

N : 2024-12123
O : Chrystelle Dabernat
C : Nelly FAURE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/02/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi
Cité Administrative – bâtiment D « Finances »
18, avenue du maréchal Joffre
81013 ALBI CEDEX 9
Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marc Constans
Courriel : marc.constans1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 63 49 59 76

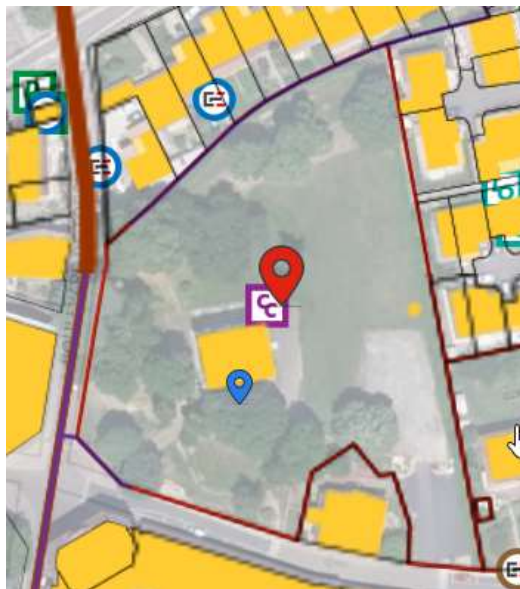
Mairie de Valence d'Agen

Réf DS:15919809

Réf OSE :2024-82186-04917

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Ancienne maison de maître

Adresse du bien :

1 Rue Jean Capgras 82400 Valence

Valeur :

419 000 euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

N : 2024-12123
O : Chrystelle Dabernat
C : Nelly FAURE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Sandrine MICHELON

2 - DATES

de consultation :	23/01/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l’avis:	
le cas échéant, de visite de l’immeuble :	31/01/2024
du dossier complet :	31/01/2024

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

cession du bien à l'EPCI dans le cadre de l'extension du pôle petite enfance

prix envisagé : néant

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VALENCE	Ai n°550	1 rue Jean Capgras	6 920 m²	Maison de maître

4.4. Descriptif

Le bien bénéficie d'un emplacement favorable au centre du village.

Ladite parcelle contient un bâtiment de style construit en 1888.

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

N : 2024-12123
O : Chrystelle Dabernat
C : Nelly FAURE

Le bâti comprend 3 niveaux avec de nombreux balcons dont une ancienne cuisine au rez de chaussée .

La construction ancienne à usage de bureaux est dans un état général d’entretien moyen à bon. Le dernier occupant -expert-comptable- utilisait exclusivement le rez-de-chaussée.

Soit une superficie utile totale de 495 m².

Par ailleurs, il existe un parc en partie arboré de grande étendue .

Élément de moins-value :

coût des travaux de « rafraîchissement » des locaux ou/et de transformation

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l’immeuble : Commune de VALENCE

5.2. Conditions d’occupation : estimé libre d’occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine : zone UA du PLU
périmètre de protection ABF

7 - MÉTHODE(S) D’ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.
Cette méthode 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

maisons anciennes et de grandes superficies dans un rayon de 10 kilomètres autour de
VALENCE

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
112//DK/1107//	MOISSAC	1 RUE HIPPOLYTE DETOURS	03/10/2020	350	309 690	884,83
97//B/786//	LAVIT	36 RUE DE LA REPUBLIQUE	30/07/2021	420	274 250	652,98
112//DH/68//2	MOISSAC	7 PL DES RECOLLETS	17/03/2023	380	300 000	789,47

SOIT une moyenne de 775 € LE M²

terrains à bâtir de grande superficie

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
72//AP/110//	GOLFECH	RTE DE LABAQUERE	26/02/2021	4309	33 700	7,82
72//AP/39//						
73//C/563//	GOUDOURVILLE	CARRELAT	29/03/2021	3935	30 000	7,62
73//C/591//						
73//C/593//						
186//AM/1052//	VALENCE	JORDY	09/06/2022	5787	42 000	7,26
186//AM/1054//						
186//AM/1055//						
186//AM/1005//	VALENCE	JORDY	20/10/2023	3710	33 390	9
186//AM/1009//						
186//AM/1027//						

Soit une moyenne de 8 € /m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Compte tenu des ventes ci-dessus, de la grande superficie et de l'état d'entretien général , il est retenu une valeur 775 € / m² concernant le bâti et 5 € /m² le terrain encombré .

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 384 000 € le bâti et 35 000 € le terrain , soit 419 000 € .

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 377 000 € (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. 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.*

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.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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 départemental et par délégation,
L'évaluateur



Marc CONSTANS
inspecteur des Finances Publiques