

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^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 01/04/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Abdenahim CHAIBI
Téléphone : 05.56.90.78.34
Mail : abdenahim.chaibi@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : N° LIDO : 2020-24037V2550
N° DS : 2932209

Vos réf. : Affaire suivie par Marion JUGE

Monsieur le Maire
de la commune de BERGERAC
Mairie 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 : Immeuble de centre-ville – ancien musée du vin et de la batellerie

ADRESSE DU BIEN : 1, rue de la Myrpe – 24100 BERGERAC

VALEUR VÉNALE : 355 000 €

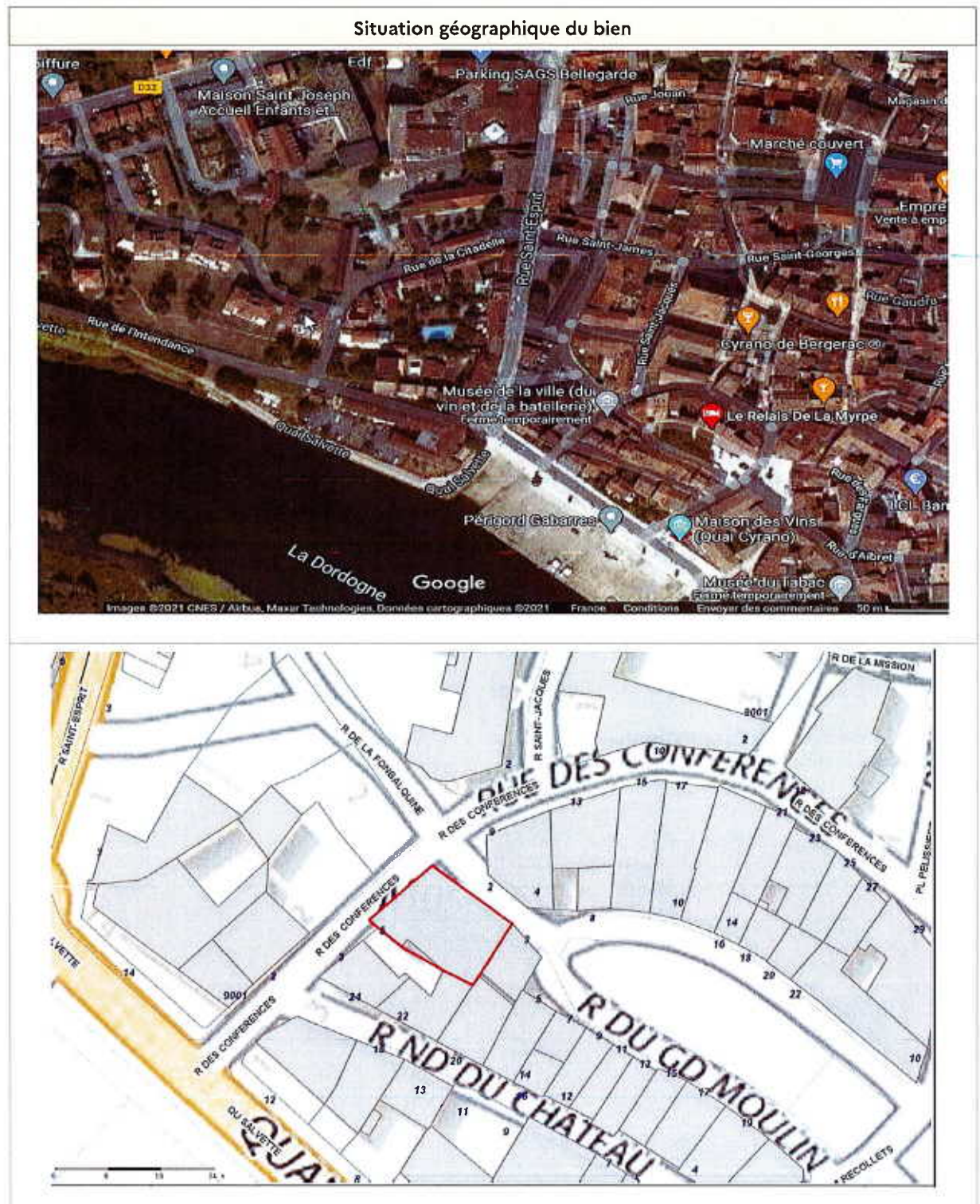
1 - SERVICE CONSULTANT	: Commune de Bergerac
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Marion JUGE
2 - Date de consultation	: 10/11/2020
Date de réception	: 10/11/2020
Date de visite	: 07/01/2021
Date de constitution du dossier « en état »	: 07/01/2021
Délai négocié	: sans objet

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

Projet de cession d'un immeuble de centre-ville, ancien musée du vin et de la batellerie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien :

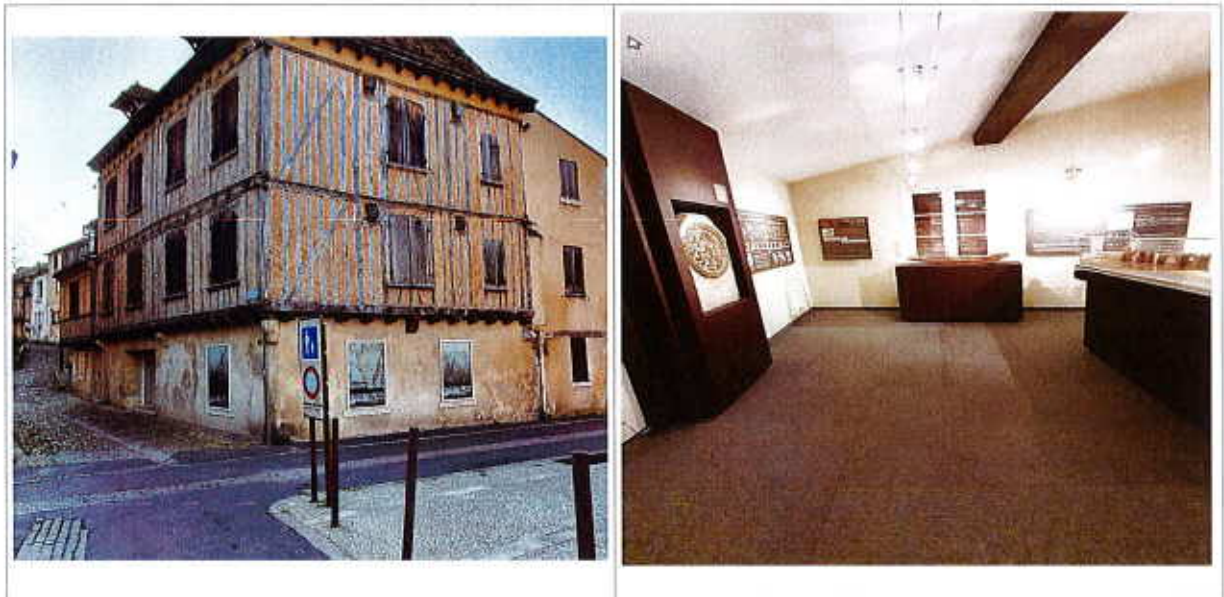


Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
BERGERAC	1, rue de la Myrpe	DM 251	202 m ²

B) Consistance actuelle du bien :

Immeuble de centre-ville, ancien Musée du vin et de la batellerie

C) Compte rendu de la visite :



D) Détail des surfaces :

Suivant les informations transmises par le consultant, la surface utile du bien est de 602 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires : commune de Bergerac

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE DM 0251



Personne(s) morale(s)

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

B) Origine de propriété : ancienne

C) Etat d'occupation : vacant

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 UAa – Zone urbaine – Secteur A1 – Centre-ville historique



7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Non communiquées

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des locaux à usage de bureaux au sein d'immeubles de construction ancienne sur la commune de Bergerac avec abattement de 30 % pour tenir compte d'une part de la spécificité des locaux – qui nécessiteraient des travaux d'aménagement pour être reconvertis à un usage de bureau – et d'autre part de leur surface hors normes sur le marché local au regard des termes de comparaison recensés sur le secteur.

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 355 000 € déterminée comme suit :

Parcelle bâtie	Nature	Superficie utile	Prix unitaire/m ² de surface utile	Abattement pour spécificité des locaux et grande surface	Valeur vénale
DM 251	Immeuble de centre-ville, ancien musée	602 m ²	840 €	30 %	353 976 €
Valorisation de l'immeuble arrondie à					355 000 €

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

Marge d'appréciation : 15 % compte tenu de la spécificité des locaux et des difficultés de commercialisation d'un tel immeuble

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 la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,

L'Évaluateur du Domaine



Inspecteur des Finances Publiques
Abdenahim CHAIBI

Envoyé en préfecture le 13/11/2023

Reçu en préfecture le 13/11/2023

Publié le 13/11/2023



ID : 024-212400378-20231109-D20230132-DE