjoint administratif

2 - DATES

de consultation :	23/01/25
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 :	23/01/25

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 :	<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 :

La ville vend la partie construite de cette parcelle DI 437 ainsi que les 2 parcelles attenantes (DI 439 et DI 440). L'acquéreur compte aménager une église protestante dans l'ensemble de ces locaux une fois qu'ils auront été réaménagés. Le prix de la totalité de cette cession est de 150 000 € TTC, ce qui correspond au prix d'achat de la parcelle DI 437 que nous avons réalisé en 2023 (60 000 €) rajouté à l'estimation faite par les domaines en avril 2022 pour les parcelles DI 439 et 440 (90 000 €).

Prix envisagé : 150 000 €

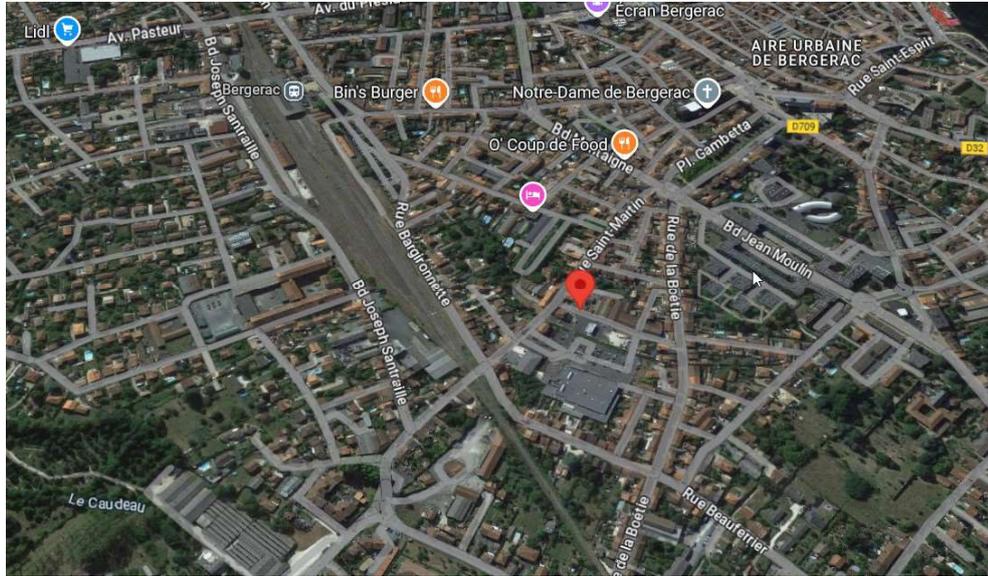
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées sur la commune de Bergerac, commune de Dordogne, située en Périgord rouge. L'ensemble immobilier se situe en centre-ville, à proximité de toutes commodités et notamment de la gare.

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

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
École élémentaire Jean Moulin Rue des Frères Prêcheurs, 24037, Bergerac	306 m	8 min	A pied
École primaire privée Fénelon-Guy 18 boulevard Mainc de Biran, 24037, Bergerac	425 m	10 min	A pied
École maternelle Gambetta 14 place Gambetta, 24037, Bergerac	456 m	9 min	A pied
École primaire privée La Miséricorde 2 rue de la Citadelle, 24037, Bergerac	724 m	16 min	A pied
École maternelle Pauline Kergomard 6 rue du Docteur Simounet, 24037, Bergerac	823 m	18 min	A pied

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Henri IV 2 rue Lakanal, 24037, Bergerac	827 m	19 min	A pied
Collège Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1032 m	3 min	En voiture
Collège Jacques Prévert 18 rue Armand Got, 24037, Bergerac	2030 m	6 min	En voiture
Collège Eugène Le Roy 53 rue Louis-Léger Vauthier, 24037, Bergerac	2316 m	9 min	En voiture
Section d'enseignement général et professionnel adapté du Collège Eugène Le Roy RUE LOUIS LEGER VAUTHIER, 24037, Bergerac	2319 m	9 min	En voiture

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée Maine de Biran 108 rue Valette, 24037, Bergerac	624 m	14 min	A pied
Lycée professionnel privé Sainte-Marthe-Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1023 m	3 min	En voiture
Lycée professionnel Sud-Périgord Héléne Duc 35 bis boulevard Chanzy, 24037, Bergerac	1024 m	3 min	En voiture
Lycée privé Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1027 m	3 min	En voiture
Lycée professionnel Jean Capelle Avenue du Maréchal Leclerc, 24037, Bergerac	1703 m	7 min	En voiture

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
LR Bergerac-Gare SnCF 15 Av du 108e Regiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	330, 331, 332, 333, 334	521 m	11 min	A pied
Bergerac - Lycée Maine de Biran 129 Rue Valette, 24100 Bergerac	332, 333, 334	663 m	15 min	A pied
Bergerac - Jardin Perdoux 6 Rue du Docteur Simounet, 24100 Bergerac	332, 333, 334	725 m	16 min	A pied
Bergerac - Collège Saint Front 18 Rue Edmond Rostand, 24100 Bergerac	333, 334	849 m	21 min	A pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bergerac 17 Av du 108e Regiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	D33, L33	539 m	12 min	A pied

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	1	3	> 20	> 20
Pharmacies	0	2	10	15
Hôpitaux et cliniques	0	0	0	1
Commerces	Nombre d'établissements			
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	0	3	7	10
Supermarchés	0	0	1	2
Banques	0	2	12	20
Épiceries	1	5	19	> 20
Bureaux de poste	0	0	2	3
Boulangeries	1	2	13	> 20
Activités	Nombre d'établissements			
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	0	11	> 20	> 20
Bars	4	6	> 20	> 20
Snacks	1	4	14	> 20
Salles de sport	0	0	0	1
Parcs et squares	0	0	1	4
Cinémas	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 RUE DUROU	DI 437	304 m ²
	15 RUE DUROU	DI 439	119 m ²
	11 RUE DUROU	DI 440	612 m ²
TOTAL			1 035 m²

4.4. Descriptif :

Il s'agit d'un ancien garage automobile situé sur la parcelle DI 437, d'une surface utile de 166 m² selon les documents fournis. La partie non construite de la parcelle est exclue de la cession car concernée par un emplacement réservé BER 40 destiné à terme à recevoir du parking.

Le bâtiment de la parcelle DI 437 est une construction en briques de béton sans isolation avec charpente traditionnelle.

De nombreuses fissures sont présentes et la toiture est en état usagé et nécessite un remaniement complet.

Présence d'un petit WC et d'une petite pièce indépendante à usage de bureau d'accueil et coin atelier réparations avec mêmes matériaux et caractéristiques que l'entrepôt.

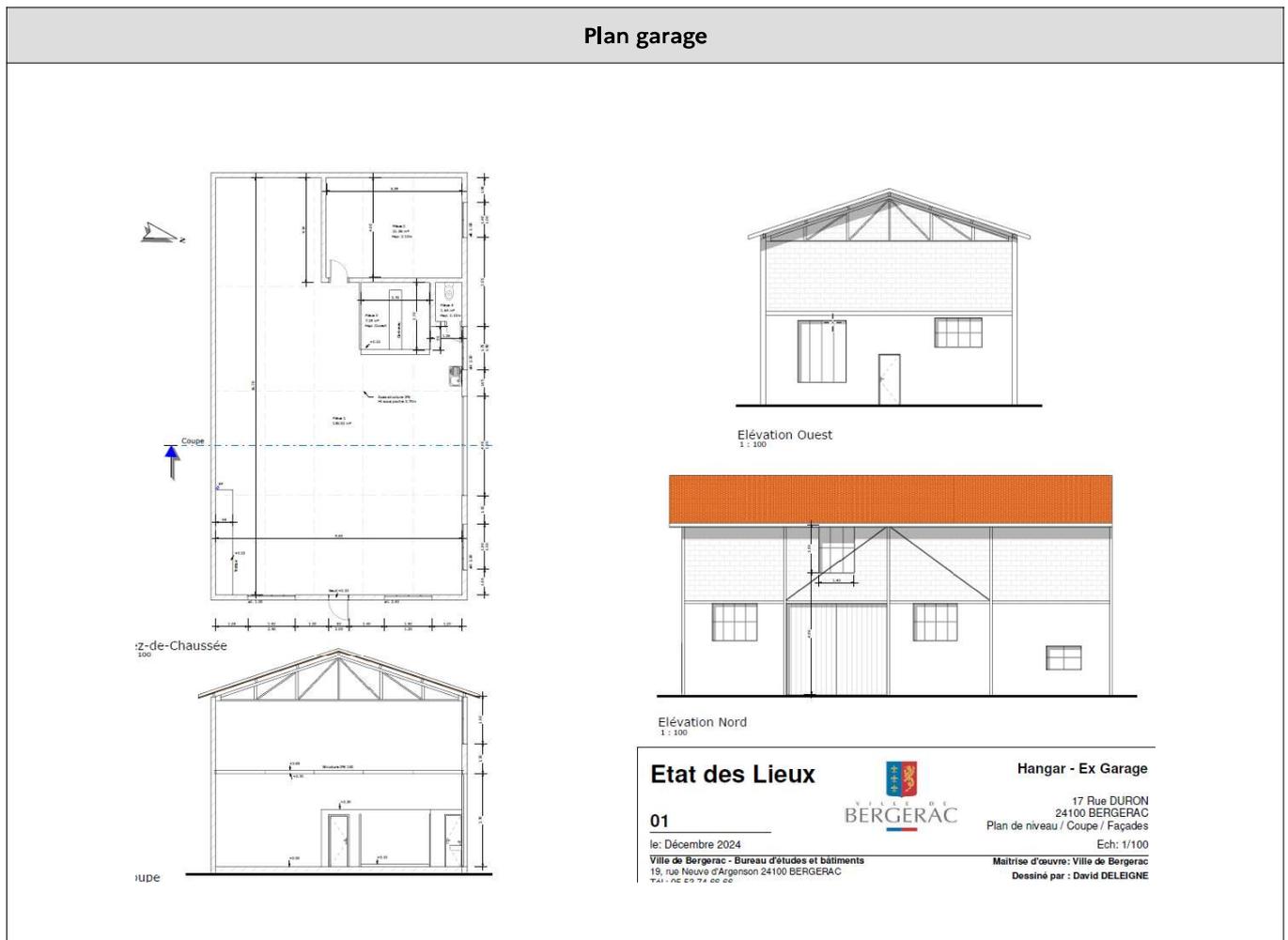
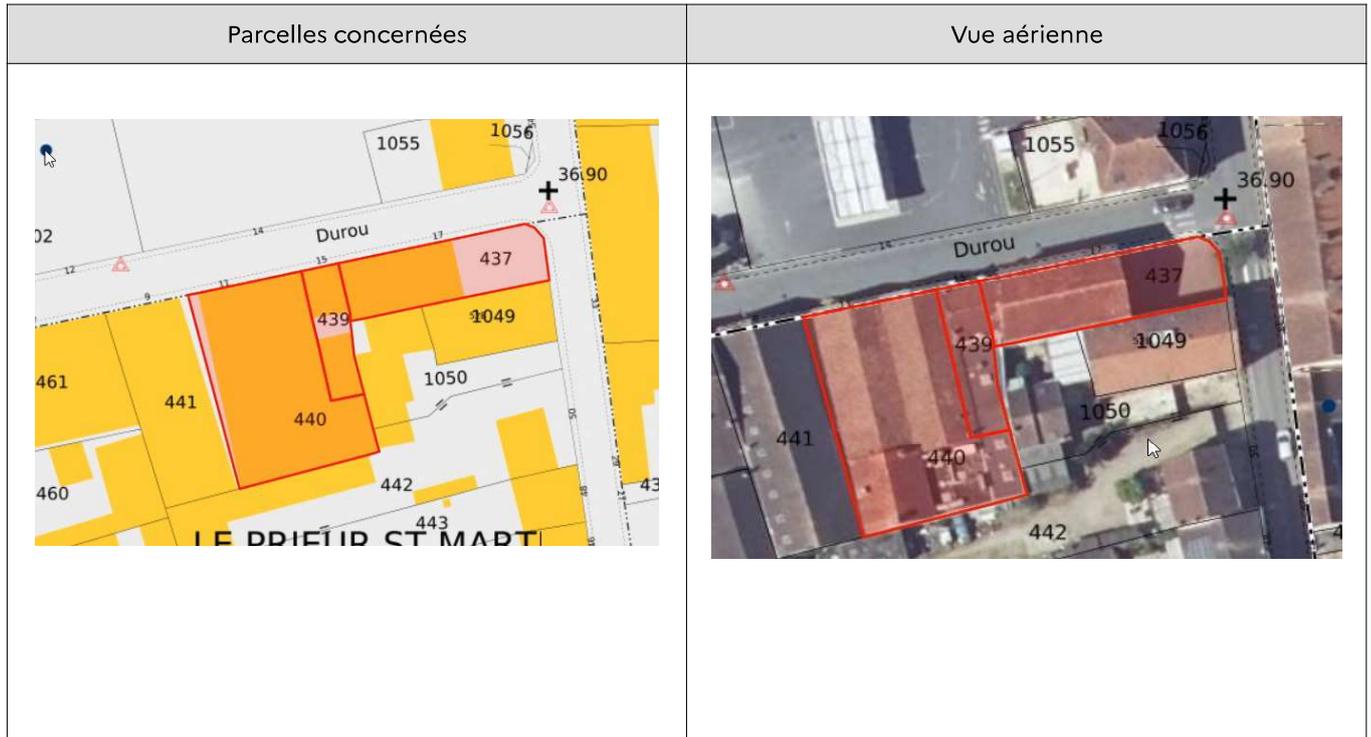
Les parcelles DI 439 et DI 440 servent d'assiette à de locaux d'activités à usage de cuisine centrale pour la ville de Bergerac pour une surface utile principale de 275 m², une surface secondaire de 400 m² ? selon les données cadastrales. On retiendra seulement la surface utile principale, les termes de comparaison sélectionnés ne comportant pas de surface secondaire. L'état du bâtiment n'est pas connu.

Département :	24	Commune :	037 - BERGERAC
N° Invariant :	037 0243387 P	Identifiant du local :	037 DI 0440 A 01 00 01001
N° Passerelle :	00000000		
Adresse du local :	11 RUE DUROU		
Catégorie du local :	ATE2 - Local utilisé pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance		
Evaluation :	C - Par application de la grille tarifaire		
Affectation :	C - Local à usage commercial		
Année d'achèvement du local :	2002		
Construction particulière :			

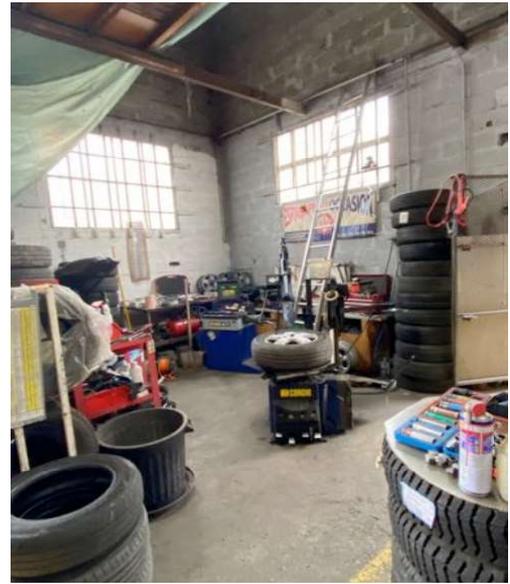
Réalisation du changement	
Date :	10/10/2017
Nature :	CX - Modification suite à contentieux
Origine :	Déclaration rédigée par le propriétaire

▼ Evaluation du local	
▼ Consistance du local	
Répartition de la surface totale (hors parkings)	
Surface P1 (surface des parties principales du local) :	275 m ²
Surface P2 (surface des parties secondaires couvertes) :	400 m ²
Surface P3 (surface des parties secondaires non couvertes) :	0 m ²
Espaces de stationnement (parkings)	
Surface PK1 (espaces de stationnement couverts) :	0 m ²
Surface PK2 (espaces de stationnement non couverts) :	0 m ²
Surface réelle totale du local :	675 m ²
Surface pondérée totale du local :	475 m²

Les bâtiments ne sont plus utilisés.



Photos



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle DI 0437 (DORDOGNE ; BERGERAC)

Titulaire : personne morale (1)

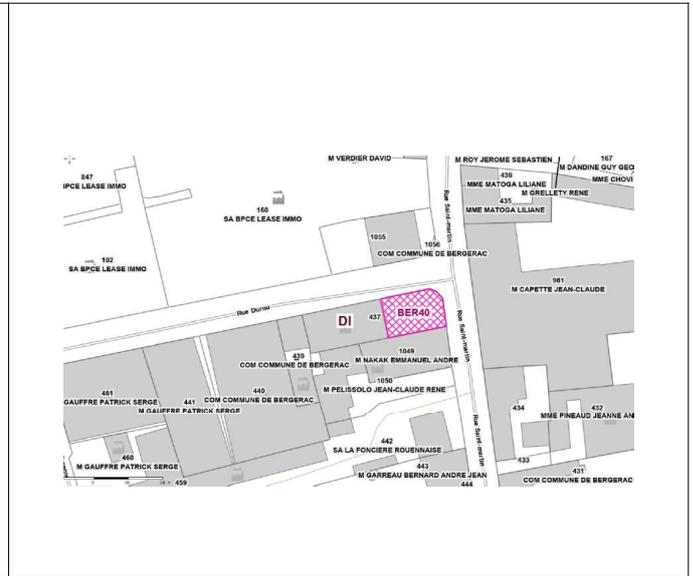
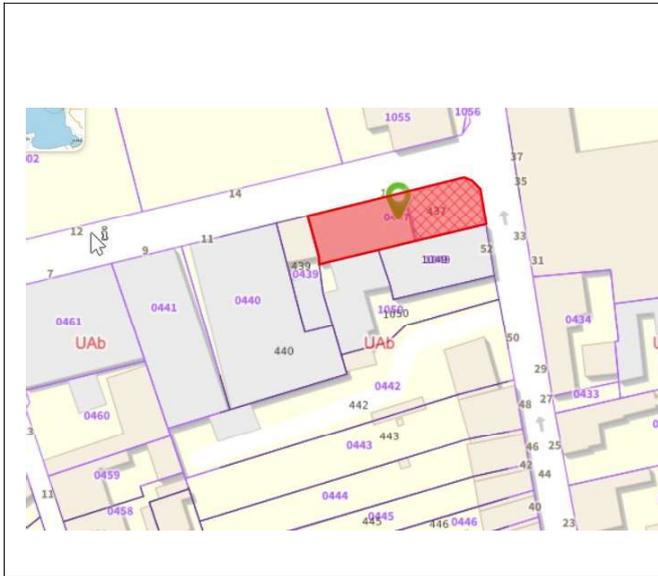
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE BERGERAC	212400378		P	MAIRIE BP 826 19 RUE NEUVE D ARGENSON 24100 BERGERAC	PBBQV8

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	Uab – zone urbaine tissu à dominante urbaine XIXe siècle
Servitudes	BER 40



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 à usage industriel de type hangars.

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 à usage industriel de type hangars, d'une surface utile comparable sur la commune de Bergerac

➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
2404P01 2024P04512	037//EM//432//	BERGERAC	47 B RUE JULES MICHELET	15/03/2024	400 m ²	140 000 €	350 €	Un bâtiment artisanal à usage d'entrepôt composé de trois bureaux et un bloc sanitaire.
2404P01 2023P23353	037//DI//437//	BERGERAC	17 RUE DUROU	14/12/2023	166 m ²	60 000 €	361 €	Un ensemble immobilier composé de : - un bâtiment anciennement utilisé pour la vente de pneus et de voitures, bureau, wc, Parking
2404P01 2022P13813	037//ES//201//306//	BERGERAC	12 BLD HENRI SICARD	23/06/2022	250 m ²	80 000 €	320 €	Un hangar avec sanitaires, grenier. Terrain autour
2404P01 2022P26029	037//CL// 26//27//648//847//	BERGERAC	9 ET 11 RUE PAUL BOUSQUET	16/12/2022	600 m ²	160 000 €	267 €	Un ensemble immobilier consistant en des anciens bâtiments industriels désaffectés, anciennement à usage de bureaux, d'atelier et de dépôts, avec terrain.
2404P01 2024P05439	37//DI//752//755//759//	BERGERAC	68 BD BEAUSOLEIL	15/03/2024	450 m ²	140 000 €	311 €	Un local professionnel comprenant trois hangars, un accueil, un vestiaire avec douche et wc, deux bureaux, une salle de repos et une salle archives. Terrain.
							Moyenne	322 €
							Médiane	320 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 320€/m² et la médiane à 320€/m².

Les termes concernent des immeubles à usage industriel de type hangars au sein de Bergerac dans un secteur proche et récent.

Le terme n°2 concerne l'acquisition de la parcelle DI 437 en décembre 2023 au prix de 360€/m².

On retiendra un prix de 360€/m², pour le bâtiment de la parcelle DI 437, correspondant au terme le plus pertinent, et un prix de 320€/m² correspondant à la moyenne et médiane des termes pour les parcelles DI 439 et DI 440.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 148 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
DI 437	Bâtiment anciennement à usage de garage automobile	166 m ²	360 €	59 760,00 €
DI 439 440	Bâtiments industriels	275 m ²	320 €	88 000,00 €
TOTAL				147 760 €
TOTAL ARRONDI A				148 000 €

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 **148 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimal de cession de 133 000 €. 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.

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 des Finances Publiques



Amélie DINET-GARBAY

Inspectrice des Finances Publiques