

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/11/2024

**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 : 2024-24037-86757 n°DS : 21204394

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 :

Immeuble de rapport à usage d'habitation

Adresse du bien :

17 avenue Emile Zola – 24100 BERGERAC

Valeur :

120 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Boris NOUET – Agent administratif

2 - DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 28/11/2024 |
| 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 : | 28/11/24 |

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, délibération en conseil municipal du 19/12/2024.

Prix envisagé : 120 000 €

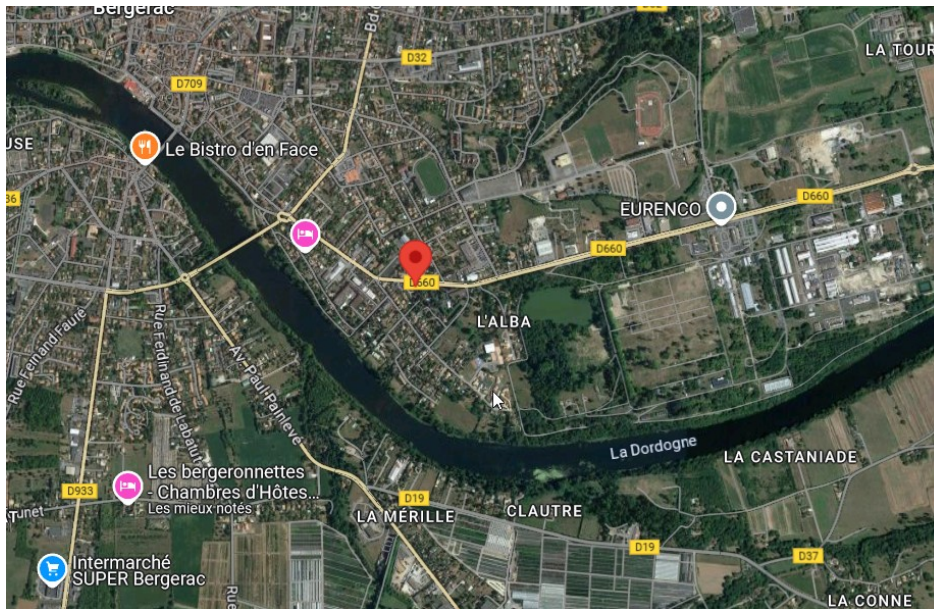
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Bergerac, en centre-ville, à proximité de toutes commodités.

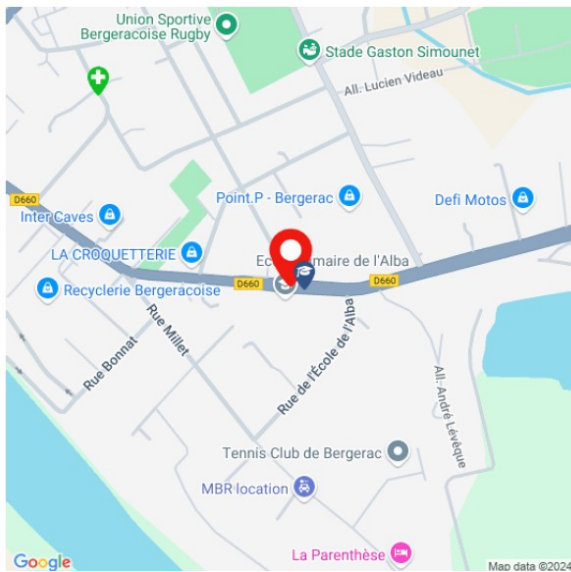
Situation géographique du bien au sein de la commune



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 |
|---|----------|-----------------|-------------|
| Ecole primaire de l'Alba Rue Emile Zola, 24037, Bergerac | 22 m | 0 min | A pied |
| Ecole primaire privée Sainte Jeanne d'Arc 48 rue Jules Michelet, 24037, Bergerac | 769 m | 15 min | A pied |
| Ecole maternelle Pauline Kergomard 6 rue du Docteur Simounet, 24037, Bergerac | 1241 m | 3 min | En voiture |
| Ecole primaire Andre Malraux Rue Rodolphe Bruzac, 24037, Bergerac | 1309 m | 4 min | En voiture |
| Ecole primaire privée Montessori Chemin de Port Clautre, 24037, Bergerac | 1327 m | 4 min | En voiture |

| Collèges | Distance | Temps de trajet | Déplacement |
|--|----------|-----------------|-------------|
| Collège Henri IV 2 rue Lakanal, 24037, Bergerac | 1177 m | 3 min | En voiture |
| Ecole Montessori de Bergerac Chemin de Port de Clautre, 24037, Bergerac | 1327 m | 4 min | En voiture |
| Collège Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac | 1905 m | 4 min | En voiture |
| Collège Eugène Le Roy 53 rue Louis-Léger Vauthier, 24037, Bergerac | 2220 m | 6 min | En voiture |
| Collège Jacques Prévert 18 rue Armand Got, 24037, Bergerac | 2986 m | 7 min | En voiture |

| Lycées | Distance | Temps de trajet | Déplacement |
|---|----------|-----------------|-------------|
| Lycée professionnel Sud-Périgord Héliène Duc 35 bis boulevard Chanzy, 24037, Bergerac | 1254 m | 2 min | En voiture |
| Lycée professionnel Jean Capelle Avenue du Maréchal Lederc, 24037, Bergerac | 1684 m | 3 min | En voiture |
| Lycée professionnel privé Sainte-Marthe-Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac | 1896 m | 4 min | En voiture |
| Lycée privé Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac | 1900 m | 4 min | En voiture |
| Lycée Maine de Biran 108 rue Valette, 24037, Bergerac | 2366 m | 5 min | En voiture |

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 100e Regiment d'Infanterie, 24100 Bergerac | D33, L33 | 1671 m | 4 min | En voiture |

Services de proximité

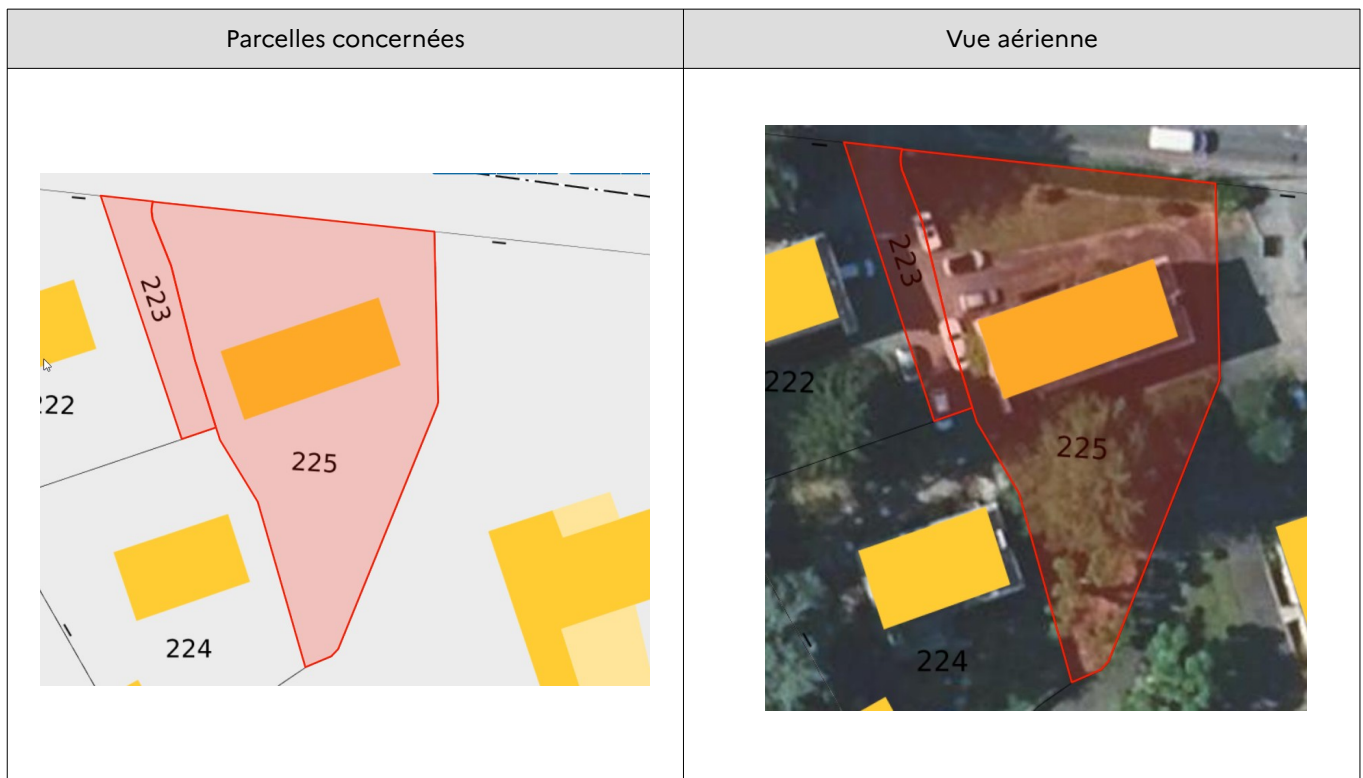
| Santé Nombre d'établissements | | | | |
|--------------------------------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|
| | 5 min à pied | 10 min à pied | 5 min en voiture | 10 min en voiture |
| Médecine générale | 0 | 0 | > 20 | > 20 |
| Pharmacies | 0 | 1 | 16 | 19 |
| Hôpitaux et cliniques | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Commerces Nombre d'établissements | | | | |
| | 5 min à pied | 10 min à pied | 5 min en voiture | 10 min en voiture |
| Boucheries | 0 | 0 | 15 | 17 |
| Supermarchés | 0 | 0 | 1 | 3 |
| Banques | 0 | 0 | > 20 | > 20 |
| Épiceries | 0 | 0 | > 20 | > 20 |
| Bureaux de poste | 0 | 0 | 1 | 5 |
| Boulangeries | 1 | 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 | 3 | > 20 | > 20 |
| Bars | 1 | 1 | > 20 | > 20 |
| Snacks | 0 | 0 | > 20 | > 20 |
| Salles de sport | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Parcs et squares | 0 | 1 | 3 | 7 |
| 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 | 17 AV EMILE ZOLA | EK 223 | 122 m ² |
| | | EK 225 | 981 m ² |
| TOTAL | | | 1 103 m ² |

4.4. Descriptif :



Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, constitué de 3 logements, d'une surface habitable de 170 m².

Le logement 1 se compose d'une entrée, cuisine, salon, une grande chambre, une chambre, salle de bain, Wc, cave, pour une surface habitable de 70m² environ. En rez-de-chaussée, simple vitrage, traces d'humidité.

Le logement 2 se compose d'une entrée/cuisine, salon, à l'étage 2 chambres, salle de bain, wc, cave pour une surface de 50m² environ, simple vitrage, avec les mêmes caractéristiques que logement 1.

Le logement 3 se compose d'une entrée sur escalier, à l'étage 2 pièces salon/accueil, 1 pièce servant de studio radio, un bureau, wc, et un point d'eau. Locaux refaits et propres pour une surface de 50m² environ, simple vitrage.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne morale (1)

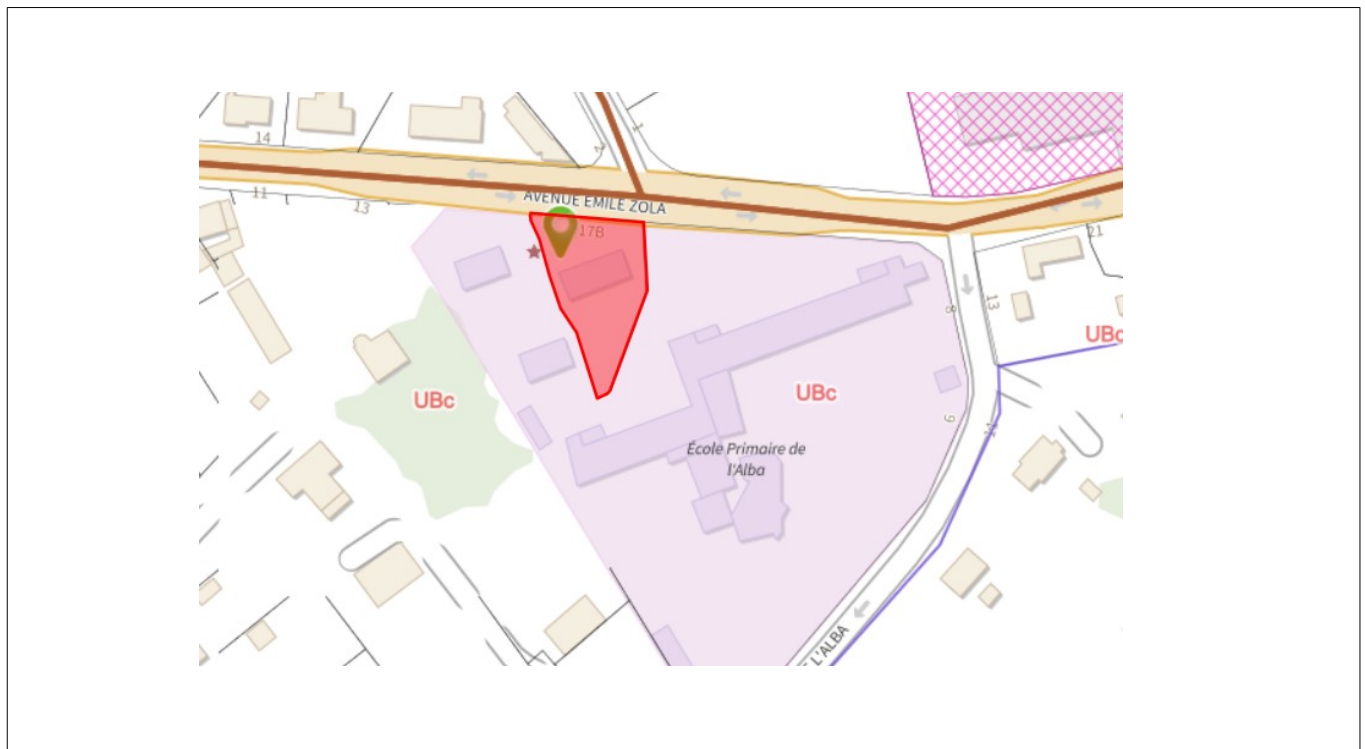
| Raison sociale | Numéro SIREN | Sigle | Droit | Adresse des titulaires de droit | Identifiant foncier |
|---------------------|--------------|-------|-------|--|---------------------|
| COMMUNE DE BERGERAC | 212400378 | | P | MAIRIE BP 826 19 RUE NEUVE D ARGENSON 24100 BERGERAC | PBBQV8 |

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 | UBc : zone urbaine : mixte , habitat et commerce |



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 de rapport.

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'applicatif « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des immeubles de rapport, d'une surface utile comparable sur la commune de Bergerac

➤ Termes de comparaison recensés :

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (utile) | Commentaires |
|-----------------------|----------------|----------|---------------------------|---------------|----------------------|------------|-----------------------------|--|
| 2404P01 2022P22641 | 37//DS/349// | BERGERAC | 13 RUE DU DOCTEUR ROUX | 21/10/2022 | 158 m ² | 130 000 € | 823 € | Un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant : Des parties communes A l'étage un appartement et un appartement |
| 2404P01 2023P02181 | 37//DM/64// | BERGERAC | 13 IMP DOUBLET | 05/01/2023 | 248 m ² | 175 000 € | 706 € | Un immeuble comprenant : - Au rez-de-chaussée : Un appartement - Au premier étage : Un appartement - Au deuxième étage : Un appartement |
| 2404P01 2024P03101 | 37//DM/36// | BERGERAC | 11 RUE DES FONTAINES | 08/02/2024 | 218 m ² | 180 000 € | 826 € | Un immeuble comprenant : - Au rez-de-chaussée : un local commercial comprenant deux pièces, deux réserves et un WC, - Au premier étage : deux studios, - Au deuxième étage : deux studios, - Au troisième étage : deux studios |
| 2404P01 2023P23990 | 37//ES/173// | BERGERAC | 10 RUE GEORGES CLEMENCEAU | 08/12/2023 | 224 m ² | 210 000 € | 938 € | - Un appartement en duplex c - Un appartement en rez-de-chaussée - Un appartement au premier étage Garage double. |
| 2404P01 2024P02013 | 37//ES/299// | BERGERAC | 20 RUE DU MARECHAL JOFFRE | 15/01/2024 | 105 m ² | 95 000 € | 905 € | Un immeuble à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : un appartement - à l'étage : 2 studios |
| 2404P01 2023P01121 | 37//DI/671// | BERGERAC | 5 RUE CYRANO | 22/12/2022 | 166 m ² | 100 000 € | 602 € | Un immeuble comprenant trois logements : - Au rez-de-chaussée droite : un T1 - Au rez-de-chaussée gauche : un T2 - A l'étage : un T3. Jardin, remises. |
| | | | | | | | Moyenne | 800 € |
| | | | | | | | Médiane | 824 € |

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 800€/m² et la médiane à 825€/m².

Les termes concernent des immeubles de rapport à usage d'habitation, d'une composition et d'une surface proche du bien à évaluer.

Le bien, selon les informations du consultant est en bon état d'entretien, cependant il nécessite des travaux, notamment d'isolation et de rafraîchissement, ainsi on retiendra un **prix unitaire de 700€/m², prix se situant dans la fourchette basse des termes sélectionnés, afin de prendre en compte les travaux nécessaires.**

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 120 000 € déterminée comme suit :

| Parcelle | Nature du bien | Superficie | Prix unitaire retenu/m ² | Valeur vénale |
|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|------------------|
| EK 223 225 | Immeuble de rapport | 170 m ² | 700 € | 119 000,00 € |
| TOTAL ARRONDI A | | | | 120 000 € |

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 **120 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimal de cession de 108 000 €. **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.

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le 08/04/2025

ID : 024-212400378-20250403-D20250016-DE



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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. 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.