



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/04/2022

Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis – BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

téléphone : 05.56.90.50.30

mél. : drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la
Gironde

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Abdenahim CHAIBI

Courriel : abdenahim.chaibi@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.32.93.03

Monsieur le Maire de la commune de BERGERAC

Références : n° OSE : 2021-24037-50828

n°DS : 4887925

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 :

Immeuble de ville à usage de bureaux

Adresse du bien :

3, rue Duguesclin – 24100 BERGERAC

Valeur :

201 600 € HT sur la base d'un prix unitaire de 1 120 €/m² HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au §8 détermination de la valeur)

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Marion JUGE – Responsable urbanisme – Mairie BERGERAC

2 - DATE

de consultation : 30/06/2021

de délai négocié : sans objet

de visite : 13/04/2022

de dossier en état : 13/04/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire, soumise au délai d'un mois.

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un immeuble de ville à usage de bureaux. Aucun prix n'a été négocié à ce stade

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble se situe dans le centre-ville de la commune à proximité de la mairie.

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



4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre de la ville de Bergerac sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie |
|----------|----------|------------------|--------------------|
| BERGERAC | EM 444 | 3 rue Duguesclin | 160 m ² |

4.4. Descriptif

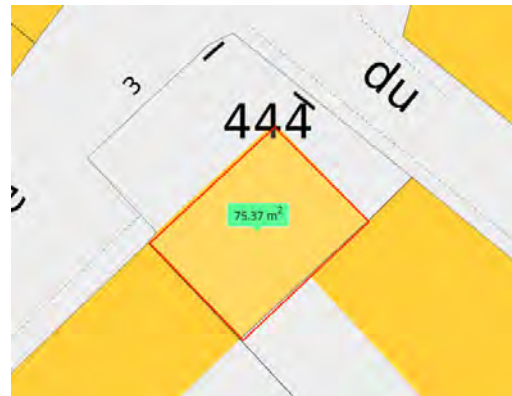
La parcelle EM 144 se compose d'un Immeuble de ville à usage de bureaux pour lequel le consultant n'a pu communiquer la surface utile et pour lequel aucune donnée cadastrale concernant cette dernière n'est disponible.

La surface utile sera donc déterminée en se basant sur l'emprise au sol de l'immeuble par le calcul suivant :

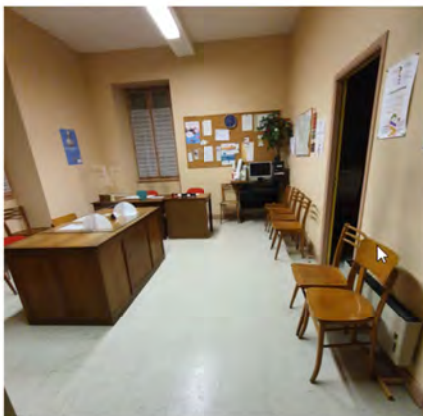
$75 \text{ m}^2 \times 3 = 225 \text{ m}^2$ (multiplicateur par 3 correspondant au rdc, r1 et r+2)

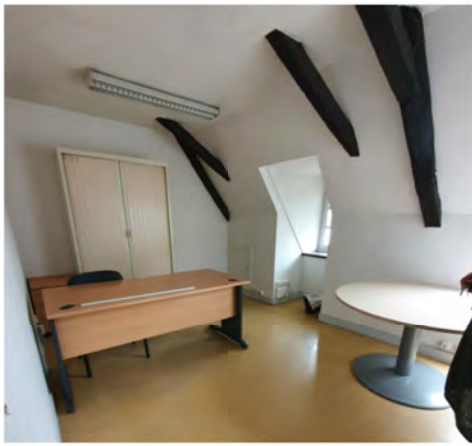
$225 \text{ m}^2 \times 0,80 = 180 \text{ m}^2$ (multiplicateur par 0,80 afin de déduire l'emprise des murs)

Ce calcul restant une estimation peu précise, il conviendra en cas de cession de revoir la valeur vénale en tenant compte d'une mesure rigoureuse et officielle des surfaces.



Photos de la visite :





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle EM 0444 (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

La parcelle est estimée libre d'occupation.

6 - URBANISME

| | |
|---|---|
| Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation | PLUi dont la dernière procédure a été approuvée le 13/01/2020 |
| Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur | Zone UAb , Zone Urbaine : tissu urbain XIXe siècle- Pôle urbain |



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison directe dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison portant sur :

- des locaux professionnels ayant des caractéristiques semblables dans un rayon d'un kilomètre autour du bien objet de cette évaluation.

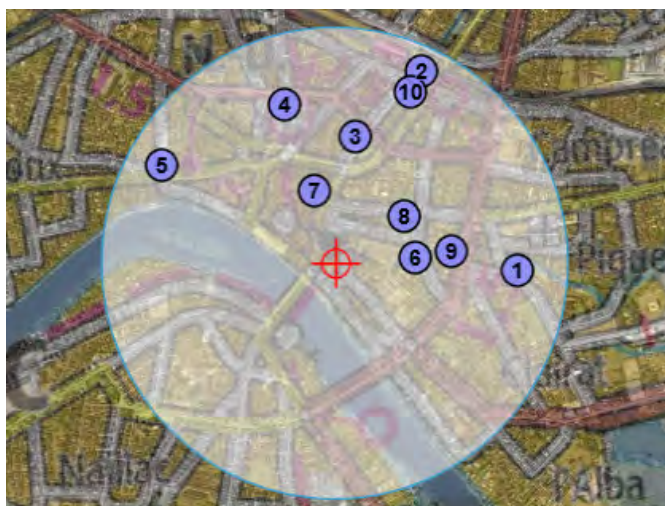
8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8. Études de marché sur des locaux de bureaux

8.1. Sources et critères de recherche –

- Sources : recherches effectuées sur l'application « estimer un bien » et « BNDP ».
- Critères de recherche : la recherche porte sur des locaux à usage de bureaux dont la surface est comprise entre 50 et 500 m² sur la commune de Bergerac, dans un rayon de 1 km.

8.2. Termes de référence



Périmètre géographique : 3 r du guesclin, 24100, Bergerac - 1000 m autour
Référence cadastrale : 24 037 / 000 EM 0444
Période de recherche : De 03/2019 à 03/2022
Caractéristiques du bien : Bâti professionnel - Bureau
Surface : De 50 à 500 m²

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale (m ²) | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Sous-Gruppe |
|-----------------------|------------------|----------|--------------------------|---------------|------------------|---------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|
| 2404P01 2021P04930 | 37//EH/289// | BERGERAC | 77 RUE ANATOLE FRANCE | 25/02/2021 | | 94 | 119 870 | 1275,21 | Vente | Bureau |
| 2404P01 2021P11591 | 37//DH/229// | BERGERAC | 22 AV DU 108 EME RI | 01/06/2021 | 1883 | 225 | 320 000 | 1422,22 | Vente | Bureau |
| 2404P01 2021P18122 | 37//DO/81/68// | BERGERAC | 26 RUE EUGENE LEROY | 24/08/2021 | 1959 | 100 | 110 000 | 1100 | Vente | Bureau |
| 2404P01 2021P09023 | 37//DI/547// | BERGERAC | 35 PL GAMBETTA | 30/04/2021 | 1800 | 90 | 99 000 | 1100 | Vente | Bureau |
| 2404P01 2021P17862 | 37//DK/282// | BERGERAC | 9001 PL MAURICE LOUPIAS | 24/08/2021 | 2006 | 136 | 110 000 | 808,82 | Vente | Bureau |
| 2404P01 2021P08232 | 37//EM/339// | BERGERAC | 60 RUE JULES MICHELET | 13/04/2021 | 1936 | 87 | 158 000 | 1816,09 | Vente | Bureau |
| 2404P02 2020P03095 | 37//DN/165//1 | BERGERAC | 14 PL PETITES BOUCHERIES | 21/08/2020 | 1890 | 63 | 43 500 | 690,48 | Vente | Bureau |
| 2404P01 2021P11967 | 37//DP/165/168// | BERGERAC | 43 BD VICTOR HUGO | 28/05/2021 | 1880 | 274 | 240 000 | 875,91 | Vente | Bureau |
| Moyenne | | | | | | | | 1 136,09 € | | |
| Médiane | | | | | | | | 1 100,00 € | | |

8.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes de comparaison sélectionnés se situent à proximité du bien évalué et possèdent des caractéristiques similaires.

La moyenne des termes s'établit à 1 136 €/m² et la médiane à 1 100 €/m².

Il sera retenu un prix unitaire de **1 120 €/m²** situé entre la médiane et la moyenne des termes recensés.

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

Le consultant n'ayant pu communiquer la surface utile du bien, il sera indiqué le prix/m² retenu.

| Nature du bien | Surface utile | Prix unitaire retenu/m ² | Valeur vénale |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|
| Immeuble de ville à usage de bureaux | 180 m ² | 1 120 €/m ² | 201 600 € |

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 est arbitrée à **201 600 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde et par délégation,



Abdenahim CHAIBI
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 13/11/2023

Reçu en préfecture le 13/11/2023

Publié le 13/11/2023

ID : 024-212400378-20231109-D20230134-DE



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.