Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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 57 81 66 28

Le 17/06/2025

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 : 2025-24037-28327 - n°DS : 23620235
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 à usage de bureaux
Adresse du bien :	3 rue Duguesclin – 24100 BERGERAC
Valeur :	**90 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laura MORICHERE – Responsable

2 - DATES

de consultation :	11/04/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/06/2025
du dossier complet :	11/06/25

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

Projet de cession d'un bâtiment à usage de bureaux, devenu sans utilité pour la ville de Bergerac.

Le projet est de réhabiliter le bâtiment en logements (2 ou 3 selon les possibilités) ou de le conserver à usage de bureaux selon l'acquéreur.

Prix envisagé : évaluation privée au prix de 100 000 €

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

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

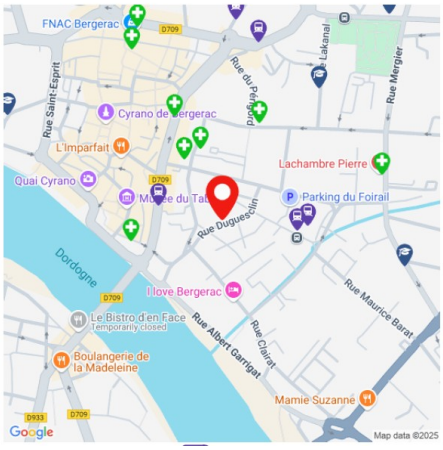
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Bergerac, commune de Dordogne, située en Périgord rouge. L'ensemble immobilier en centre-ville, à proximité de la mairie de Bergerac et du parking Foirail. Le bien est idéalement situé.

Situation géographique du bien au sein de la commune

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

Environnement - Situation	
	

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

Établissements scolaires

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole primaire privée Sainte Jeanne d'Arc 48 rue Jules Michelet, 24037, Bergerac	393 m	9 min	A pied
Ecole primaire privée La Miséricorde 2 rue de la Citadelle, 24037, Bergerac	501 m	12 min	A pied
Ecole maternelle Pauline Kergomard 6 rue du Docteur Simounet, 24037, Bergerac	558 m	13 min	A pied
Ecole maternelle Gambetta 14 place Gambetta, 24037, Bergerac	572 m	15 min	A pied
Ecole primaire privée Fénelon-Guy 18 boulevard Maine de Biran, 24037, Bergerac	639 m	15 min	A pied

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Henri IV 2 rue Lakanal, 24037, Bergerac	345 m	8 min	A pied
Collège Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1386 m	4 min	En voiture
Collège Eugène Le Roy 53 rue Louis-Léger Vauthier, 24037, Bergerac	1747 m	6 min	En voiture
Section d'enseignement général et professionnel adapté du Collège Eugène Le Roy RUE LOUIS LEGER VAUTHIER, 24037, Bergerac	1747 m	6 min	En voiture
Collège Jacques Prévert 18 rue Armand Got, 24037, Bergerac	2064 m	6 min	En voiture

Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée professionnel Sud-Périgord Hélène Duc 35 bis boulevard Chanzy, 24037, Bergerac	836 m	19 min	A pied
Lycée professionnel Jean Capelle Avenue du Maréchal Leclerc, 24037, Bergerac	1074 m	3 min	En voiture
Lycée Maine de Biran 108 rue Valette, 24037, Bergerac	1260 m	4 min	En voiture
Lycée professionnel privé Sainte-Marthe-Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1374 m	4 min	En voiture
Lycée privé Sainte-Marthe Saint-Front 74 avenue Pasteur, 24037, Bergerac	1379 m	4 min	En voiture

Transports en commun

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Mairie 18bis Rue Neuve d'Argenson, 24100 Bergerac	L1, NAV	138 m	5 min	A pied
LR Bergerac-Place du Foirail (2) 6 Rue Emile Vieillefond, 24100 Bergerac	334, NAV	158 m	3 min	A pied
Bergerac - Place foiraille 6 Rue Emile Vieillefond, 24100 Bergerac	BlaBlaCar Bus	179 m	4 min	A pied
Republique 97 Rue Neuve d'Argenson, 24100 Bergerac	L1	384 m	11 min	A pied
Les Carmes 4 Rue des Carmes, 24100 Bergerac	NAV	423 m	11 min	A pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Bergerac 17 10 rue st martin bergerac, 24100 Bergerac	D33, L33	878 m	21 min	A 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	3	10	> 20	> 20
Pharmacies	0	1	12	15
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	1	1	7	10
Supermarchés	0	0	0	2
Banques	0	5	17	19
Epiceries	0	4	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	0	2	4
Boulangeries	0	3	19	> 20

Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	4	> 20	> 20	> 20
Bars	1	12	> 20	> 20
Snacks	1	6	> 20	> 20
Salles de sport	0	0	1	1
Parcs et squares	0	0	2	3
Cinémas	0	0	1	1

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

4.3. Références cadastrales

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

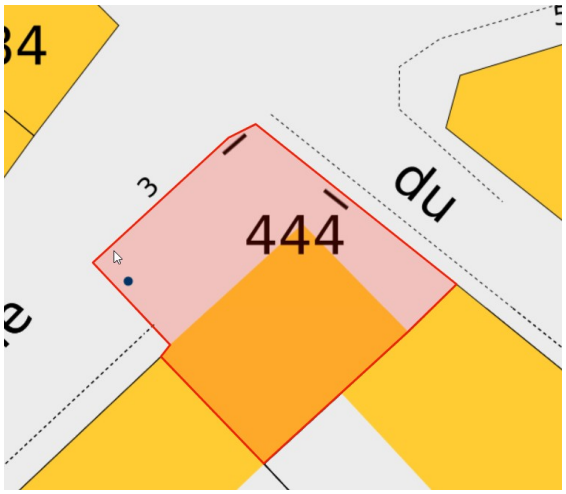
Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
BERGERAC	3 RUE DUGUESCLIN	EM 444	160 m²

4.4. Descriptif :

Il s'agit d'un immeuble de ville, anciennement à usage de bureaux. Le bâtiment est inoccupé, il est dans un état moyen. Le projet est de la transformer en logements, minimum 2.

Il se compose de 3 niveaux. Aucune surface n'est connue du cadastre. Un relevé de surface est communiqué dans l'évaluation privée fournie par le consultant, avec une SUB de 138 m² et une surface pondérée de 124 m².

Seul l'immeuble est concerné par la cession, les places de stationnement situées devant et sur le côté du bâtiment sont conservées par la mairie.

Parcelle concernée	Vue aérienne
	

La surface utilisée est la surface utile brute.
Elle ne comprend pas les murs porteurs.

étage	surf. Utile brute	pondération	Surf. utile pondérée
RdC	50 m2	1,00	50 m2
1 er	42 m2	0,90	37,8 m2
2 ème	46 m2	0,80	36,8 m2
Total bureaux	**138 m2**		**124 m2**

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

On retiendra une **surface utile de 138 m²,** les termes de comparaison n'é

Des travaux sont à prévoir, détaillés dans l'expertise fournie par le consultant pour un montant d'environ 35 000 €.

3.1 L'IMMEUBLE

Immeuble en pierres élevé d'un rez-de-chaussée + 2 étages dont le dernier est mansardé sous rampants, sans ascenseur
Usage de bureaux sans standing (2 par étage avec un sanitaire)
Qualité architecturale courante de l'immeuble
Mitoyenneté côté Sud-ouest et Sud-est
Façades à rafraichir et toiture à suivre
Pas de chauffage collectif : convecteurs électriques
Embellissements intérieurs à revoir
Huisseries double-vitrage bois, sauf la porte d'entrée

partie «communes»

travaux

travaux techniques à prévoir : isolation-entrée-chauffage-peintures façades-suivi toiture
évalués à un montant total de 35 000 €
- 17 500 € en 2025
- 17 500 € en 2026

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

Photos	

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

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

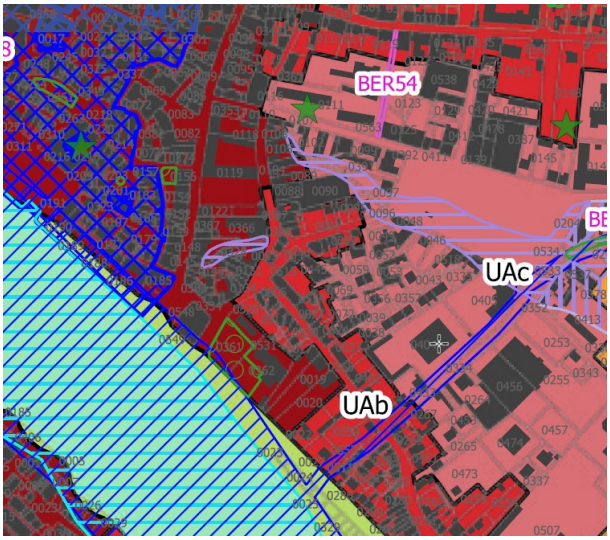
5.2. Conditions d'occupation : locaux estimés libres d'occupation

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

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 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 de bureaux.

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 à usage de bureaux sur la commune de Bergerac

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

➢ **Termes de comparaison recensés :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Commentaires
2404P01 2023P22306	37//DR//394//	BERGERAC	29 AVENUE DU PRESIDENT WILSON	01/12/2023	150 m²	126 000 €	840 €	Maison d'habitation à usage professionnel, composée : - au rez-de-chaussée : une entrée, quatre bureaux et un WC, - à l'étage : un dégagement desservant une chambre, un bureau, une salle de bain, une cuisine et un WC.
2404P01 2023P15374	37//EM/367//	BERGERAC	49 RUE CANDILLAC	11/08/2023	344 m²	342 000 €	994 €	Un immeuble abritant des locaux professionnels
2404P01 2024P01196	37//ER/91//	BERGERAC	62 AV CHARLES DE GAULLE	10/01/2024	120 m²	125 000 €	1 042 €	Un immeuble à usage professionnel de plain-pied comprenant quatre bureaux, salle de pause, salle de réunion, W.C., salle d'eau, deux pièces. Terrain autour.
2404P01 2023P20126	37//EL/373//	BERGERAC	7 RUE JULES MICHELET	13/10/2023	160 m²	240 000 €	1 500 €	Un local à usage professionnel comprenant cinq pièces, une salle d'attente, un WC avec lave-mains. Parking privatif. Terrain autour
2404P01 2024P05497	37//DR/285//	BERGERAC	105 RUE NEUVE D ARGENSON	12/03/2024	150 m²	192 500 €	1 283 €	Un bâtiment à usage commercial et professionnel : composé d'une cave, d'un rez-de-chaussée, un premier étage et combles aménagées, à l'arrière, une cour couverte ; - à l'arrière encore, un petit bâtiment à usage de dépendance
						Moyenne	1 132 €	
						Médiane	1 042 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 1 130€/m² et la médiane à 1 040€/m².

Les termes de comparaison concernent des termes d'immeubles à usage de bureaux sur la commune de Bergerac.

Les termes ont une surface utile proche de celle du bien à évaluer. Les 2 premiers termes sont les plus pertinents, il s'agit d'immeubles de ville, sans parking. La moyenne de ces termes est de 915€/m².

L'immeuble nécessite des travaux de rénovation.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 915€/m², prix correspondant à la médiane des termes pertinents.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 90 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
EM 444	Immeuble à usage de bureaux	138 m²	915 €	**126 270,00 €**
Déduction coût des travaux				**35 000,00 €**
Total				**91 270,00 €**
Valeur vénale arrondie à				**90 000,00 €**

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-DE

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 **90 000 €.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, soit un prix minimal de cession de 76 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 24/09/2025
ID : 024-212400378-20250918-D20250087_B-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'évaluatrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY

Inspectrice des Finances Publiques

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.