

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA VIENNE

Pôle Gestion publique

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Téléphone : 05.49.55.62.00 : Fax : 05.49.55.62.92

Le 16 mai 2022

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Marianne PENTIER

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Ref DS **8228380**

Réf OSE: **2022-79148-22026**

*La Directrice départementale des Finances Publiques de
la Vienne*

à

Département des Deux-Sèvres

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE
Actualisation

Désignation du bien : Atelier- Bureaux

Adresse du bien : Lieu dit Plaine du Chateau, LEZAY

Valeur vénale : 98622€

Avec une marge d'appréciation de 15 %

1 – Service consultant

Affaire suivie par :

Communauté de communes Mellois en Poitou

Mme Anne-Claire AUGEREAU

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 23 mars 2022

: 23 mars 2022

: Evaluation du bureau

: 05 mai 2022

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Cession d'un bien n'ayant plus d'utilité.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



Hangar ouvert de 768 m² en parpaings et bardage en tôle simple peau en mauvais état d'entretien ;



Parcelle d'une grande surface sur laquelle se trouve deux anciennes cuves à huiles détériorées.



La partie bureaux se compose d'un hall desservant sur la gauche : 2 bureaux, des sanitaires et un studio,

sur la droite : 1 hall d'accueil, 2 bureaux, 1 réduit, des sanitaires avec douche, 1 local technique et une salle de réunion.

Lors de l'estimation en 2018, le site déjà en mauvais état était accessible à tous. Depuis il a fait l'objet d'actes de vandalisme rendant son état d'entretien encore plus médiocre.

Éléments de confort (en 2018) : Chauffage par des radiateurs électriques, huisseries alu double vitrage, volets roulants électriques.

 : Nouveau découpage parcellaire pour l'acquisition de la SCI de l'Atlantique
Parcelle AP0099 : 14 492 m²
Parcelle AP0117 : 256 m²
Parcelle AP0115 partielle : 2 045 m²

 : Découpage possible pour une autre vente

5 – SITUATION JURIDIQUE

– nom du propriétaire : Communauté de communes Mellois en Poitou

– situation d'occupation : Libre.

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.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelles à évaluer :

Parcelles que souhaite acquérir la SCI de l'Atlantique

AP n°99 pour une surface de 14 492 m²

AP n°115 pour une surface de 2045 m²

AP n°117 pour une surface de 256m²

Parcelles que souhaite acquérir le CEA

AP n°113 pour une surface de 3044m²

AP n°76 pour une surface de 420 m².

Parcelles zonées Ux : zone urbaine vouée aux activités économiques

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Cette valeur se décompose comme suit :

Estimation des parcelles AP 115, 99, 117	Prix €
Bureaux-Logement- pont à bascule	40000
Parcelle AP 99	17150
	57150
Estimation des parcelles AP 113, 76	
Hangar ouvert de 768 m ² :	41472
Valorisation totale	98622

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

24 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle 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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques

et par délégation,
Le contrôleur des Finances Publiques
Marianne PENTIER

