

BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 23 MAI 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt trois mai à seize heures, le Bureau Communautaire légalement convoqué par courrier du 17 mai 2022, s'est réuni dans les locaux de la Communauté de Communes des Deux Rives, sous la présidence de Monsieur Jean Michel BAYLET, Président de la Communauté de Communes des Deux Rives.

2022D3-1-2-94

OBJET : POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
ACHAT D'UN LOCAL INDUSTRIEL ET DE STOCKAGE
AVENUE DE BORDEAUX À VALENCE D'AGEN

Etaient présents :

Messieurs BAYLET Jean Michel. TERRENNE Jean Paul (pouvoir donné à Jean Michel BAYLET), DELACHOUX Jean-Paul (pouvoir donné à Oliver RENAUD), RENAUD Olivier, Madame FILLATRE Francine, DELFARIEL Eric, BENOIT Pascal (pouvoir donné à Eric DELFARIEL), DOUSSON Bruno, RATTO Stéphane, Madame LE CORRE Christiane,, Madame MAERTEN Marie Bernard, MERIEL Guy et BOYER Serge.

Absents excusés :

Monsieur Jean DUPUY

Assistait à la réunion :

Mr BRAJOUX Pascal : Directeur Général des Services
Mme DABERNAT Chrystelle : Attachée Territorial

Monsieur Stéphane RATTO a été désigné secrétaire de séance

2022D3-1-2-94

OBJET : POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**ACHAT D'UN LOCAL INDUSTRIEL ET DE STOCKAGE AVENUE DE BORDEAUX À
VALENCE D'AGEN**

Dans la perspective de poursuivre le développement économique du territoire, la Communauté de Communes Des Deux Rives se doit de tenir à disposition des entreprises et porteurs de projets un minimum de locaux disponibles.

De plus, la Collectivité a le besoin de bâtiments de stockage en proximité du centre ville.

C'est pourquoi, le Président propose d'acquérir le bâtiment industriel de la SARL TESTAS – POPEK qui délocalise ses activités à la zac de « Prouxet », et qui souhaite vendre son immeuble situé 66 avenue de Bordeaux à Valence d'Agen, section AL n°586 et AL n°594 d'une contenance cadastrale totale de 2301 m², comprenant des locaux professionnels de 1957 m² et des locaux d'habitation de 147 m² (rez de chaussée et étage).

Le pôle d'évaluation de France Domaines a estimé ce bien à 375 550 € (avis du domaine joint en annexe).

Par conséquent, le Président propose de bien vouloir :

- l'autoriser à acheter cet ensemble immobilier au prix de 375 550 €, auquel s'ajouteront les frais de notaire,
- l'autoriser ou son représentant, à signer l'acte de vente et tout document relatif à ce dossier.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'autoriser le Président à acheter cet ensemble immobilier au prix de 375 550 €, auquel s'ajouteront les frais de notaire,

- d'autoriser le Président ou son représentant, à signer l'acte de vente et tout document relatif à ce dossier.

Fait à Valence d'Agen, le 23 mai 2022

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme

A Valence d'Agen, le 24 mai 2022

Le Président de la Communauté de Communes
des Deux Rives



Jean Michel BAYLET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le

27 MAI 2022

Affiché sur le panneau des annonces légales le

27 MAI 2022

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31/03/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

18 AVENUE CHARLES DE GAULLE

81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mél. : ddip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bénédicte BELIN

Téléphone : 05 63 49 19 73

Courriel : benedicte.belin@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX RIVES

Réf DS : 7682498

Réf OSE : 2022-82186-10088

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 :

Locaux d'activités comprenant 1 local d'habitation

Adresse du bien :

66 Avenue de Bordeaux 82400 Valence d'Agen

Valeur :

375 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

4.4. Descriptif : Immeuble bâti à usage pour partie de locaux d'activités d'un fonds artisanal de fabrication de matériel agricole et pour partie à usage d'habitation.

La partie professionnelle composée d'un atelier, d'un local technique, d'un grand espace de stockage, et de bureaux est fonctionnel, propre et en état d'entretien correct. L'électricité a été entièrement refaite.

La partie habitation fait partie intégrante du bâti (même toiture) mais dispose d'une entrée distincte (sur le côté du bâtiment), avec accès possible à la partie professionnelle. Elle comprend au rez-de-chaussée une cuisine, un salon, une salle de bain, des WC séparés, et à l'étage un couloir desservant un espace de rangement, 5 chambres, une salle d'eau avec WC. Chauffage électrique / Fenêtres en simple vitrage/ Locaux entretenus.

Il existe une cave sous la partie habitation, ainsi qu'un espace extérieur pour le stationnement privé des véhicules entre l'appentis et le portail, coté habitation.

4.5. Surfaces du bâti : Surfaces des locaux déterminées à partir des données et plans fournis par le consultant

→ Partie professionnelle (en m²)

Atelier	Aire de stockage / circulation	Local technique	Hangar de stockage	Bureaux	Appentis
525	360	48	930	44	50

→ Partie habitation (en m²)

Rez-de-chaussée								
Salon	Cuisine		Salle de bains		WC		Couloir	
24,57	10,73		7,40		1,72		11,20	
1 ^{er} étage								
Palier	Couloir	Chambre 1	Chambre 2	Chambre 3	Chambre 4	Chambre 5	Espace rangement	Salle d'eau
4,15	10,40	14,42	13,73	14,04	13,66	14,58	2,49	4,29

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI POPEK (SIREN 824054233), représentée par M Mickaël POPEK et Mme Aurore POPEK - Acquisition du 23/12/2019 pour 345 550 €

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : zone « UB » correspond à des zones résidentielles relativement récentes et avec une densité de construction importante.

6.2. Date de référence et règles applicables : /

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par comparaison. Cette méthode 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.

Il s'agit de rechercher normalement la valeur de marché d'un bien, c'est à dire le prix auquel on peut raisonnablement espérer le vendre, en disposant d'un délai normal. Cette valeur ne peut généralement s'obtenir que par comparaison avec les prix de vente obtenus sur le marché par des biens de nature et de situation similaire. En pratique, il n'existe généralement peu de référence de vente portant sur un bien véritablement similaire. On part donc des références disponibles, on élimine les cas qui paraissent aberrant (c'est-à-dire les biens vendus à un prix anormalement faible, par exemple entre membres de la même famille, ainsi que ceux vendus au contraire à un prix anormalement élevé, par exemple lorsque qu'un propriétaire achète au prix fort une partie d'un bien voisin dont il a besoin pour une raison particulière).

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

Remarque liminaires :

→ détermination de la surface utile pondérée (SUP) de la partie professionnelle du bâtiment : Le principe de la pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou "étalon" en appliquant des coefficients de pondération. Cette surface est établie à partir de la surface utile brute (SUB) en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial entre 0,1 et 1.

	SUB (en m ²)	Pondération	SUP (en m ²)
Atelier	525	1	525
Zone de stockage / circulation	360	0,15	54
Local technique	48	1	48
Hangar de stockage	930	0,2	186
Bureaux	44	1	44
Appentis	50	0,1	5
TOTAL			862

→ détermination de la surface habitable (SHAB) de la partie habitable du bâtiment : La surface habitable est définie par les 2^e et 3^e alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

RDC		1er étage	
Salon	24,57	Palier	4,15
		Couloir	10,40
Cuisine	10,73	Chambre 1	14,42
		Chambre 2	13,73
Salle de bains	7,40	Chambre 3	14,04
		Chambre 4	13,66
WC	1,72	Chambre 5	11,58
		Espace rangement	2,49
Couloir	11,20	Salle d'eau	4,29
TOTAL SHAB : 144,38 m ²			

→ l'évaluation du bâtiment est réalisée terrain intégré.

8.1. Études de marché : Il y a 2 types de biens à évaluer : les locaux professionnels et les locaux d'habitation

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

8.1.1.a. Les locaux professionnels : Recherche des cessions de locaux d'activités sur la commune de Valence :

N'ont été retenus que des bâtiments similaires c'est-à-dire comprenant à la fois une partie bureau, une partie atelier et des zones de stockage.

Date	Adresse	Commune	Parcelles	superficie parcelles	SUP des bâtiments	prix de cession	prix au m² SUP
13/10/11	Z.A. du Prouxet	Valence	AM 908	1 289	370	92 276 €	249,39 €
21/12/17	Avenue Jean Monnet - Z.A de PROUXET 2	Valence	AD 85 – AD 163 – AD 420 – AD 422 – AD 426 – AD 428 – AD 429 – AD 432 à 435 – AD 437 à 439 – AD 441 – AD 443 et 444 – AD 446 – AM 967	73 837	25 074	5 700 000 €	227,33 €
24/11/19	Z.A. du Prouxet	Valence	AM 909	2 506	375	187 000 €	498,67 €
16/12/20	Z.A. du Prouxet	Valence	AM 908	5 172	300	438 000 €	435,82 €
	Impasse des aluminiers	Moissac	CO 598 – CO 603 – CO 643 – CO 646		705		
						Moyenne	352,80
						Médiane	342,61

8.1.1.b. Les locaux d'habitation : Recherche des cessions d'appartement sur la commune de Valence :
La recherche a été centrée sur les appartements situés 73 avenue de Bordeaux à Valence (Parcelle AN 260) :

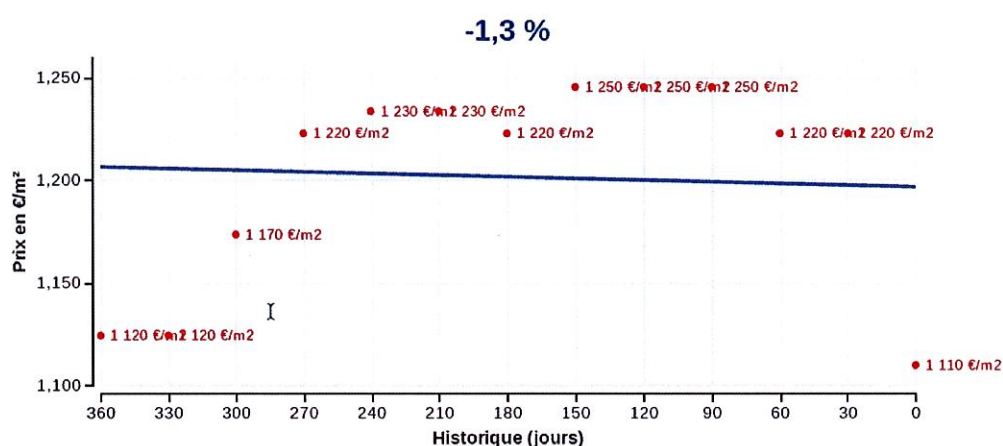
Descriptif selon acte	Date	SHAB	Prix total	Prix/m ²
T4 au 2ème étage comprenant entrée, séjour – kitchenette aménagée, 3 chambres, salle de bains, WC + Terrasse de 11,83 m ² + 2 places de parking	16/05/2018	81,62	72 500 €	888,26 €
T2 au RDC comprenant entrée avec placard, séjour - kitchenette, 1 chambre, salle de bains, WC + Terrasse de 8 m ² + jardin attenant de 63,43 m ² + 1 place de parking	13/04/2021	45,02	57 100 €	1 268,33 €
T2 au 2nd étage comprenant séjour - kitchenette , 1 chambre , salle de bains, WC et balcon de 9,97 m ² + 1 place de parking	17/08/2020	44,61	53 400 €	1 197,04 €
T3 au 2ème étage comprenant entrée, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC + balcon de 9,19 m ² + 2 places de parking	17/07/2020	67,67	78 000 €	1 152,65 €
T3 au RDC comprenant entrée, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC + Terrasse de 12,93 m ² + jardin attenant de 48,84 m ² + 1 place de parking	19/11/2019	63,70	63 800 €	1 001,57 €
T2 au 1er étage comprenant séjour – kitchenette, 1 chambre, salle de bains, WC et balcon + 1 place de parking	14/11/2019	44,70	45 000 €	1 006,71 €
T2 au 1er étage comprenant entrée, séjour - kitchenette, 1 chambre, salle de bains et WC + Balcon de 8,00 m ² + 1 place de parking	20/05/2019	45,09	54 500 €	1 208,69 €
T3 au 1er étage comprenant entrée, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC + Balcon + 1 place de parking	18/02/2019	62,32	64 000 €	1 026,96 €
T3 au 2nd étage comprenant entrée avec placard, séjour - kitchenette équipée, 2 chambres, salle de bains, WC + Balcon de 8,03 m ² + 1 place de stationnement	10/08/2018	63,03	64 000 €	1 015,39 €
T3 au 2nd étage comprenant entrée avec placard, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC + Balcon de 8,49 m ² . + 2 places de parking	19/05/2018	66,96	65 000 €	970,73 €
	moyenne	58,47	moyenne	1 073,63 €
	médiane	62,68	médiane	1 021,17 €

8.1.2. Autres sources : Homiwoo

01 – Analyse à l'adresse exacte - Appartements uniquement

		Prix en €/m²		Indice de confiance		
		1109€/m²		★★★★★		
		T1	T2	T3	T4	T5+
Prix en €/m²		-	1 109 €/m²	1 109 €/m²	1 109 €/m²	1 109 €/m²
Délai d'écoulement		-	-	113 jours	113 jours	113 jours

04 – Évolution des prix à l'adresse



Analyse au code postal correspondant

05 – Sensibilité des prix

		T1	T2	T3	T4	T5+
Entrée de gamme (1)	-	-	1 012 €/m ²	1 012 €/m ²	1 012 €/m ²	1 012 €/m ²
	-	-	1 039 €/m ²	1 039 €/m ²	1 039 €/m ²	1 039 €/m ²
	+	-	1 064 €/m ²	1 064 €/m ²	1 064 €/m ²	1 064 €/m ²
Milieu de gamme (1)	-	-	1 089 €/m ²	1 089 €/m ²	1 089 €/m ²	1 089 €/m ²
	-	-	1 114 €/m ²	1 114 €/m ²	1 114 €/m ²	1 114 €/m ²
	+	-	1 139 €/m ²	1 139 €/m ²	1 139 €/m ²	1 139 €/m ²
Haut de gamme (1)	-	-	1 164 €/m ²	1 164 €/m ²	1 164 €/m ²	1 164 €/m ²
	-	-	1 189 €/m ²	1 189 €/m ²	1 189 €/m ²	1 189 €/m ²
	+	-	1 214 €/m ²	1 214 €/m ²	1 214 €/m ²	1 214 €/m ²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

8.2.a. Les locaux professionnels :

La valeur de référence d'un local d'activité situé à Valence peut donc être estimée à 347 € / m²

Cependant, on constate que les cessions trouvées sont toutes situées dans la zone artisanale du Prouxet à Valence, où les locaux bénéficient d'un meilleur emplacement tant au niveau de l'effet vitrine qu'au niveau de l'accessibilité.

Cette valeur de référence doit être modulée pour tenir compte des spécificités du bien à évaluer à savoir : bâti plus ancien, situé en centre-ville dans un quartier résidentiel (problèmes des nuisances sonores causées par l'activité / problèmes d'accessibilité et de manœuvres des semi-remorques ...).

Aussi un abattement de 15% sera appliqué sur la valeur de référence précédemment déterminée pour tenir compte de ces spécificités, facteurs de moins-value.

D'où le prix de 294,95 €/m² retenu (= 347 € x 0,85).

Par suite, la valeur vénale des locaux professionnels est estimée à 254 246,90 € (= 862 m² x 294,95 €), arrondie à 254 200 €.

8.2.b. Les locaux d'habitation :

Les cessions des appartements situés avenue de Bordeaux à Valence conduisent à retenir 1050 €/m² comme prix de référence. Ce prix est conforme aux fourchettes de prix référencés par Homiwoo.

Cependant les cessions trouvées sont relatives à des appartements beaucoup plus petits (entre 44 et 80 m²) que celui à évaluer (près de 144 m²).

Compte tenu du principe selon lequel plus un bien a une grande superficie, moins son prix au m² est élevé et considérant l'emplacement de l'appartement à évaluer dans les locaux professionnels (facteur de moins-value), il y a lieu d'appliquer un abattement de 20 % sur le prix de référence pour tenir compte de ces éléments.

Par suite, le prix retenu est de 840 €/m² (= 1 050 € x 0,80) et la valeur vénale de l'appartement est évaluée à 121 279,20 (= 144,38 m² x 840 €), arrondie à 121 300 €.

8.2.c. Synthèse :

Valeur vénale des locaux professionnels : 254 200 €

Valeur vénale des locaux d'habitation : 121 300 €

Valeur vénale de l'ensemble immobilier : 375 500 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

/

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

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 **375 500 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 413 000 € (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acheter à un prix plus élevé.

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.

L'évaluation n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques



Bénédicte BELIN



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.

AR Préfecture

POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ACHAT D'UN LOCAL INDUSTRIEL ET DE STOCKAGE AVENUE DE BORDEAUX A VALENCE D'AGEN

Identifiant unique de l'acte : 082-248200016-20220523-2022D3_1_2_94-DE

Numéro d'acte : 2022D3_1_2_94

Date de décision : 23/05/2022

Nature : DELIBERATIONS

Code matière : 3-1-2-0-0 (Domaine et patrimoine /
Acquisitions / biens mobiliers)

Fichier acte : 2022D3-1-2-94_Politique de développement
économique_Achat d'un local industriel et de
stockage avenue de Bordeaux à Valence
d'Agen.pdf

Fichier(s) annexes(s) : 2022D3-1-2-94 Avis_Testas.pdf

Collectivité émettrice : cc-des-deux-rives

Acte transmis par : Sophie PONTARINI

Date d'envoi de l'acte : 27/05/2022 10:44:06

Date de réception de l'AR : 27/05/2022 10:44:22