



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/03/2023

**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

Communauté d'agglomération de Bergerac

POUR NOUS JOINDRE

ffaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Responsable du pôle : Bertrand MARTY

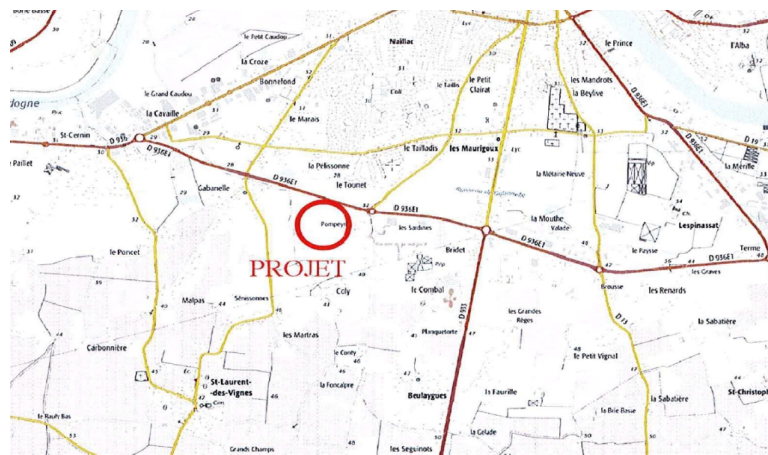
Téléphone : 06 12 30 69 16

Références : n° OSE : 2023-24037-09963 - n°DS : 11402463

Vos réf. : ZAE SARDINES - POMPEYRIE

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Pompeyrie – 24100 BERGERAC

Valeur :

870 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Audrey DELAGE – Chargée de mission économie

2 - DATES

de consultation :	06/02/23
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 :	19/12/22

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 :

Cession de terrain à des entreprises dans le cadre de la création d'une ZAE LES SARDINES sur la commune de Bergerac.

Prix envisagé : évaluation n°2021-24037-87937 en date du 06 janvier 2022 – 916 923 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

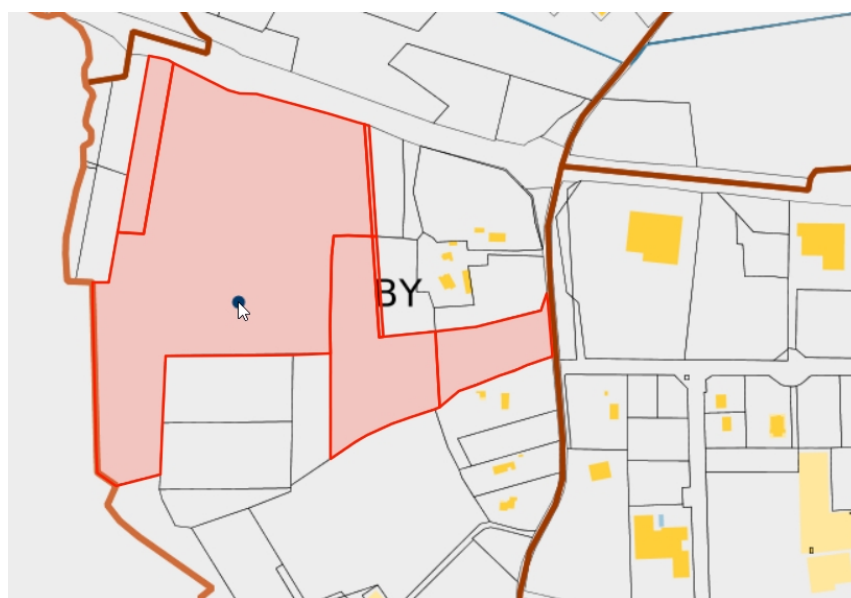
Les parcelles sont situées sur la commune de Bergerac, en périphérie du centre, à proximité de zones commerciales et économiques.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Parcelles concernées



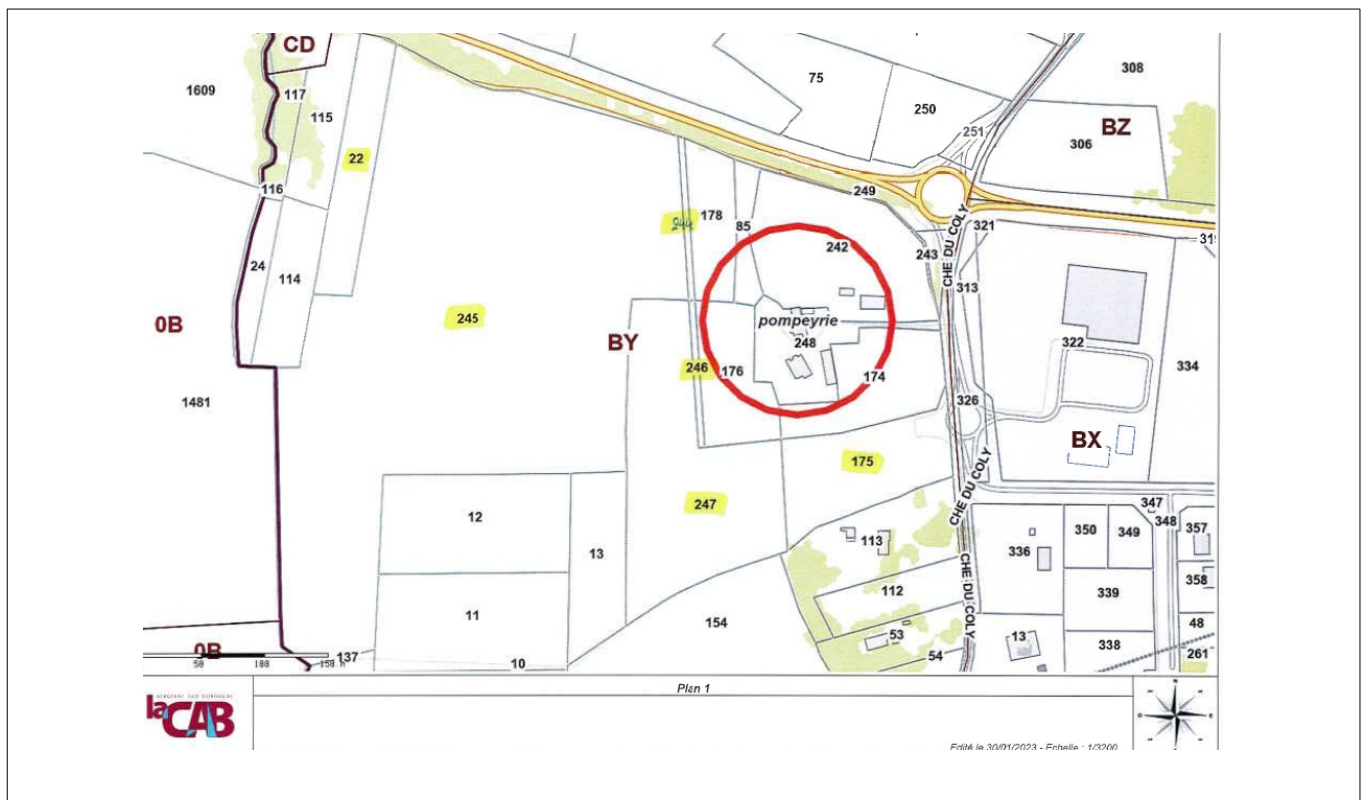
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie	Superficie à céder
BERGERAC	POMPEYRIE	BY 22	6 084 m ²	6 084 m ²
BERGERAC	POMPEYRIE	BY 244	644 m ²	644 m ²
BERGERAC	POMPEYRIE	BY 245	88 650 m ²	88 650 m ²
BERGERAC	POMPEYRIE	BY 246	580 m ²	580 m ²
BERGERAC	POMPEYRIE	BY 175 p	8 920 m ²	4 920 m ²
BERGERAC	POMPEYRIE	BY 247 p	19 912 m ²	7 967 m ²
TOTAL			124 790 m²	108 845 m²

4.4. Descriptif :

Le foncier concerné par le projet d'acquisition est composé de 6 parcelles destinées à être cédées à des entreprises dans le cadre de la création de la ZEA les Sardines. Les parcelles sont non viabilisées.





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
CA BERGERACOISE	200070647		P	DOM DE LA TOUR EST 24112 BERGERAC CEDEX	PBC5PS



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
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	AUXmc : zone à urbaniser à vocation économique : secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.

Extrait du plan de zonage



Caractère de la zone :

Zone à urbaniser à vocation économique.

Une OAP valant règlement sur un secteur mixte (zone commerciale/habitat) a été mise en place route de Bordeaux. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin. Elle est située de part et d'autre de la RD936, dite « route de Bordeaux ».

La zone AUX comprend 3 secteurs :

- *AUXb : Secteurs destinés au développement d'activités liées au secteur aéroportuaire et au développement d'activités tertiaires aux abords de l'aéroport de Bergerac.*
- *AUXmc : Secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.*
- *AUXmi : Secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.*

Zone urbaine à vocation économique. Elle comprend 4 secteurs :

- *UXa : aéroport et pistes.*
- *UXi : secteurs à vocation économique réservés à l'industrie (Ex : SNPE, Ecoparc, Bergerac NC, MARY ARM et ICPE).*
- *UXmc : Secteurs à vocation économique à dominante d'activités commerciales, de services et autres activités tertiaires, artisanales et industrielles sans nuisances.*
- *UXmi : Secteurs à vocation économique à dominante industrielle et artisanale.*

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 terrains à bâtir de grande superficie situés en zone d'activités économique.

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 de grande superficie 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	Régime fiscal
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
2404P02 2019P05745	BS//186//	BERGERAC	LE PETIT BROUSSE	06/12/2019	5 398 m ²	43 184 €	8 €	Uxmc	Une parcelle de terrains à bâtir
2404P01 2022P05462	BS//422//	BERGERAC	LE 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 2022P08464	BE//142//	BERGERAC	POUDRERIE OUEST	06/04/2022	17 117 m ²	128 378 €	8 €	Uxi	Un terrain sur lequel se trouve des restes de constructions, diverses dalles béton – Vendu par la CAB
2404P02 2019P05305	AZ//383//378// AS//81//83//	BERGERAC	LES GILETS	26/11/2019	35 548 m ²	248 838 €	7 €	Uxmi	Terrain à bâtir vendu par le département
							Moyenne	13 €	
							Médiane :	8 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 13€/m² et la médiane à 8€/m².

Les termes de comparaison concernent des termes de terrain à bâtir situés sur la commune de Bergerac, en zone Uxmc, Uxi et UXmi, zonages proches du zonage AUXmc.

Les termes sont récents et les deux premiers sont situés dans la même ZAE Les Sardines. Le prix de vente est de 20€/m², mais il s'agit de la vente de lot de terrain. Ils sont donc à exclure.

Les deux derniers termes sont des termes de grande superficie, non viabilisés. Ces termes sont les plus pertinents.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, **il sera retenu un prix unitaire de 8€/m², prix correspondant à la médiane des termes sélectionnés et aux termes les plus pertinents.**

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de **870 000 €** déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
BY 22	Terrain à bâtir	6 074 m ²	8€	48 592,00 €
BY 245	Terrain à bâtir	88 650 m ²	8 €	709 200,00 €
BY 244	Terrain à bâtir	644 m ²	8 €	5 152,00 €
BY 246	Terrain à bâtir	580 m ²	8 €	4 640,00 €
BY 247 p	Terrain à bâtir	7 967 m ²	8 €	63 736,00 €
BY 175 p	Terrain à bâtir	4 920 m ²	8 €	39 360,00 €
TOTAL				870 680,00 €
TOTAL ARRONDI A				870 000,00 €

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 **870 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de cession de 783 000 €.

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 déléation,

Le responsable du pôle



Bertrand MARY

Administrateur des finances publiques adjoint