

Envoyé en préfecture le 02/04/2024

Reçu en préfecture le 02/04/2024

Publié le 02/04/2024

ID : 024-212400378-20240328-D20240033-DE

S²LOW

7302 - SD

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/10/2023

**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 : 2023-24037-71501 - n°DS : 14096155

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 :

Terrain à bâtir encombré

Adresse du bien :

Rue Albert Claveille – 24100 BERGERAC

Valeur :

24 000 € 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 :	14/09/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	31/10/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	14/09/23

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 :

Projet de cession d'une partie d'une parcelle, comportant des bâtis vétustes, à démolir, accueillant anciennement la SPA de Bergerac, d'une surface d'environ 2 000 m².

Prix envisagé : négociation à 20€/m², compte-tenu des bâtis à démolir et de la présence d'amiante.

Devis de démolition fourni par le consultant : 69 811 €TTC

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

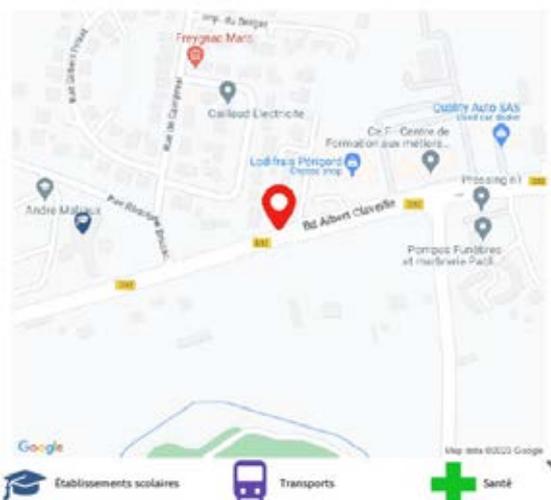
La parcelle est située sur la commune de Bergerac, aux portes de la commune de Bergerac, en bordure de la D32.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Environnement



Situation



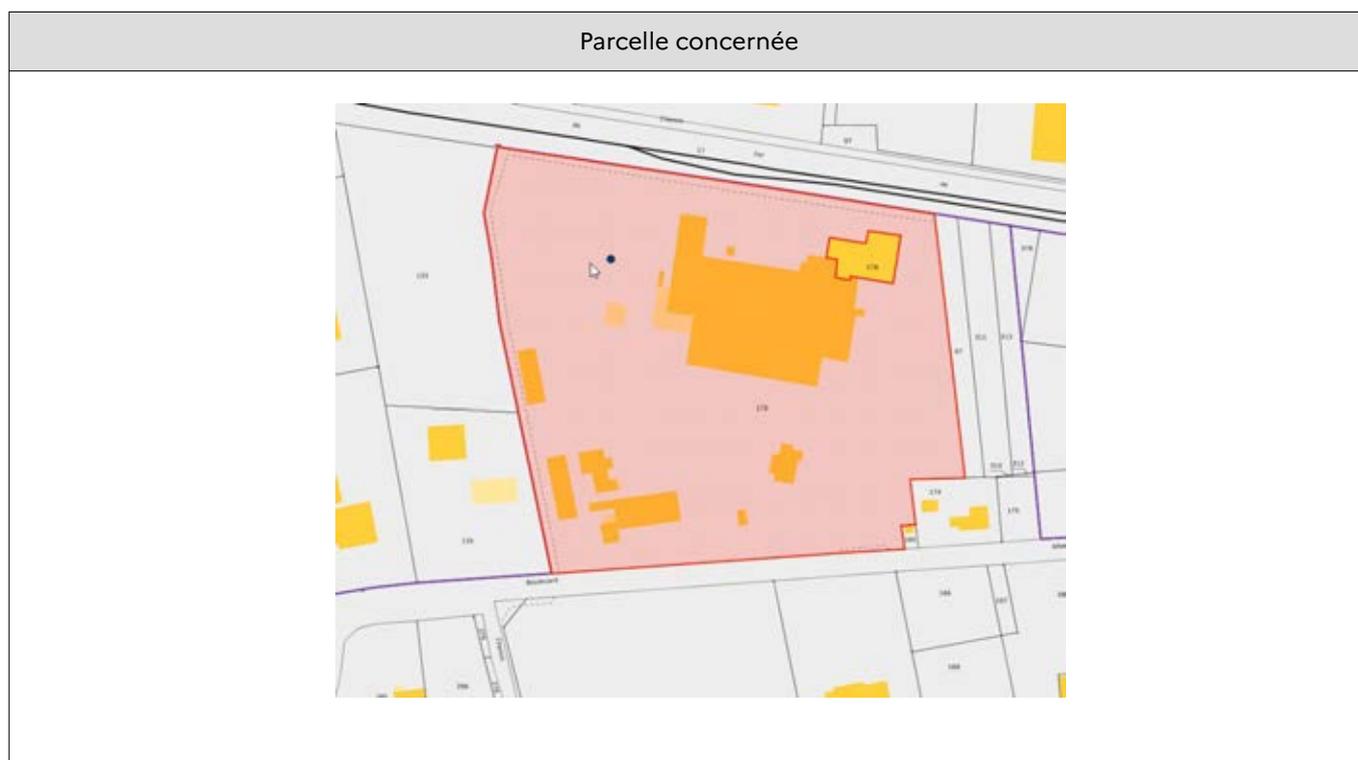
Établissements scolaires	Transports en commun																
<p>10- Établissements scolaires</p> <p>- Écoles primaires</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>École Primaire André Malraux Rue Christophe Colomb, 24100 Bergerac</td> <td>200 m</td> <td>3 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 André Malraux Rue Christophe Colomb, 24100 Bergerac	200 m	3 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 Av du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac</td> <td>1 965 m</td> <td>3 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>	Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Bergerac Av du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	1 965 m	3 min	En voiture
Nom de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport														
École Primaire André Malraux Rue Christophe Colomb, 24100 Bergerac	200 m	3 min	À pied														
Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport														
Bergerac Av du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	1 965 m	3 min	En voiture														
Services de proximité																	
<p>12- Santé</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Médecine générale</th> <th>Pharmacies</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>13- Commerces</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Supermarchés</th> <th>Épiceries</th> <th>Banques</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>14- Activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Restaurants</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>		Médecine générale	Pharmacies	1	1	Supermarchés	Épiceries	Banques	2	3	1	Restaurants	1				
Médecine générale	Pharmacies																
1	1																
Supermarchés	Épiceries	Banques															
2	3	1															
Restaurants																	
1																	

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie	Superficie à céder
BERGERAC	CRABOL	BC 179p	32 326 m ²	2 000 m ²

4.4. Descriptif :



La parcelle sert d'assiette à plusieurs bâtiments, la partie concernée par la cession est d'environ 2 000 m², elle sert d'assiette à des bâtiments de type baraques en béton et tôle, qui servaient anciennement de chenils, les autres bâtiments sont de très mauvaise qualité et amianté.

Un devis de démolition et désamiantage a été fourni par la société EUROVIA pour un montant de 69 811 € TTC, soit 58 176€ HT.

Le bien sera évalué en terrain à bâtir encombré.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle BC 0179 (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

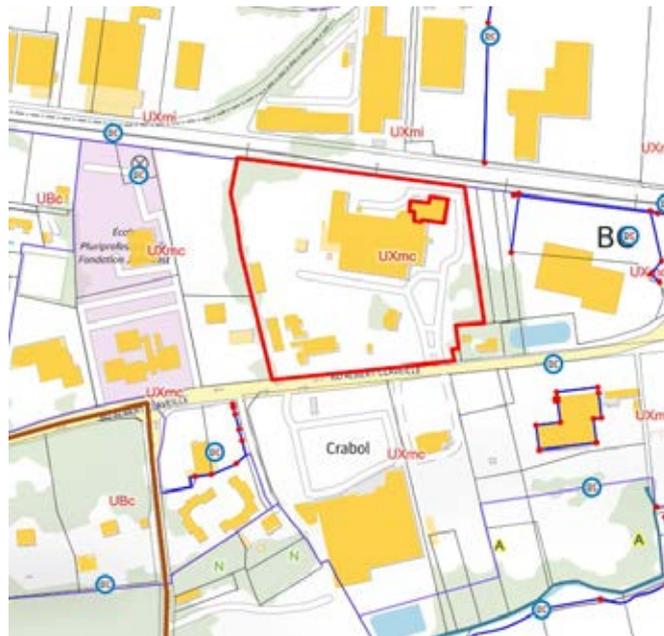
5.2. Conditions d'occupation : estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	<p>PLUi approuvé le 13 janvier 2020</p> <p>Dernière modification approuvée le 16 décembre 2021</p>
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	<p>UXmc : secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.</p>

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 de terrains à bâtir situés dans un zonage similaire.

La parcelle étant encombrée, on déduira un abattement pour encombrement, de 40 % du prix unitaire retenu.

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 terrains à bâtir situés en zone d'activités économique, sur la commune de Bergerac ou 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	Zonage	Commentaires
2404P01 2022P02388	BX//351//	BERGERAC	LES SARDINES	14/01/2022	4 014 m ²	80 280 €	20 €	Uxmc	Lot 16 de la ZAE Les Sardines, permettant la construction d'une SHON de 2408 m ² . Vendu par la CAB
2404P02 2018P04962	BX//357//	BERGERAC	LES SARDINES	04/10/2018	1 963 m ²	39 260 €	20 €	Uxmc	Un terrain à bâtir lot 17 du lotissement zone d'activités économiques des sardines Vendu par la CAB
2404P01 2022P14099	BV//282//	BERGERAC	LESPINASSAT	10/06/2022	2 588 m ²	100 000 €	39 €	Uxmc	Un terrain situé en bordure de RN 21, avec un accès naturel à cette voie sur toute la façade NE, terrain plat, sans fossé.
2404P01 2022P05462	BS//422//	BERGERAC	LES PETIT BROUSSE	10/03/2022	1 783 m ²	41 000 €	23 €	Uxmc	Une parcelle de terre
2404P02 2020P00555	BS//214//494//	BERGERAC	LE PETIT BROUSSE	23/01/2020	3 085 m ²	24 680 €	8 €	Uxmc	Parcelles de terre à usage de terrain à bâtir
2404P01 2022P00650	BC//309//	BERGERAC	RUE GUSTAVE EIFFEL	30/12/2021	2 443 m ²	48 860 €	20 €	Uxmi	Parcelle de terrain vendu par le commune de Bergerac
2404P01 2022P12671	BC//371//	BERGERAC	RUE GUSTAVE EIFFEL	16/06/2022	957 m ²	17 226 €	18 €	Uxmi	Parcelle de terrain
							Moyenne	21 €	
							Médiane	20 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 21 €/m² et la médiane à 20 €/m².

Les termes de comparaison concernent des termes de terrain à bâtir situés sur la commune de Bergerac, en zone Uxmc et UXmi, comme le bien à évaluer, et d'une surface similaire.

La fourchette des prix est de 8€/m² au minimum et de 20€/m² au maximum.

Les deux derniers termes se situent à proximité de la parcelle objet de l'évaluation.

Les termes sélectionnés ne sont pas encombrés, il s'agit de terrains nus.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, **il sera retenu un prix unitaire de 20€/m², prix correspondant à la médiane des termes sélectionnés, auquel on appliquera un abattement de 40 % pour tenir compte de l'encombrement de la parcelle. Le montant du devis ne pourra être retenu, car il est plus élevé que le prix de la parcelle.**

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 24 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
BC 179p	Terrain à bâtir encombré	2 000 m ²	20 €	40 000,00 €
TOTAL				40 000,00 €
Déduction abattement pour encombrement 40 %				16 000,00 €
VALEUR VÉNALE TOTALE				24 000,00 €

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 **24 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de cession de 22 000 €.

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 (la précision est importante). 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'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY



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.