

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/10/2023

**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 : 2023-24037-68854 - n°DS : 13953436

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble de bureaux à usage d'ancien musée du vin

Adresse du bien :

Rue de la Myrpe – 24100 BERGERAC

Valeur :

226 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marion JUGE – Responsable urbanisme - Foncier

2 - DATES

de consultation :	05/09/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	13/10/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	05/09/23

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 :

La ville souhaite céder l'immeuble, objet de l'évaluation dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique. L'immeuble a déjà fait l'objet d'une estimation en 2021. Cependant des investigations récentes mettent en évidence des coûts de rénovation supérieurs à ceux envisagés au départ du projet (notamment raccordement à l'eau et à l'assainissement). Les opérations de rénovation ne sont plus viables si le coût d'acquisition dépasse 250 000€.

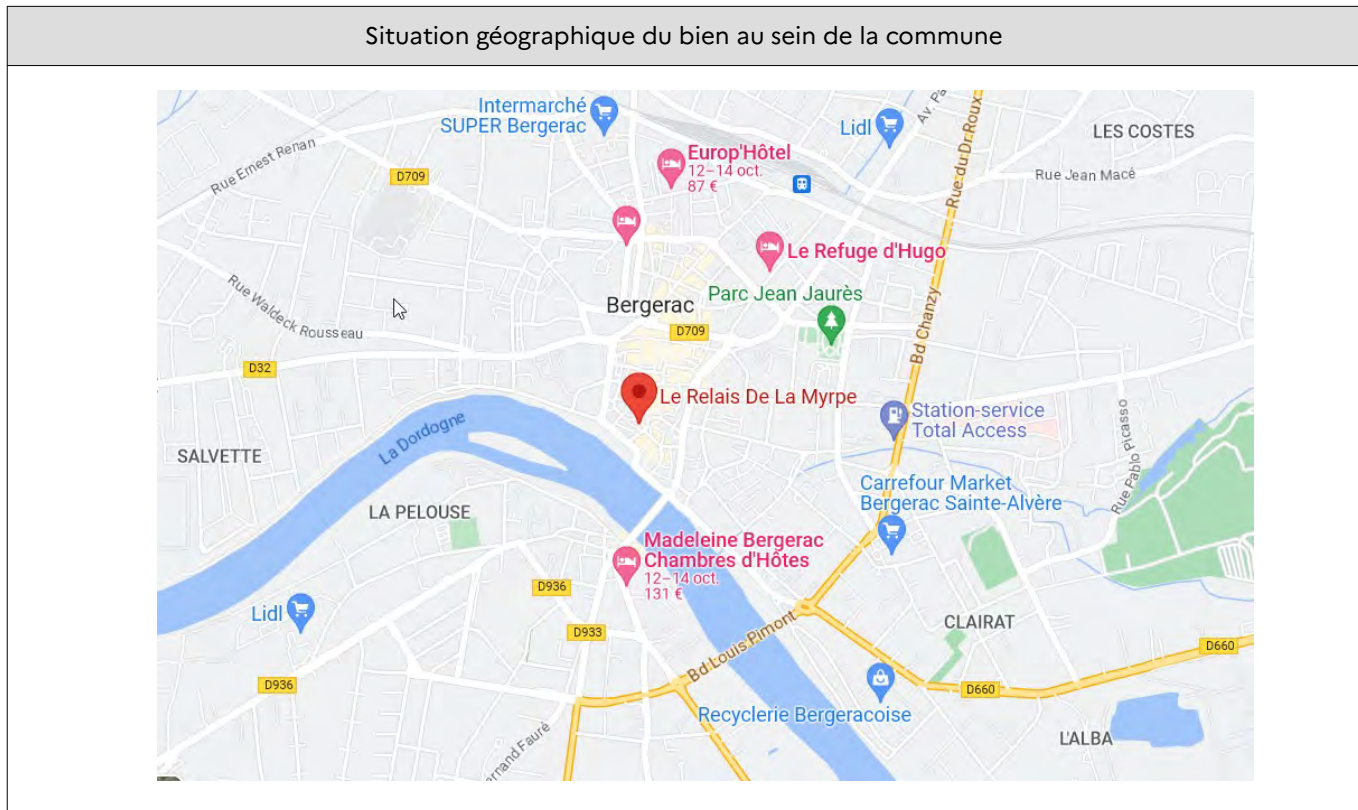
Prix envisagé : 250 000 € HT

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

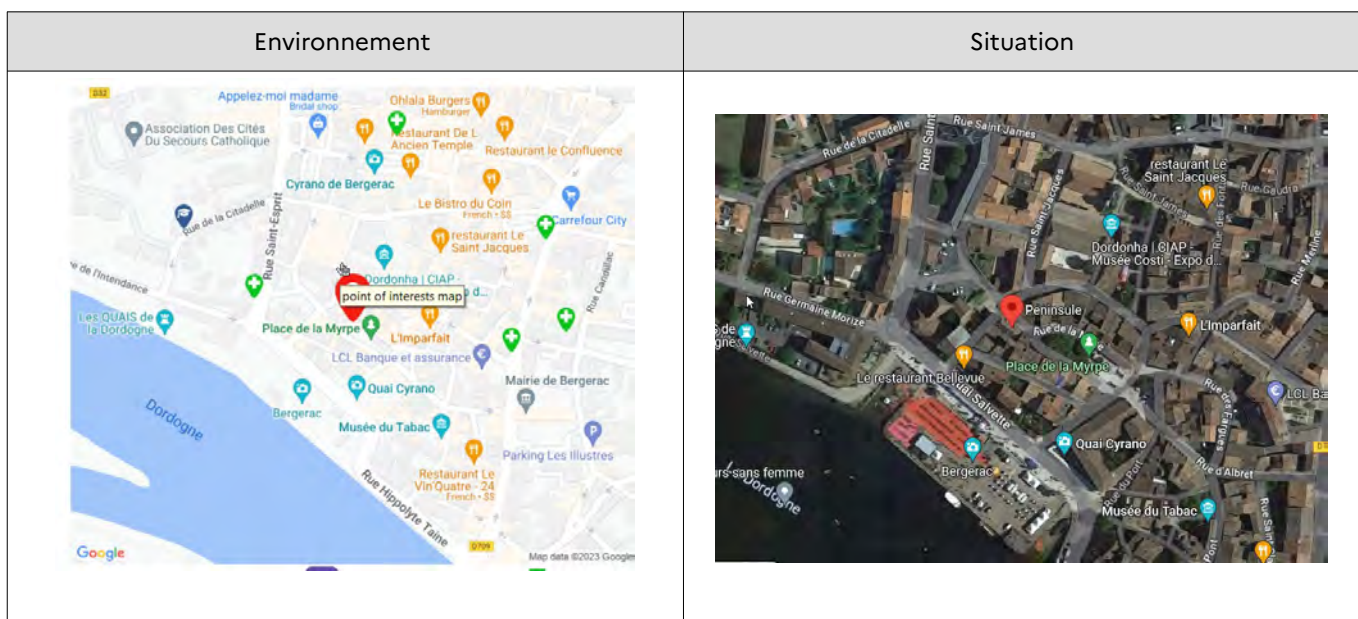
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Bergerac, ville de Dordogne, dans le centre-ville historique, à proximité de la Dordogne.



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



Établissements scolaires	Transports en commun																												
<p>10- Établissements scolaires</p> <p>— Ecoles primaires</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>École Primaire Privée La Madeleine 2 Rue de la Calade, 24100 Bergerac</td> <td>186 m</td> <td>5 min</td> <td>À pied</td> </tr> <tr> <td>École Élémentaire de Creyasac 44 Grand'Rue, 24100 Bergerac</td> <td>277 m</td> <td>8 min</td> <td>À pied</td> </tr> <tr> <td>École Élémentaire Jean Moulin Rue des Frères Frêcheurs, 24100 Bergerac</td> <td>333 m</td> <td>14 min</td> <td>À pied</td> </tr> <tr> <td>École Primaire Privée Fénelon-Guy 10 Boulevard Maine de Biran, 24100 Bergerac</td> <td>579 m</td> <td>13 min</td> <td>À pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>— Collèges</p> <p>Aucun collège à proximité</p> <p>— Lycées</p> <p>Aucun lycée à proximité</p>	Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	École Primaire Privée La Madeleine 2 Rue de la Calade, 24100 Bergerac	186 m	5 min	À pied	École Élémentaire de Creyasac 44 Grand'Rue, 24100 Bergerac	277 m	8 min	À pied	École Élémentaire Jean Moulin Rue des Frères Frêcheurs, 24100 Bergerac	333 m	14 min	À pied	École Primaire Privée Fénelon-Guy 10 Boulevard Maine de Biran, 24100 Bergerac	579 m	13 min	À pied	<p>11- Transports</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arrêts</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bergerac Au du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac</td> <td>877 m</td> <td>38 min</td> <td>À pied</td> </tr> </tbody> </table>	Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Bergerac Au du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	877 m	38 min	À pied
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																										
École Primaire Privée La Madeleine 2 Rue de la Calade, 24100 Bergerac	186 m	5 min	À pied																										
École Élémentaire de Creyasac 44 Grand'Rue, 24100 Bergerac	277 m	8 min	À pied																										
École Élémentaire Jean Moulin Rue des Frères Frêcheurs, 24100 Bergerac	333 m	14 min	À pied																										
École Primaire Privée Fénelon-Guy 10 Boulevard Maine de Biran, 24100 Bergerac	579 m	13 min	À pied																										
Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																										
Bergerac Au du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	877 m	38 min	À pied																										

Services de proximité

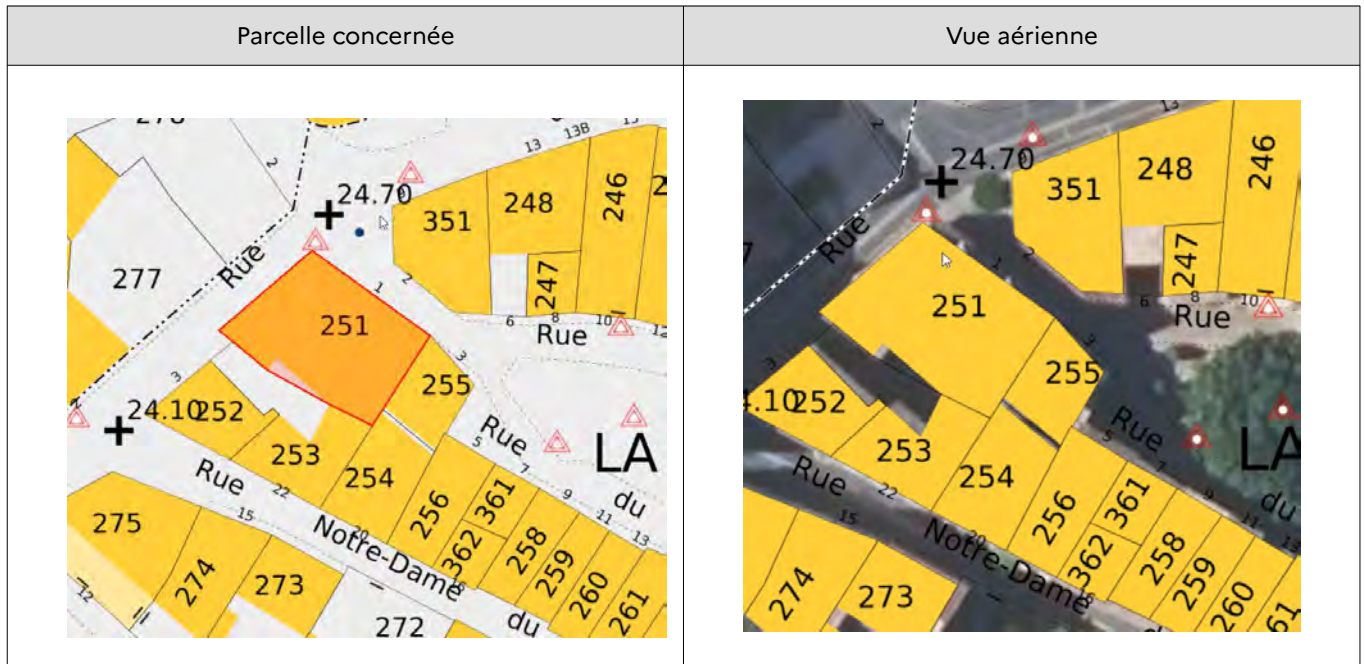
<p>12- Santé</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Médecine générale</th> <th>Pharmacies</th> <th>Hôpitaux et cliniques</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>12</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	Médecine générale	Pharmacies	Hôpitaux et cliniques	17	12	4	<p>13- Commerces</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Supermarchés</th> <th>Épiceries</th> <th>Boulangeries</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18</td> <td>50</td> <td>13</td> </tr> <tr> <th>Boucheries</th> <th>Bureaux de poste</th> <th>Banques</th> </tr> <tr> <td>7</td> <td>2</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	Supermarchés	Épiceries	Boulangeries	18	50	13	Boucheries	Bureaux de poste	Banques	7	2	14
Médecine générale	Pharmacies	Hôpitaux et cliniques																	
17	12	4																	
Supermarchés	Épiceries	Boulangeries																	
18	50	13																	
Boucheries	Bureaux de poste	Banques																	
7	2	14																	
<p>14- Activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bars</th> <th>Restaurants</th> <th>Snacks</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>50</td> <td>36</td> </tr> <tr> <th>Parcs et squares</th> <th>Salles de sport</th> <th>Cinémas</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	Bars	Restaurants	Snacks	19	50	36	Parcs et squares	Salles de sport	Cinémas	1	7	2							
Bars	Restaurants	Snacks																	
19	50	36																	
Parcs et squares	Salles de sport	Cinémas																	
1	7	2																	

4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
BERGERAC	1 RUE DE LA MIRPE	DM 251	202 m ²

4.4. Descriptif :



La parcelle sert d'assiette à un immeuble ancien, avec colombages. Le bâtiment était anciennement à usage de musée du vin. La surface utile communiquée lors de la dernière évaluation est de 602 m². Elle sera retenue dans la présente évaluation, le consultant n'ayant pas communiqué de surface utile dans sa saisine.

L'immeuble nécessite des travaux de rénovation importants et coûteux. Un projet PENINSULE est à l'étude afin d'y développer une boutique et des appartements. Le chiffreage présenté par le futur acquéreur est de 570 000 €.

Plans projet

PENINSULE I PLAN PROJET



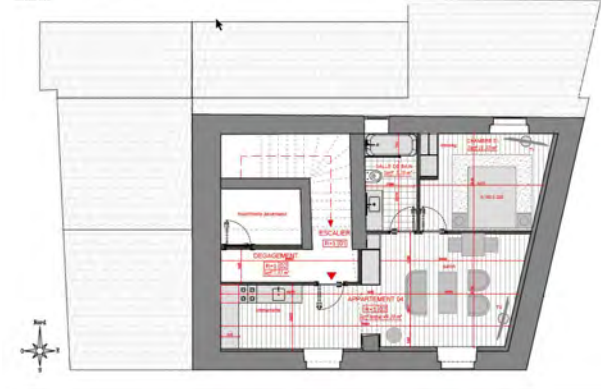
PENINSULE I PLAN PROJET



PENINSULE I PLAN PROJET



PENINSULE I PLAN PROJET



Estimation des travaux projet PENINSULE

PROJET PENINSULE BOUTIQUE & APARTMENTS :**APPARTEMENTS DE TOURISME – PRESTATION 4/5*****1. COUT DE L'IMMOBILIER**

Estimation des DOMAINES sans négociation 300KE

Estimation du prix d'achat à valider avec les perspectives de travaux et contraintes d'exploitation

RDV bancaires effectués avec BNP – BP – EMPRUNTIS, CAB, CCI, ces rdvs seront affinés début septembre à l'issue du rdv du 28 août avec M. LE MAIRE Jonathan PRIOLAUD

2. TRAVAUX

PLOMBERIE / ASSAINISSEMENT

MISE AUX NORMES ELECTRICITE GENERALE

ISOLATION THERMIQUE / PHONIQUE

ASCENCEUR A RETIRER

SOL / PLANCHER

ENTREE PRINCIPALE A CREER + FACADE

CHANGER TOUTES LES FENETRES / PORTES

RENOVATION DES BALCONS

TOITURE A CONTROLER

STRUCTURE BOIS A CONTROLER

SABLAGE DES MURS / PEINTURE FACADE

CLOISONS A CREER

CHAUFFAGE / CLIMATISATION

ESCALIER A RENOVER

ARCHITECTE D INTERIEUR

SECURITE ET MISE AUX NORMES DU BATIMENT

COUR PORTE POUSSOIRE DE SECURITE / BORNE ANTI STATIONNEMENT

COUR AVEC DROIT DE PASSAGE DOIT ETRE ACCESSIBLE ET PROPRE

DIFFICULTE D'EXPLOITATION EN LIEN AVEC LA COUR APPARTENANT A LA VOISINE

ESTIMATION A CE JOUR **400 000 EUROS****3. AMENAGEMENT**

MOBILIER / LITERIE / CUISINE DECORATION / SALLE DE BAINS / LINGE : 40 000 EUROS PAR

APPARTEMENTS :

ESTIMATION A CE JOUR **160 000 EUROS****4. COMMUNICATION / MARKETING / RESEAUX SOCIAUX**ESTIMATION A CE JOUR **10 000 EUROS**

L'ensemble de ces estimations présentées seront affinées avec des devis en attente pour septembre 2023 avec des prestations réadaptées en fonction du nouveau projet validé.

OBJECTIF : SIGNATURE D'UN COMPROMIS AVEC ACCORD SUR LE PRIX DE VENTE DURANT LE DERNIER TRIMESTRE 2023 AVEC ACQUISITION EN FIN D'ANNEE

DEBUT DES TRAVAUX : 1^{er} TRIMESTRE 2024 (2 APPARTEMENTS)**5 – SITUATION JURIDIQUE****5.1. Propriété de l'immeuble :**

Liste des titulaires de droit de la parcelle DM 0251 (DORDOGNE ; BERGERAC)

Titulaire : personne morale (1)

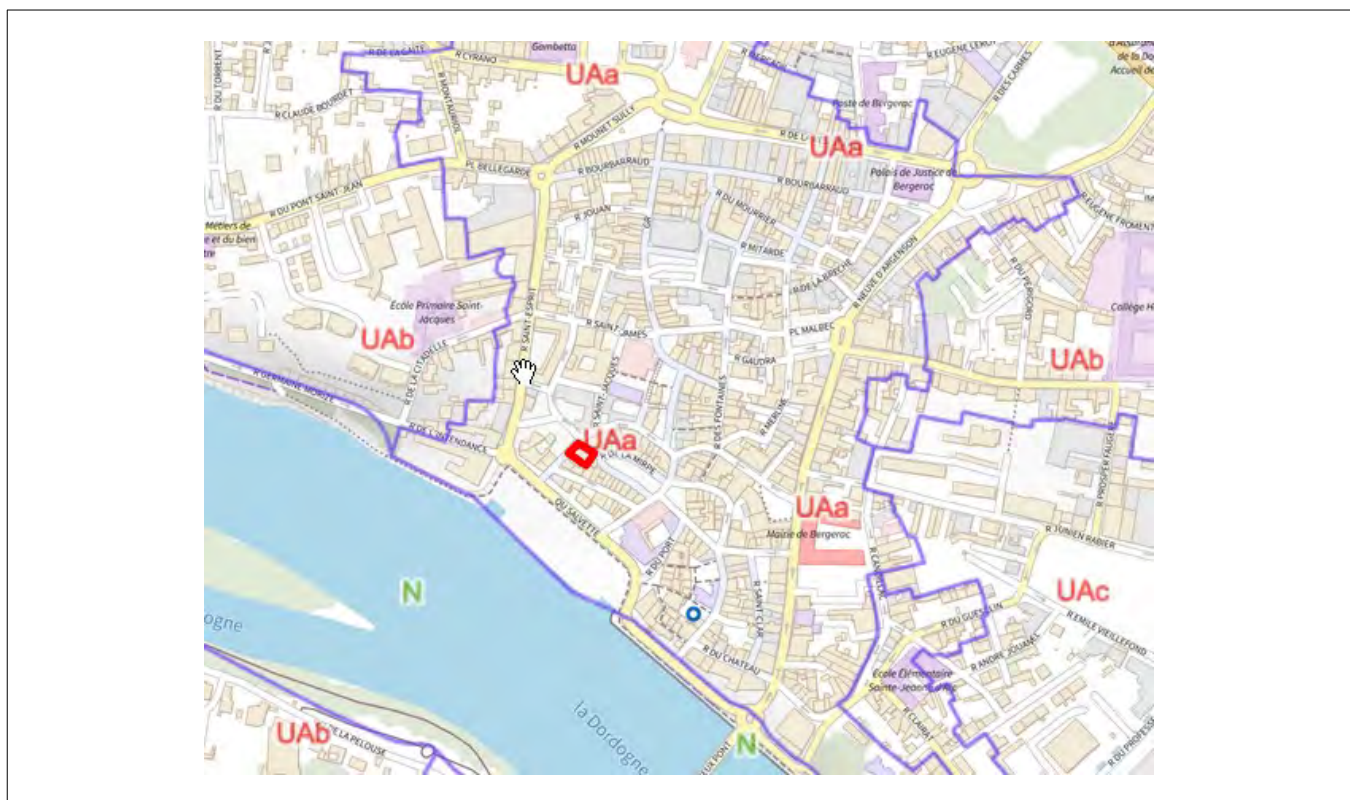
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE BERGERAC	212400378		P	MAIRIE BP 826 19 RUE NEUVE D ARGENSON 24100 BERGERAC	PBBQV8

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

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 13 janvier 2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UAa
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, au regard de la consistance du bien à évaluer, il a été fait application de cette méthode en recherchant :

- des termes d'immeubles anciens à usage de bureaux.

L'immeuble étant anciennement à usage de musée, et demeurant dans cette configuration, on retiendra une valeur égale à 70 % de la valeur bureau, pour tenir compte de cette spécificité et des travaux d'agencement que cela engendre pour l'éventuel acquéreur.

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'appli « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des bâtiments anciens à usage de bureau, de grande superficie, sur la commune de Bergerac.

➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
2404P01 2021P11967	37//DP/168//165//	BERGERAC	43 BD VICTOR HUGO	28/05/2021	1880	449 m ²	240 000 €	535 €	Un immeuble à usage de bureaux
2404P01 2022P01217	37//DP//1//	BERGERAC	1 CRS ALSACE LORRAINE	29/12/2021		398 m ²	234 300 €	589 €	Un bâtiment élevé sur sous-sol avec deux caves composé : Au rez-de-chaussée : hall d'accueil, trois pièces, pièce noire, deux w.c., deux lavabos, garage ; Au premier étage : dégagement, couloir de distribution, quatre pièces, cuisine aménagée, deux w.c., deux lavabos. Au deuxième étage : pièce et grenier.
2404P01 2022P09650	37//DO//4//	BERGERAC	41 BD MAINE DE BIRAN	04/05/2022	1875	356 m ²	180 000 €	506 €	Un immeuble à usage d'habitation et de bureaux, édifié sur cave, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, 2 bureaux ; - au 1er étage : dégagement, 3 bureaux, toilette, remise ; - au 2ème étage : dégagement, 2 bureaux, cuisine, salle de bains, combles au-dessus : 2 greniers et chambre. Cour sur l'arrière avec accès rez-de-chaussée, et garage
2404P01 2022P22760	37//DR//352	BERGERAC	75 RUE NEUVE D'ARGENSON	19/10/2022	1900	376 m ²	110 000 €	293 €	Un ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial comprenant : - au rez-de-chaussée : 12 locaux, - au sous-sol : 6 locaux, - en demi-palier entre rez-de-chaussée et R + 1 : un local, - au R + 1 (côté Rue) : 5 locaux, - au R + 2 : 5 locaux, - au R + 1 (côté jardin) : 4 locaux, - au R + 3 (côté rue) : combles
2404P01 2023P07766	37//DM//61//	BERGERAC	40 RUE NEUVE D'ARGENSON	17/04/2023		643 m ²	344 000 €	535 €	Un immeuble comprenant : - au rez-de-chaussée : salles et bureaux, sanitaires ; - au premier étage : bureaux, sanitaires, cuisine ; - au deuxième étage : bureaux, sanitaires, cuisine, combles.
								Moyenne	491 €
								Médiane	535 €

- Termes les plus pertinents (surface et à usage de bureaux)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
2404P01 2021P11967	37//DP/168//165//	BERGERAC	43 BD VICTOR HUGO	28/05/2021	1880	449 m ²	240 000 €	535 €	Un immeuble à usage de bureaux
2404P01 2022P01217	37//DP//1//	BERGERAC	1 CRS ALSACE LORRAINE	29/12/2021		398 m ²	234 300 €	589 €	Un bâtiment élevé sur sous-sol avec deux caves composé : Au rez-de-chaussée : hall d'accueil, trois pièces, pièce noire, deux w.c., deux lavabos, garage ; Au premier étage : dégagement, couloir de distribution, quatre pièces, cuisine aménagée, deux w.c., deux lavabos. Au deuxième étage : pièce et grenier.
2404P01 2023P07766	37//DM//61//	BERGERAC	40 RUE NEUVE D'ARGENSON	17/04/2023		643 m ²	344 000 €	535 €	Un immeuble comprenant : - au rez-de-chaussée : salles et bureaux, sanitaires ; - au premier étage : bureaux, sanitaires, cuisine ; - au deuxième étage : bureaux, sanitaires, cuisine, combles.
								Moyenne	553 €
								Médiane	535 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne des termes de comparaison sur Bergerac s'établit à environ 491€/m² et la médiane à 535€/m².

Les termes de comparaison les plus pertinents sont les termes dont la surface et l'usage sont les plus proches du bien évalué. La moyenne est de 553€/m² et la médiane de 535€/m².

Le dernier est d'une surface similaire et se situe à proximité immédiate du bien, il s'est vendu 535€/m² en 2023.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 535€/m², prix correspondant à la médiane des termes pertinents et au terme le plus pertinent. On retiendra une valeur de 70 % de ce prix unitaire, soit 375€/m² (valeur arrondie) pour tenir compte de la spécificité du bâtiment (ancien musée).

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 226 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
DM 251	Immeuble de bureaux Ancien musée	602 m ²	375 €	225 750,00 €
TOTAL ARRONDI A				226 000,00 €

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 **226 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de cession de 203 000 € (valeur arrondie).

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 déléation,

L'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY

