

Le 22/05/2025

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

Courriel : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel VACHER

Courriel : michel.vacher1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.20.68.65.15

Réf DS : 22534600

Réf OSE : 2025-24064-12735

Le Directeur régional des Finances publiques de
 Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
 à

Mairie de Brantôme en Périgord

Boulevard Charlemagne

24310 BRANTOME EN PERIGORD

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 :**

Bâtiments à usage d'anciens ateliers municipaux sur terrain d'assiette

Adresse du bien :

147 Impasse du Stade Sylvain Dumazet 224310 Brantôme en Périgord

Valeur :

240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame MARQUET Christine, Directrice générales des services.

2 - DATES

de consultation :	Le 17/02/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Le 22/04/25
du dossier complet :	Le 22/04/25

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 ☐

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

Précisions particulières apportées par le consultant à l'appui de la saisine :

- au titre du motif, contexte et description de l'opération envisagée : « *Projet de cession des anciens ateliers municipaux à la communauté de communes Dronne et Belle afin d'y installer de manière définitive les services techniques de la communauté de communes. Les services techniques de la communauté de communes occupent actuellement une partie des locaux à titre gracieux* » ;
- au titre du calendrier prévisionnel : « *mars 2025* »

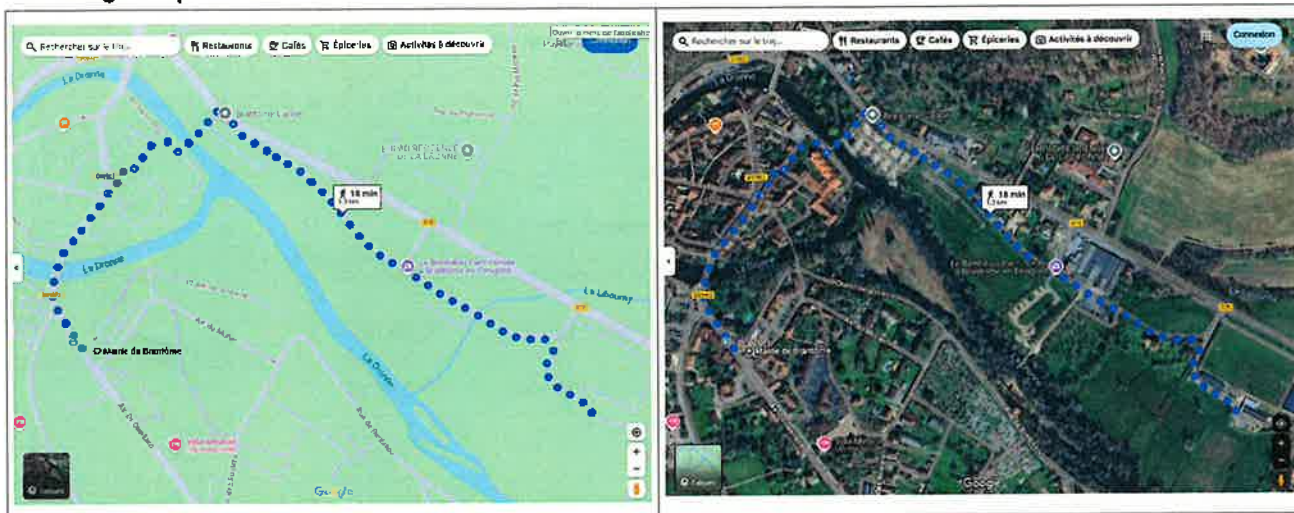
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Localisation du bien immobilier et foncier en zone d'activité située en très légère périphérie « est » de la commune de Brantôme en Périgord.

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

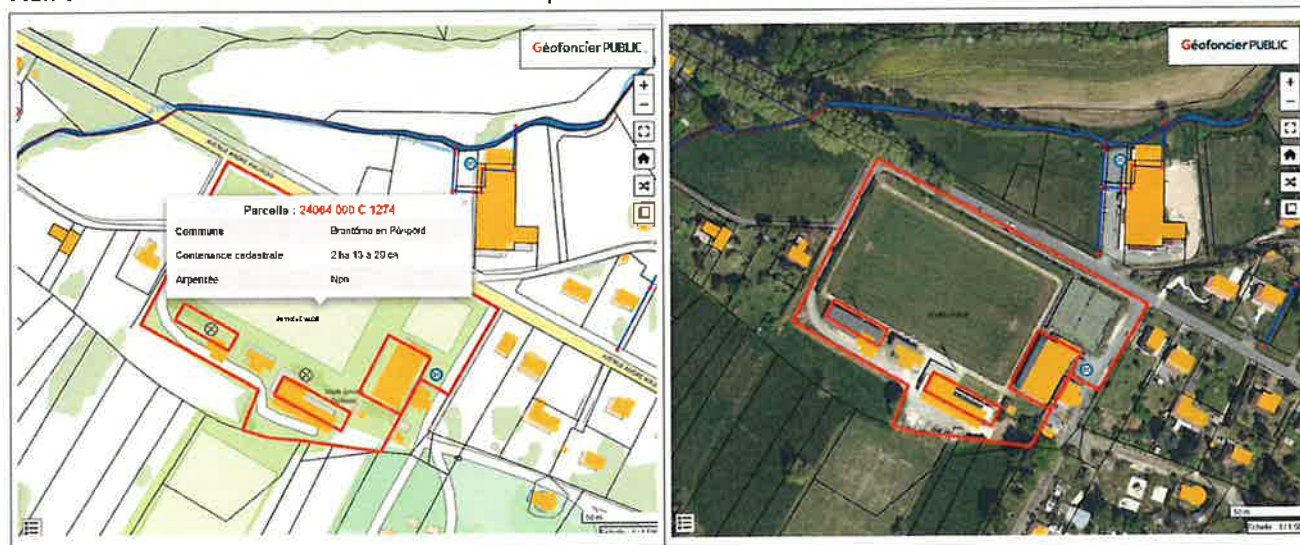
Vue Google Maps du bien immobilier et foncier soumis à évaluation situé non loin du centre-ville :



Plan cadastral et vue aérienne Géofoncier de la parcelle principale C n°1276 :



Plan cadastral et vue aérienne Géofoncier de la parcelle annexe C n°1274 :



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

Bien immobilier et foncier localisé en très légère périphérie « est » du centre-ville de la commune de Brantôme en Périgord, à la relative accessibilité en zone d'activité et de loisir, desservi par les réseaux et la voirie, ce qui contribue à son potentiel d'attractivité dans l'hypothèse d'une poursuite d'activité, voire même d'une reconversion de site.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Brantôme en Périgord	C n°1276	86 Avenue André Maurois	638 m ²	Bâti sur terrain d'assiette
	C n°1274	88 Avenue André Maurois	21 329 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit à titre principal d'un ensemble immobilier assez sommaire à usage d'anciens ateliers municipaux dans un état d'entretien général apparent assez correct, sis sur un terrain d'assiette de petite contenance. Parcelle attenante de grande dimension de plus de deux hectares contenant un stade et de nombreux équipements sportifs dédiés.

4.5. Surfaces du bâti

Selon les seules données officielles disponibles ci-dessous reportées, après consultation de la matrice cadastrale :

COMMUNE : 064 BRANTÔME EN PÉRIGORD REFERENCE DU LOCAL : C 1276 A 01 02 01001 NATURE DU LOCAL : ETAB INDUSTRIEL			INVARIANT : 0476475 U		
NUMERO DE VOIRIE 9000			ADRESSE DE L'ENTREE DU LOCAL VOIE PERRÉLEVAGE		
			CODE VOIE 00148		

Compte rendu de la visite : la parcelle C1276 supporte des bâtiments type industriels à usage d'ateliers municipaux. Grandes constructions équipées de panneaux solaires, dans un état d'entretien apparent assez correct.



Structure métallique du bâti, murs parpaings et sol béton. Pièces aménagées à l'intérieur du bâtiment.



Précisions particulières apportées par le consultant à l'appui de la saisine :

- au titre de la description du bien : « Les anciens ateliers municipaux, d'une superficie d'environ 800 m², sont situés 147 impasse Sylvain Dumazet 24310 Brantôme en Périgord, sur la parcelle cadastrée section C n°1276. Dans le cadre de la cession du bâtiment des anciens ateliers municipaux, la commune pourrait également être amenée à céder une partie du terrain à l'arrière du bâtiment, sur la parcelle cadastrée section C n°1274. »

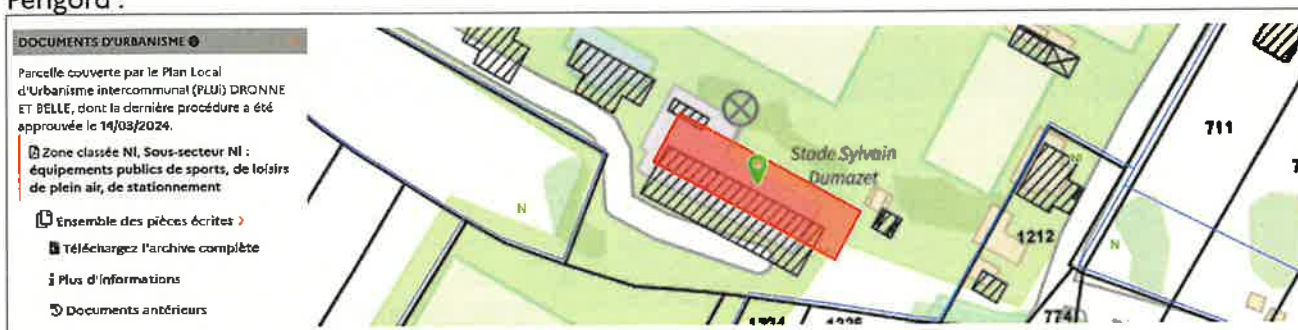
5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune de Brantôme en Périgord

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles applicables :

Parcelle C 1276 classée en zone naturelle N au plan local d'urbanisme de la ville de Brantôme en Périgord :



Fiche détaillée de la parcelle C 1276 :



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison consiste à fixer la valeur vénale 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 comportant des biens comparables au bien à évaluer et dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison adéquats.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché 8.1.1. - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche :

1/ Tableau synthétique des termes de comparaisons portant sur des transactions de bâtiments à usage de stockage et de dépôts sur le département de la Dordogne :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
2404P01 2021P22812	138//AR/220// 138//AR/234// 138//AR/214//	COULOUNIEUX-CHAMIER	AV ROOSEVELT	08/11/2021	273	140 000,00 €	512,82 €	Un bâtiment à usage d'entrepôt
2404P01 2024P06019	322//AR/1070//	PERIGUEUX	57 RUE VICTOR HUGO	08/04/2024	176	100 000,00 €	561,80 €	Un bâtiment à usage d'entrepôt
2404P01 2021P13957	557//BR/3//	TREUSSAC	16 RUE DES DIGITALES	13/07/2021	270	98 000,00 €	362,96 €	Un bâtiment à usage d'entrepôt
2404P01 2023P14437	138//BI/358//	COULOUNIEUX-CHAMIER	1 PLANCHER	17/07/2023	920	225 000,00 €	244,57 €	Un bâtiment industriel avec terrain composé de : hangar, deux aires de stockage, bureau et cabinets d'attente
2404P01 2021P12185	557//BR/127//	TREUSSAC	16 RUE DES DIGITALES	22/08/2021	940	300 000,00 €	319,15 €	Un bâtiment à usage commercial d'une surface hors oeuvre nette de 2.115 m² dont une surface de vente de 1.998,17 m²
						Moyenne	400,26 €	

2/ Tableau synthétique des termes de comparaisons portant sur des transactions de bâtiments à usage d'atelier et assimilé dans un périmètre assez élargi autour de la commune de Brantôme en Périgord :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale m²	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
2404P01 2023P17943	2//B/1415//	AGONAC	7 AV DE LA BEAURONNE	14/09/2023	160 m²	65 000,00 €	406,25 €	Un bâtiment à usage commercial composé d'un auvent, de deux ateliers, d'un appentis, d'un bureau, d'un local technique, d'une pièce et d'un hangar. Terrain.
2404P01 2024P20655	42//F/1331//	BIRAS	9002 LE BROUILLAUD	21/11/2024	220 m²	125 000,00 €	568,18 €	Un bâtiment à usage d'atelier, construction métal contenant un atelier, un bureau, une salle de pause, vestiaire sanitaire et terrain autour.
2404P01 2023P10437	171//B/1027//	EYZERAC	215 RUE DE L'ARTISANAT	17/05/2023	150 m²	120 000,00 €	800,00 €	Un bâtiment à usage de contrôle technique comprenant : Un atelier, un bureau, un wc et une salle d'archives Terrain
2404P01 2022P17623	311//AE/446//	NONTRON	RTE DE PIEGUT	24/08/2022	450 m²	420 000,00 €	933,33 €	Un Immeuble à usage professionnel, comprenant atelier, hall d'exposition, garage et bureau.
2404P01 2025P01320	410//C/1577//	ST-FRONT-LA-RIVIERE	9008 CHEZ BOUTAU	14/01/2025	431 m²	147 299,00 €	341,76 €	Un bâtiment à usage professionnel comprenant un bureau, sanitaires, cuisine, salle de bains, salle de réunion et atelier
2404P01 2022P26561	428//AO/297//	ST-JORY-DE-CHALAIS	LE GRAND GUE	20/12/2022	525 m²	250 000,00 €	476,19 €	Un bâtiment à usage industriel, comprenant : en rez de chaussée : un magasin, quatre bureaux, cuisine, deux lavabos, deux wc, un atelier, une douche, un grenier dans les combles.
2404P01 2024P20655	42//F/1331//	BIRAS	9002 LE BROUILLAUD	21/11/2024	220 m²	125 000,00 €	568,18 €	Un bâtiment à usage d'atelier, construction métal contenant un atelier, un bureau, une salle de pause, vestiaire sanitaire et terrain autour
2404P01 2021P05353	64//C/1080//	BRANTOME EN PERIGORD	GRANDE TERRE	26/02/2021	160 m²	110 000,00 €	687,50 €	Un bâtiment industriel et centre de contrôle.
						Moyenne	597,67 €	

2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

S'agissant de bâtiments à vocation de dépôts ou d'ateliers, la valeur moyenne des termes de comparaison observés sur un périmètre géographique très éloigné à la zone d'étude a priori concernée, s'apparentant toutefois à la typologie spécifique du bien, dont des transactions idoines n'ont pas pu être strictement identifiées à l'exception d'une seule sur le secteur du territoire de la commune de la Brantôme en Périgord serait de l'ordre de 600 €/m². Cette valeur moyenne devra donc être pondérée d'un coefficient d'éloignement géographique, en plus d'être corrigée de la consistance exacte du bien expertisé.

En effet, s'agissant en l'occurrence de bâtiments à usage d'atelier, certes globalement en assez bon état d'entretien mais de conception assez sommaire, il est proposé de retenir par défaut et a minima une quotité de 50 % de la valeur unitaire moyenne répertoriée sur des transactions potentiellement transposables, mais non assimilables, au cas d'espèce, soit la valeur de 300 €/m², ce qui pourrait correspondre à la valeur minimale des termes recensés d'environ 300 €/m², appliquée sur une base cadastrale bâtie retenue communiquée à l'appui du dossier et non vérifiable d'environ 800 m², coût du terrain d'assiette intégré à la valorisation des composantes bâties, en application de la méthode d'évaluation retenue.

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

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface habitable/utile	Prix unitaire retenu €/m ²	Valeur vénale
Bâtiments à usage d'anciens ateliers municipaux	Env 800 m ²	300 €/m ²	240 000 €
Valeur vénale totale arrêtée à			240 000 €

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 240 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale
Michel VACHER



inspecteur des Finances Publiques