

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SEVRES
SERVICE FRANCE DOMAINE
44, RUE ALSACE-LORRAINE
BP 19149
79061 NIORT CEDEX 9
TELEPHONE : 05.49.06.39.36
TELECOPIE : 05.49.24.63.32

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS SUR LA VALEUR VENALE

N° 2013/249 V 586

Enquêteur : Patricia HUTCHINSON

Courriel : patricia.hutchinson@dgfip.finances.gouv.fr

1. **Service consultant** : Communauté d'Agglomération de Niort
2. **Date de la consultation** : 29 avril 2013 – visite des locaux le 06 juin 2013
3. **Opération soumise au contrôle** : Estimation d'un ensemble industriel en vue de son acquisition.
4. **Propriétaire présumée** : SCI FLORINTER – 75 avenue des Champs Elysées à PARIS 8^{ème}
5. **Description sommaire de l'immeuble** :

Commune de SAINT-GELAIS

Ensemble industriel sis ZAE Les Grands Carreaux, cadastré section ZI n^{os} 64, 65, 164 et 166 pour une surface totale de 7ha 20a 05ca.

Bâtiment n° 1 => surface d'environ 10 000 m², dont 250 m² de bureaux saccagés. Le reste est un immense entrepôt, haut sous plafond, en état correct.

Bâtiment n° 2 => surface d'environ 2 900 m², bâtiment tout en longueur à la suite du n° 1. Sur l'arrière, avec un accès à la voie ferrée, immense quai de déchargement. Immeuble composé d'entrepôts et de bureaux tous en bon état et en cours de location.

Bâtiment n° 3 => surface de 1 271 m² dont 350 m² de bureaux entièrement vandalisés et le reste à usage d'atelier.
Intérieur non visité car les ouvertures ont été condamnées suite aux nombreuses dégradations.

Terrain autour des bâtiments, en partie goudronné, permettant une bonne capacité de stationnement. Une partie des parking est couverte de merlons afin d'empêcher l'accès aux bâtiments vides.

Bien non bâti n° 4 => fond du terrain ZI 65 pour environ 21 000 m², actuellement de nature agricole mais situé en zone artisanale constructible.

6. **Urbanisme - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value** :

En zone Uy au PLU.

Locaux bien situés dans une zone industrielle, en bordure de voie ferroviaire avec rail d'accès et à proximité d'un accès autoroutier.

Le bâtiment n° 2 est dans un état correct. Les bâtiments n° 1 (partie bureaux) et n° 3 ont été vandalisés.

Situation relative aux prescriptions des articles R.1334 -14 à R.1334 -19 du code de la santé publique :

La présente évaluation est effectuée en fonction des données du marché, sans tenir compte des coûts d'enlèvement de l'amiante si l'existence de cette matière était révélée.

Etat parasitaire :

La présente évaluation est effectuée en l'absence de toute attestation constatant l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble.

7. Situation locative :

Le bâtiment n° 2 est loué à trois entreprises pour un montant total de loyers annuels de 77 400 €.

8. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE HT ACTUELLE :

Déterminée par comparaison, la valeur vénale des bâtiments et terrains, est estimée à :

Bâtiment n° 1 (considéré libre) => 1 000 000 €
Bâtiment n° 2 (considéré occupé) => 300 000 €
Bâtiment n° 3 (considéré libre) => 127 000 €
Bien non bâti n° 4 (environ 21 000 m²) => 33 000 € HT

Afin de faciliter les négociations, les frais occasionnés pour le désamiantage des bâtiments ainsi que les éventuels frais de démolition, pourront venir en déduction de la valeur vénale du site.

Indemnité pour perte de revenu à verser à l'exploitant :

La parcelle ZI n° 65 a une surface cultivée de 2ha 11a 76ca. Le cotisant à la MSA est l'EARL DES CHAMPS à Echiré qui exploite au total 124ha 92a. L'indemnité due et à verser par le vendeur est de 6 340 €.

(Sous réserve que cet exploitant n'ait pas subi d'autres emprises durant les dix années précédentes).

9. Observations :

Cet avis annule et remplace celui du 14 juin 2013.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

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.

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.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A NIORT, le 26 août 2013

Pour l'Administrateur Général
des Finances Publiques,
Le Directeur du Pôle Gestion Publique

Patrick LAITANG

