



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 08/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

18 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE

81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mél. : ddfip81.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 – 06 21 09 11 58

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX RIVES

Réf DS : 17202841

Réf OSE : 2024-82186-26013

## 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://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 :* **331 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M Pascal BRAJOUX

## 2 - DATES

de consultation :	03/04/24
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	03/04/24

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

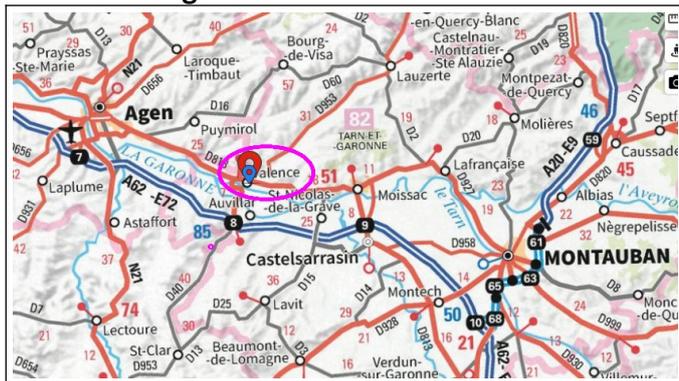
### 3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

**3.3. Projet et prix envisagé :** Cession de l'ensemble immobilier suite à réception d'une offre d'achat au prix de 355 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :



Commune rurale de près de 5 300 habitants, Valence est située dans le département du Tarn et Garonne, à la frontière avec le Lot et Garonne, à égale distance de Montauban et d'Agen (38 km).

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



Le bâtiment est situé à proximité du quartier historique, au cœur d'un quartier mélangeant habitations et entreprises (Intermarché, ...) et dispose des réseaux urbains

Voirie : accès direct par l'avenue de Bordeaux qui constitue un axe très emprunté (sortie de ville en direction d'Agen / Bordeaux)

### 4.3. Références cadastrales : L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VALENCE	AL 586	66 avenue de Bordeaux	635 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
VALENCE	AL 594	66 avenue de Bordeaux	1 666 m <sup>2</sup>	Terrain bâti
TOTAL			2 301 m <sup>2</sup>	

**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 m<sup>2</sup>)

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

→ Partie habitation (en m<sup>2</sup>)

Rez-de-chaussée								
Salon	Cuisine	Salle de bains			WC	Couloir		
24,57	10,73	7,40			1,72	11,20		
1 <sup>er</sup> 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 :** COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX RIVES, acquisition le 07/03/2023 au prix de 375 550 €.

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre

## 6 - URBANISME

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

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

## 8 - 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 <sup>2</sup> )	Pondération	SUP (en m <sup>2</sup> )
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<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> 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 <sup>2</sup>			

→ 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 internes à la DGFIIP et critères de recherche – Termes de comparaison :**

**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	Parcelles cadastrales	Superficie parcelles	SU	Prix	Prix au m <sup>2</sup> SU
21/12/17	Avenue Jean Monnet - Z.A. de PROUXET 2	AD 85 – AD 163 – AD 420 – AD 422 – AD 426 – AD 428 – AD 429 – AD 432 – AD 433 – AD 434 – AAD 435 – AD 437 – AD 438 – AD 439 – AD 441 – AD 443 – AD 444 – AD 446 – AM 967	73 837	25 074	5 700 000 €	227,33 €
24/11/19	Z.A. du Prouxet	AM 909	2 506	375	187 000 €	498,67 €

Date	Adresse	Parcelles cadastrales	Superficie parcelles	SU	Prix	Prix au m <sup>2</sup> SU
07/03/23	Rue Pierre et Marie Curie, lieudit Baladous - ZAC du Prouxet	AD 403 - AD 402 - AD 400 - AD 404	8 480	2 075	553 817 €	266,90 €
27/06/23	situé 3 5, Rue Gustave Eiffel,	AM 764 - AM 830	3 119	606	150 000 €	247,52 €

**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) dont la superficie excède 60 m<sup>2</sup> :

Descriptif selon acte	Date	SHAB	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
T4 au 2ème étage comprenant entrée, séjour – kitchenette aménagée, 3 chambres, salle de bains, WC + Terrasse de 11,83 m <sup>2</sup> + 2 places de parking	16/05/2018	81,62	72 500 €	888,26 €
T3 au 2ème étage comprenant entrée, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC + balcon de 9,19 m <sup>2</sup> + 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 <sup>2</sup> + jardin attenant de 48,84 m <sup>2</sup> + 1 place de parking	19/11/2019	63,70	63 800 €	1 001,57 €
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, séjour - kitchenette équipée, 2 chambres, salle de bains, WC + Balcon de 8,03 m <sup>2</sup> + 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 <sup>2</sup> + 2 places de parking	19/05/2018	66,96	65 000 €	970,73 €
T3 au 1er étage du bâtiment B, façade Nord, comprenant entrée, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC + Balcon de 9,19 m <sup>2</sup> + 1 emplacement de parking	02/08/2022	66,57	68 600 €	1 030,49 €
T3 au rez-de-chaussée du bâtiment B, façade Nord, comprenant entrée, séjour - kitchenette, 2 chambres, salle de bains, WC, + Terrasse + jardin attenant + 1 emplacement de parking	14/03/23	66,66	64 600 €	969,10 €

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :** Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

### 8.2.a. Les locaux professionnels :

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des cessions constatées est de 310,10 € et le prix médian de 257,21 €

Compte tenu 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 ...), il est retenu le prix de 250 €/m<sup>2</sup>.

Par suite, la valeur vénale de la partie à usage professionnelle est estimée à 215 500 € (= 250 € x 862 m<sup>2</sup>).

### 8.2.b. Les locaux d'habitation :

Le prix moyen des ventes répertoriées est de 1006,89 €/m<sup>2</sup> et le prix médian de 1 008,48 €/m<sup>2</sup>. Il est donc possible de retenir le prix de 1 000 €/m<sup>2</sup> comme prix de référence.

Cependant, il est constaté que les cessions trouvées sont toutes relatives à des appartements beaucoup plus petits (entre 60 et 80 m<sup>2</sup>) que celui à évaluer (près de 144 m<sup>2</sup>).

Compte tenu du principe selon lequel plus un bien a une grande superficie, moins son prix au m<sup>2</sup> 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 800 €/m<sup>2</sup> (= 1 000 € x 0,80) et la valeur vénale de l'appartement est évaluée à 115 504 € (= 144,38 m<sup>2</sup> x 800 €), arrondie à 115 500 €.

### 8.2.c. Synthèse :

Valeur vénale des locaux professionnels :	215 500 €
Valeur vénale des locaux d'habitation :	115 500 €
Valeur vénale de l'ensemble immobilier :	331 000 €

## 9 - 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 331 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 298 000 € (arrondie).**

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale. L'offre d'achat reçue au prix de 355 000 € n'appelle donc pas d'observations.**

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.

## 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 et par délégation,  
*L'Inspectrice des Finances Publiques*

**BB.**

Bénédicte BELIN