

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/10/2024

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@dgifp.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@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2024-24037-67945- n°DS : 19978102

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 à usage industriel de type hangars

Adresse du bien :

18 Promenade Pierre Loti – 24100 BERGERAC

Valeur :

194 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Marion JUGE – Responsable urbanisme

2 - DATES

de consultation :	11/10/24
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 :	11/10/24

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'un ensemble de 2 hangars de stockage.

Prix envisagé : 177 500 € - évaluation 2022-24037-17751 au prix de 157€/m²

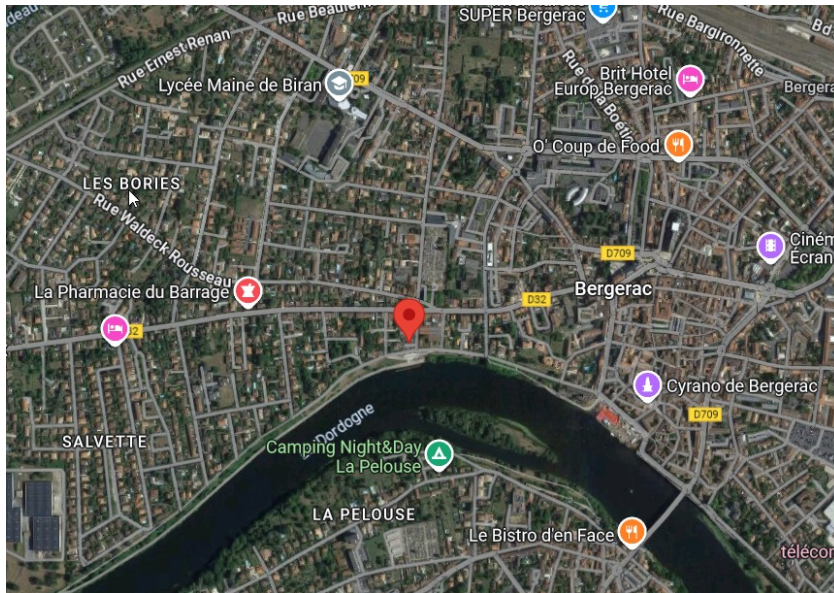
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Bergerac, en centre-ville, à proximité des quais et de des bords de Dordogne.

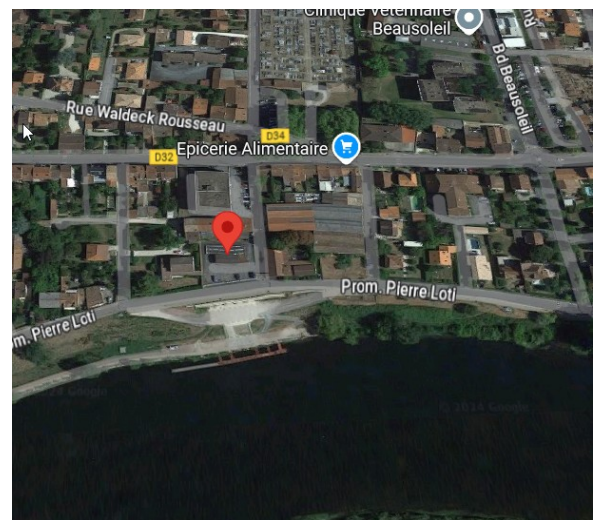
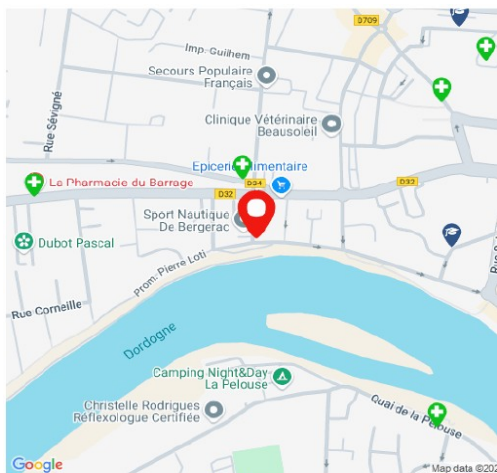
Situation géographique du bien au sein de la commune



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 Primaire Privée La Miséricorde 2 Rue de la Citadelle, 24100 Bergerac	355 m	7 min	A pied
École Primaire 3 Rue Saint-James, 24100 Bergerac	472 m	9 min	A pied
École Maternelle Gambetta 14 Place Gambetta, 24100 Bergerac	536 m	13 min	A pied
École Élémentaire Jean Moulin Rue des Frères Prêcheurs, 24100 Bergerac	557 m	13 min	A pied
École Primaire Privée Fénelon-Guy 18 Boulevard Maine de Biran, 24100 Bergerac	898 m	19 min	A pied

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Henri IV 2 Rue Lakanal, 24100 Bergerac	1002 m	5 min	En voiture
Collège Eugène le Roy 53 Rue Louis Léger Vauthier, 24100 Bergerac	1532 m	7 min	En voiture
Collège Privé Sainte-Marthe-Saint-Front 74 Avenue Pasteur, 24100 Bergerac	1768 m	5 min	En voiture
Collège Max Bramerie Rue du Collège, 24130 La Force	8330 m	12 min	En voiture

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée Général et Technologique Maine de Biran 108 Rue Valette, 24100 Bergerac	649 m	13 min	A pied
Lycée Professionnel Jean Capelle Lycée des Métiers de l'Hôtellerie de la Gastronomie et des Services Piazza Faenza, 24100 Bergerac	942 m	32 min	A pied
Lycée Professionnel Hélène Duc Lycée des Métiers Sud Périgord 35 Boulevard Chanzy, 24100 Bergerac	1451 m	5 min	En voiture
Lycée Professionnel Régional de l'Alba 4 Rue Charles Gonthier, 24100 Bergerac	1586 m	4 min	En voiture
Lycée d'Enseignement Général Technologique et Professionnel Agricole de Monbazillac Poulvière, 24240 Monbazillac	4833 m	8 min	En voiture

16 | Transports

Pas de bus à proximité de cette adresse.

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bergerac 17 Av du 108e Régiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	D33, L33	1194 m	4 min	En voiture

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	1	> 20	> 20
Pharmacies	0	1	13	> 20
Hôpitaux et cliniques	0	0	2	3

Commerces Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	0	1	16	18
Supermarchés	1	1	> 20	> 20
Banques	0	0	19	> 20
Epiceries	1	3	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	0	2	5
Boulangeries	0	1	> 20	> 20

Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	0	7	> 20	> 20
Bars	1	2	> 20	> 20
Snacks	0	0	> 20	> 20
Salles de sport	1	1	11	17
Parcs et squares	0	0	3	8
Cinémas	0	0	1	1

4.3. Références cadastrales

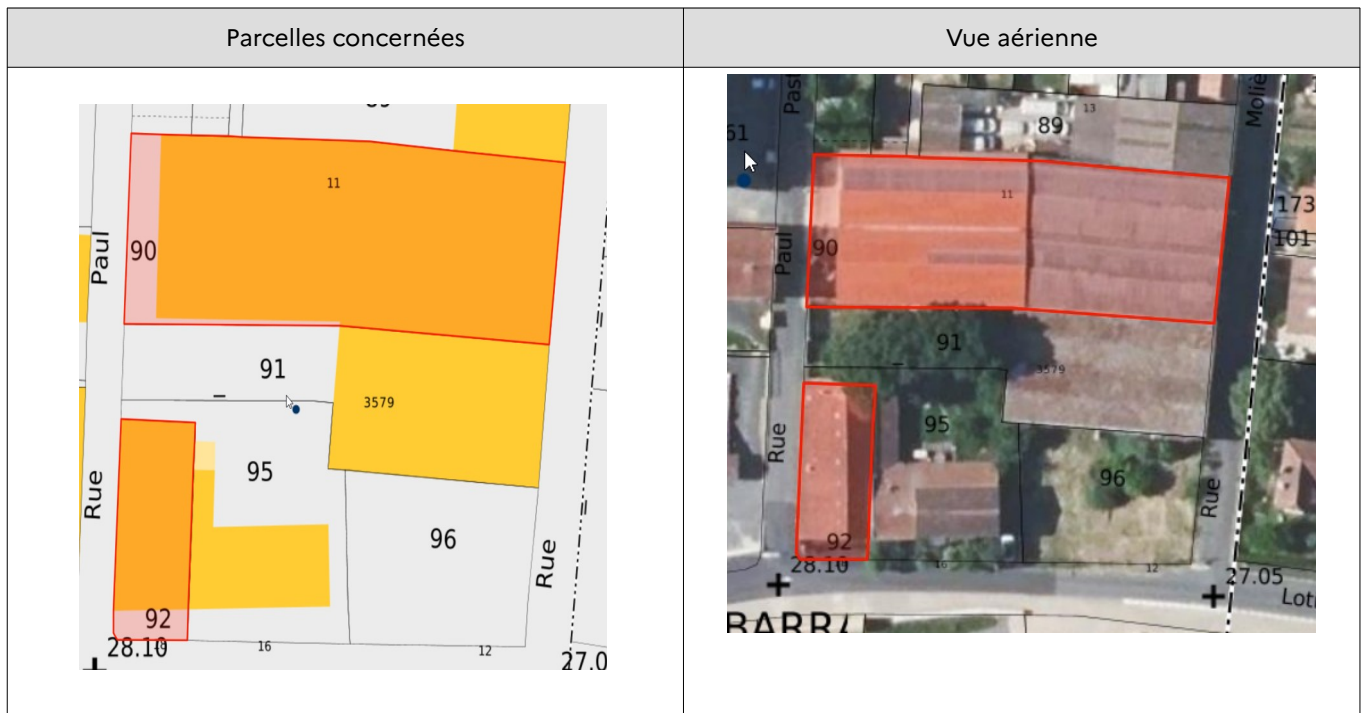
Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
BERGERAC	11 RUE MOLIERE	DL 90	1 069 m ²
	18 PROMENADE PIERRE LOTI	DL 92	222 m ²
TOTAL			1 291 m ²

4.4. Descriptif :

Les locaux appelés hangars LEFEVRE sont des hangars de 950 m² donnant de part et d'autre des rues Pastor et Molière. Ils sont en structure métallique, très grande hauteur sous plafond. Présence de traces d'infiltrations d'eau.

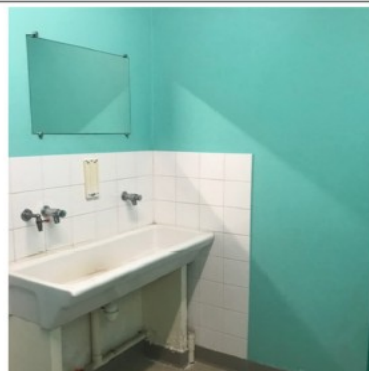
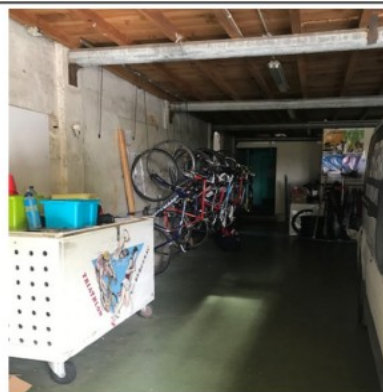
Les locaux triathlon sont un grand garage servant de stockage et de vestiaires au club de triathlon pour une surface approximative de 180m².



12 Rue Pastror – Hangar Lefevre



18 Promenade Loti – Hangar Triathlon



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

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 urbain XIXe siècle



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'appli « 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. Cadastres	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 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 2020P02660	37//AE//228//229//	BERGERAC	LA RESSEGUE	03/07/2020	641 m ²	65 000 €	101 €	Un ensemble immobilier comprenant hangar de stockage, bâtiment à usage de scierie, bureau dépôt
2404P02 2020P01200	37//CS//43//	BERGERAC	124 AV DE LA BOETIE	02/03/2020	1 411 m ²	210 000 €	149 €	Un ensemble d'immeubles à usage industriel et commercial
2404P02 2019P01209	37//CY//267//289//288//	BERGERAC	5 B RTE DE STE FOY DES VIGNES	05/03/2020	414 m ²	76 400 €	185 €	Un bâtiment à usage de dépôt artisanal avec une partie hangar de stockage, atelier, garage, sanitaires et bureaux avec terrain et parking goudronné
						Moyenne	229 €	
						Médiane	226 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 230/m² et la médiane à 225€/m².

Les termes concernent des immeubles à usage industriel de type hangars au sein de Bergerac dans un rayon de 3km.

Les termes les plus pertinents pour l'évaluation des hangars Lefevre, sont ceux dont la surface est la plus importante, la moyenne de ces termes est de 175€/m² et la médiane à 150€/m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
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 2020P02660	37//AE//228//229//	BERGERAC	LA RESSEGUE	03/07/2020	641 m ²	65 000 €	101 €	Un ensemble immobilier comprenant hangar de stockage, bâtiment à usage de scierie, bureau dépôt
2404P02 2020P01200	37//CS//43//	BERGERAC	124 AV DE LA BOETIE	02/03/2020	1 411 m ²	210 000 €	149 €	Un ensemble d'immeubles à usage industriel et commercial
							Moyenne	172 €
							Médiane	149 €

Les termes les plus pertinents pour l'évaluation des hangars Triathlon, sont ceux dont la surface est la moins importante, la moyenne de ces termes est de 285€/m² et la médiane à 320€/m².

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 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
2404P02 2019P01209	37//CV//267//289//288//	BERGERAC	5 B RTE DE STE FOY DES VIGNES	05/03/2020	414 m ²	76 400 €	185 €	Un bâtiment à usage de dépôt artisanal avec une partie hangar de stockage, atelier, garage, sanitaires et bureaux avec terrain et parking goudronné
							Moyenne	285 €
							Médiane	320 €

Ainsi, on retiendra un prix unitaire de 150€/m² pour le hangar Lefevre, le bâtiment étant de grande superficie et dans un état d'entretien moyen, ce prix correspondant au prix médian des termes pertinents.

On retiendra un prix de 285€/m², prix correspondant à la moyenne des termes pertinents, pour le hangar Triathlon, le bâtiment étant en bon état et de plus petite superficie.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 194 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
DL 90	Hangar Lefevre	950 m ²	150 €	142 500,00 €
DL 92	Hangar Triathlon	180 m ²	285 €	51 300,00 €
TOTAL				193 800 €
TOTAL ARRONDI A				194 000 €

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 **194 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimal de cession de 175 000 €. 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