



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2024

**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@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 : 2023-24037-72790 - n°DS : 14174427

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ensemble immobilier anciennement à usage de moulins désaffectés

Adresse du bien :

3, Rue Saint-Esprit – 24100 BERGERAC

Valeur :

80 000 € 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 :	20/09/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	11/04/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/01/2024
du dossier complet :	29/01/24

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 :

La demande d'évaluation porte sur un ensemble de bâtis anciens et plus récents. La ville travaille sur un projet d'ensemble. Un complexe hôtelier viendrait s'installer dans les Grands Moulins, ainsi tout le quartier serait requalifié autour de ce projet y compris le parc de stationnement appartenant à Mésolia qui est un acteur parapublic proche de la collectivité.

Prix envisagé : non communiqué

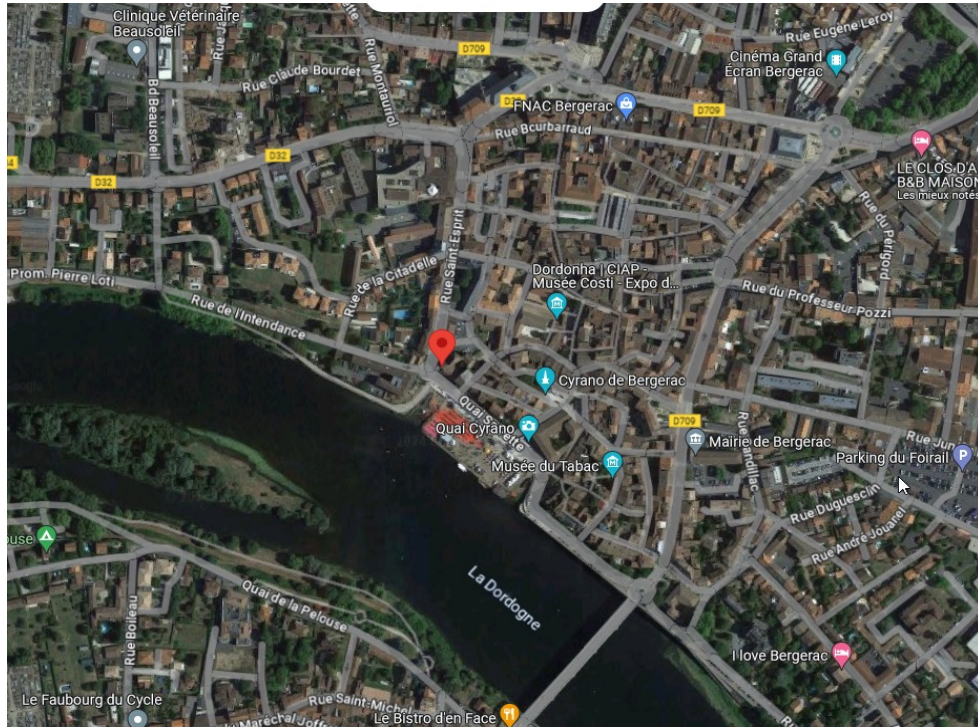
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

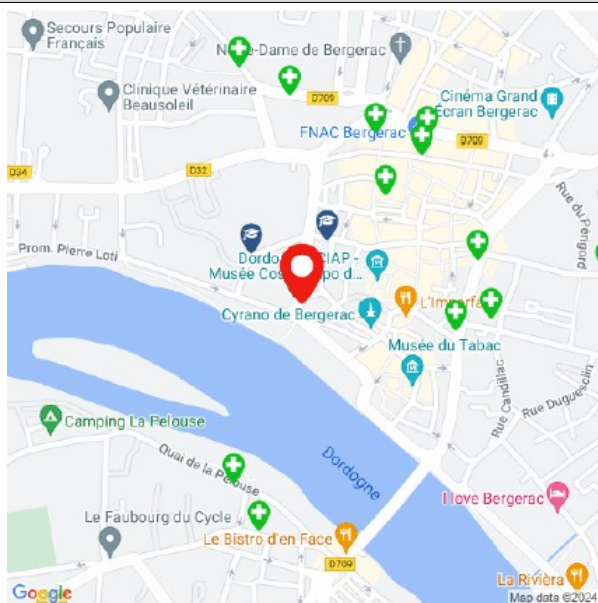
Les parcelles sont situées sur la commune de Bergerac, en centre-ville, à proximité de la Dordogne, à proximité de toutes commodités.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Environnement



Situation



Établissements scolaires

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
École Primaire 3 Rue Saint-james, 24100 Bergerac	109 m	3 min	À pied
École Primaire Privée La Miséricorde 2 Rue de la Citadelle, 24100 Bergerac	114 m	3 min	À pied
École Élémentaire Jean Moulin Rue des Frères Prêcheurs, 24100 Bergerac	507 m	12 min	À pied
École Primaire Privée Fénelon-Guy 18 Boulevard Maine de Biran, 24100 Bergerac	616 m	13 min	À pied
École Primaire E.Rostand 24100 Bergerac	675 m	18 min	À pied

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Privé Sainte-Marthe-Saint-Front 74 Avenue Pasteur, 24100 Bergerac	1488 m	4 min	En voiture
Collège Eugène le Roy 53 Rue Louis Léger Vauthier, 24100 Bergerac	1658 m	6 min	En voiture
Collège Jacques Prévert 18 Rue Armand Got, 24100 Bergerac	1918 m	5 min	En voiture
Collège Max Bramerie Rue du Collège, 24130 La Force	8775 m	12 min	En voiture

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée Général et Technologique Maine de Biran 108 Rue Valette, 24100 Bergerac	935 m	19 min	À pied
Lycée Professionnel Privé Sacré-Coeur Piazza Paenza, 24100 Bergerac	955 m	24 min	À pied
Lycée Professionnel Hélène Duc-Lycée des Métiers Sud Périgord 35 Boulevard Chanzy, 24100 Bergerac	1051 m	4 min	En voiture
Lycée Professionnel Régional de l'Alba 4 Rue Charles Gonthier, 24100 Bergerac	1190 m	3 min	En voiture
Lycée Maine de Biran Lieu-dit Château la Briè, 24240 Monbazillac	4616 m	7 min	En voiture

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bergerac - Place du Foirail 8 Rue Emile Vieillefond, 24100 Bergerac	334_Ligne BEAUM-LAL-BGC	529 m	12 min	À pied
Bergerac - Jardin Perdoux 6 Rue du Docteur Simounet, 24100 Bergerac	332_Ligne MARMANDE-EYMBERG, 333_Ligne...	680 m	15 min	À pied
LR Bergerac-Gare SnCF 15 Av du 108e Regiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	330_Ligne BERG-PERIGUEUX, 331_Ligne BERGERAC-VERGT-...	878 m	18 min	À pied
Bergerac - Lycée professionnel Capelle 5 Rue Jean Rey, 24100 Bergerac	331_Ligne BERGERAC-VERGT-PERIGUEUX, 334_Ligne BEAUM-LA...	931 m	24 min	À pied
Montignac-Lascaux - Mairie 7 Rue Jean Rey, 24100 Bergerac	334_Ligne BEAUM-LAL-BGC	931 m	24 min	À pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bergerac 17 Av du 108e Regiment d'Infanterie, 24100 Bergerac	D33, L33, Sarlat-Bordeaux	919 m	18 min	À pied

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	0	5	> 20	> 20
Pharmacies	0	7	18	> 20
Hôpitaux et cliniques	1	1	6	6

Commerces Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	0	4	9	9
Supermarchés	3	12	> 20	> 20
Banques	1	8	> 20	> 20
Epiceries	12	> 20	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	1	3	6
Boulangeries	2	9	> 20	> 20

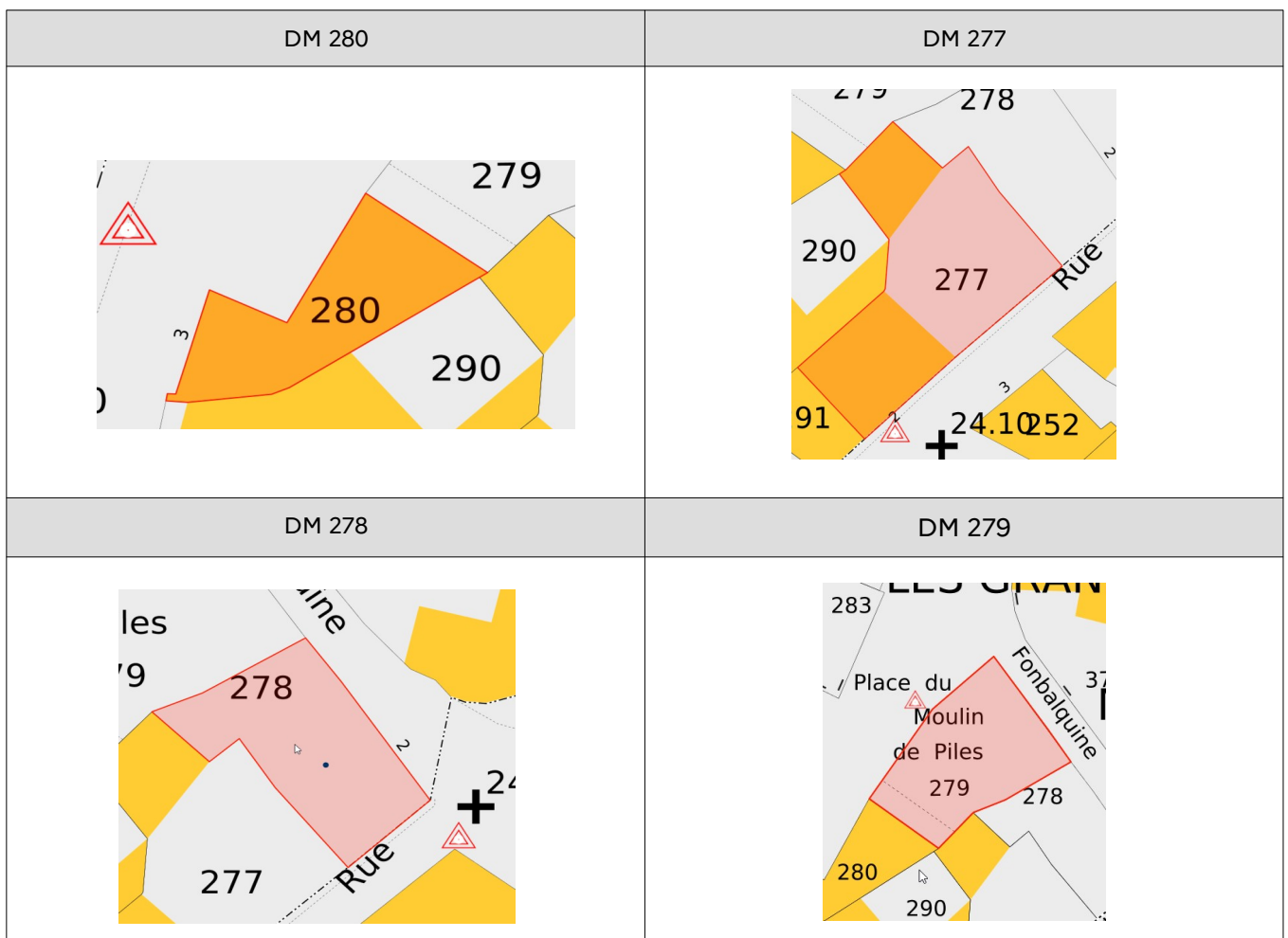
Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	> 20	> 20	> 20	> 20
Bars	4	13	> 20	> 20
Snacks	7	> 20	> 20	> 20
Salles de sport	3	5	11	> 20
Parcs et squares	0	0	3	6
Cinémas	0	0	2	2

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
BERGERAC	3 Rue Saint-Esprit	DM 280	159 m ²
BERGERAC	2 Rue Fonbalquine	DM 277	336 m ²
BERGERAC	2 Rue Fonbalquine	DM 278	193 m ²
BERGERAC	Rue Fonbalquine	DM 279	305 m ²
TOTAL			993 m²

4.4. Descriptif :



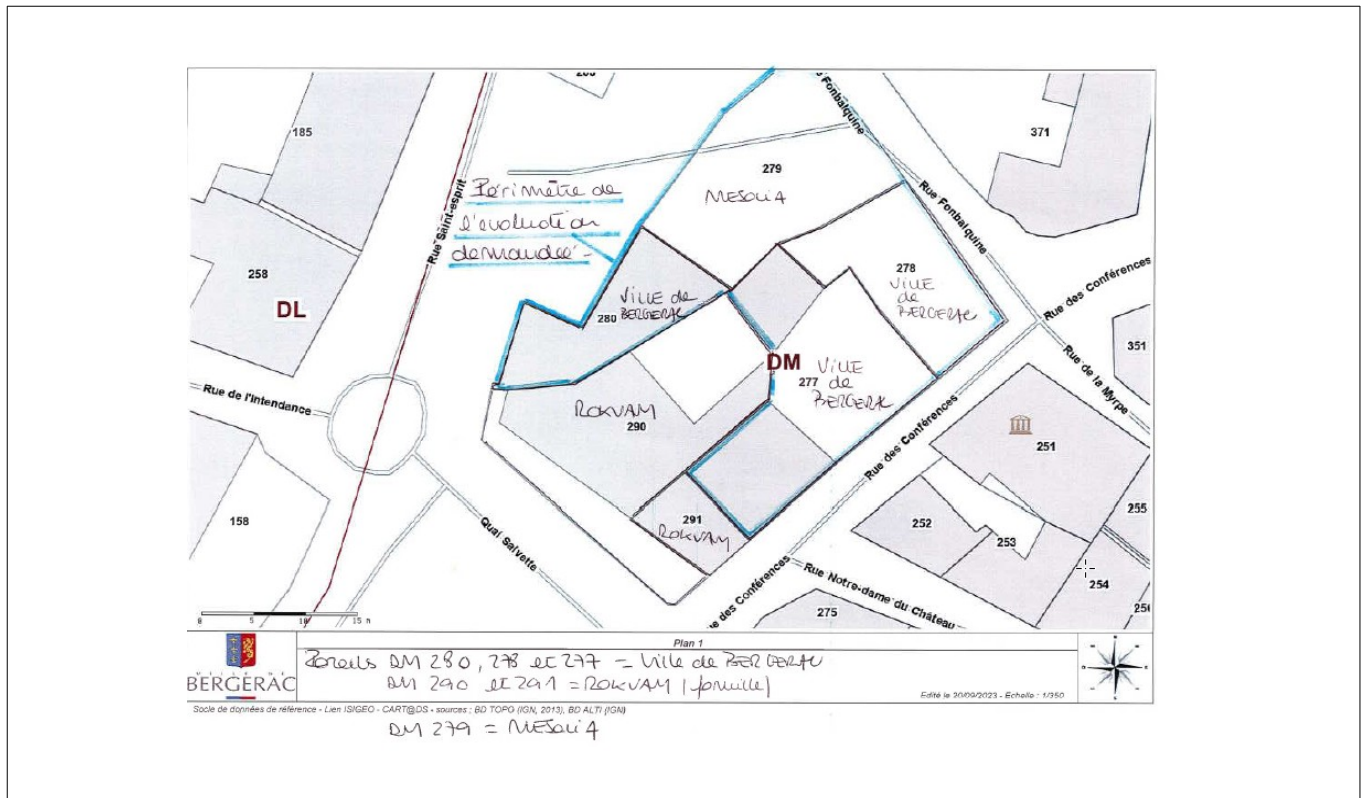
- La parcelle DM 280 sert d'assiette à un bâtiment désaffecté, anciennement à usage de moulins. Le bâtiment est dans un état vétuste, la structure (murs et toiture) sont à reprendre. L'intérieur se compose de plusieurs niveaux, avec un escalier en bois, chaque niveau est constitué d'un plancher bois. Les fenêtres n'ont pas de vitrage pour la plupart.

La surface utile retenue pour ce bâtiment est de 150 m², selon les informations du consultant.

- La parcelle DM 277 sert d'assiette à deux bâtiments, l'un à usage d'ancien m... parcelle DM 280, en mauvais état. L'intérieur se compose de plusieurs niveaux, avec un escalier en bois, chaque niveau est constitué d'un plancher bois. Le bâtiment a une surface de 55 m², le bâtiment se développant en hauteur sur RDC, selon les informations communiquées par le consultant.

Un autre bâtiment mitoyen avec le bâtiment de la parcelle DM 291, appartenant à Mésolia, se compose d'une partie à usage de toilettes publiques, le reste du bâtiment est constitué d'un bâtiment ancien se développant en hauteur sur un RDC. La surface du bâtiment est de 100 m², selon les informations communiquées par le consultant.

- Les parcelles DM 278 et DM 279 sont à usage de parkings. Elles se situent en zone constructible du PLU, elles sont desservies par la voirie et proche des réseaux, ainsi elles peuvent être considérées comme des terrains à bâtir.



Photos		
DM 277	DM 280	DM 277

DM 278 DM 279



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Parcelles DM 277/278/280 :

Liste des titulaires de droit de la parcelle DM 0280 (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

- Parcelles DM 279 :

Liste des titulaires de droit de la parcelle DM 0279 (DORDOGNE ; BERGERAC)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
MESOLIA HABITAT	469201552		P	16 RUE HENRI EXPERT 33300 BORDEAUX	PBCVKF

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 Dernière modification approuvée le 16 décembre 2021
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Uaa – centre-ville historique
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, des bâtiments anciens en mauvais état à réhabiliter et des parcelles de terrain à bâtir.

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, et des bâtiments anciens en mauvais état à réhabiliter, sur la commune de Bergerac ou dans un secteur proche.

➤ **Termes de comparaison recensés :**

- Termes immeubles en mauvais état :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Commentaires
2404P01 2022P08158	37//EN/176//	BERGERAC	22 B RUE BERGGREN	30/03/2022	430 m ²	35 200 €	82 €	Bâtiment à usage commercial avec bureaux et sanitaires, l'ensemble désaffecté, hangar fermé à usage d'ancien dépôt, petite bande de terrain
2404P01 2023P10796	37//ET//178//444/	BERGERAC	7 RUE SAINT MICHEL	12/06/2023	151 m ²	27 500 €	182 €	Un bâtiment en très mauvais état composé d'un garage, en au deux étages supérieurs de pièces et combles aménagés
2404P01 2023P03251	37//BL// 69//506//512//514//516//	BERGERAC	RECLAUSSOUS	31/01/2023	120 m ²	10 125 €	84 €	Une maison en état de ruine
2404P01 2021P08121	37//DH//228//	BERGERAC	24 AV DU 108 EME RI	16/04/2021	180 m ²	62 000 €	344 €	Maison en R+2, avec jardin, ne répondant pas au critère de salubrité
2404P01 2023P15473	37//AT//182//	BERGERAC	RUE DU BOURG DE POMBONNE	28/07/2023	100 m ²	35 000 €	350 €	Un garage
							Moyenne	209 €
							Médiane	182 €

- Termes terrains à bâtir :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaires
2404P01 2023P15480	37//EK/285//	BERGERAC	13 AV ANDRE LEVEQUE	28/07/2023	754 m ²	28 000 €	37 €	Un terrain à bâtir
2404P01 2021P08233	37//DV/227//	BERGERAC	AV MARCEAU FEYRY	22/04/2021	78 m ²	3 120 €	40 €	Parcelle de terrain
2404P01 2022P13578	37//DN/35//	BERGERAC	41 RUE GRAND RUE	09/06/2022	135 m ²	8 100 €	60 €	Un terrain à bâtir avec bâtiment en ruine
2404P01 2021P15544	37//EL/505//	BERGERAC	76 RUE NUNGESSER ET COLI	22/07/2021	458 m ²	27 000 €	59 €	Une parcelle de terrain à bâtir
2404P01 2023P01619	37//ER/142//	BERGERAC	44 RUE DU 26EME RI	09/01/2023	490 m ²	30 000 €	61 €	Un terrain à bâtir
							Moyenne	51 €
							Médiane	59 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

- Termes immeubles en mauvais état :

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 210€/m² et la médiane à 182€/m².

Les termes de comparaison concernent des bâtiments situés sur Bergerac, en mauvais état ou en ruine.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 182€/m², prix correspondant à la médiane des termes sélectionnés.

- Termes terrains à bâtir :

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 50€/m² et la médiane à 60€/m².

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 50€/m², prix correspondant à la moyenne des termes sélectionnés.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **80 000 €** déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
DM 280	Bâtiment en mauvais état	150 m ²	182 €	27 300,00 €
DM 277	Bâtiments en mauvais état	155 m ²	182 €	28 210,00 €
DM 278	Terrain à bâtir	193 m ²	50 €	9 650,00 €
DM 279	Terrain à bâtir	305 m ²	50 €	15 250,00 €
TOTAL				80 410,00 €
TOTAL ARRONDI A				80 000,00 €

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 **80 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de cession de 72 000 €.

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 (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'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY

