

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA
GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis – BP 908 - 6^è étage-
33060 BORDEAUX CEDEX
 Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 19/05/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Patrick SAUBUSSE
 Téléphone : 05 57 81 69 76
 Responsable du service : Laurent KOHLER
 Téléphone : 05.56.90.78.95
 Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
 Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf. : 2021-47040-32100

Vos réf. : Demande DS 4300003 déposée le 29/04/2021

Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen
 8, Rue André Chénier – CS 10190
 47916 AGEN CEDEX 9

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Acquisition

Article L. 1211-1 du code général de la propriété des
 personnes publiques - Articles L. 1311-9 à L. 1311-12
 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des
 collectivités territoriales - Article 23 de la loi du
 n°2001-1168 du 11 décembre 2001 dite loi " Murcef " -
 Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : Ensemble immobilier constitué par la parcelle ZC 163

ADRESSE DU BIEN : 119 Chemin de Rieumort à Brax

VALEUR VÉNALE : 360 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

: Agglomération d'Agen

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Christelle ROSSETTO

2 - Date de consultation

: 29/04/2021

Date de réception

: 29/04/2021

Date de visite

: 19/05/2021

Date de constitution du dossier « en état »

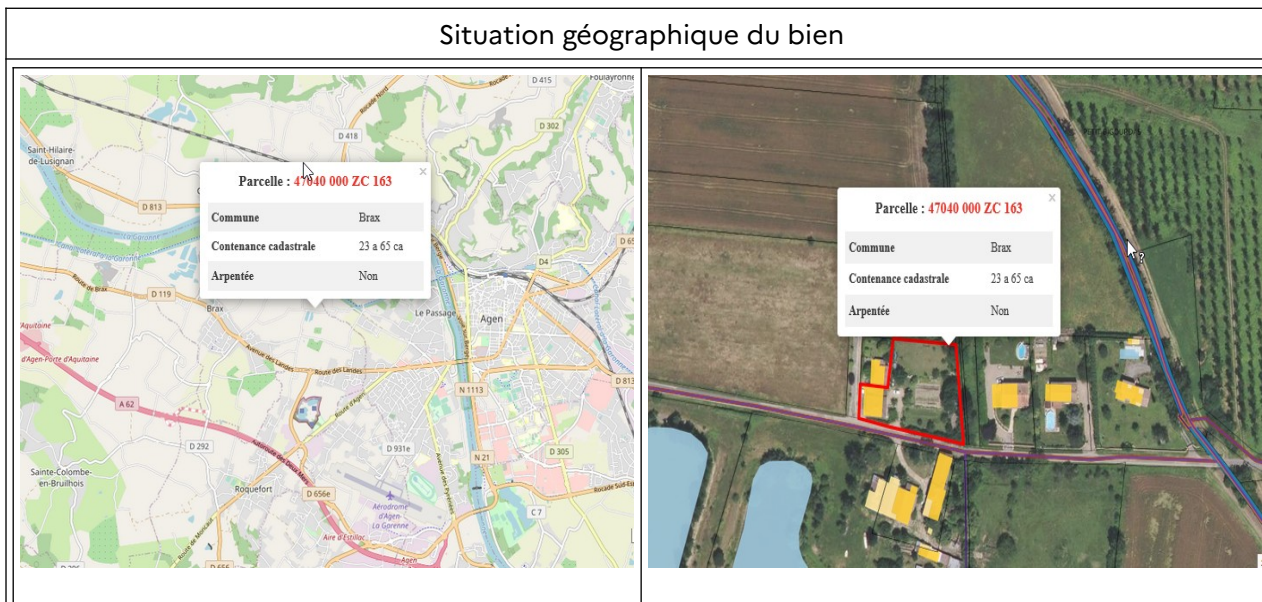
: 19/05/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'acquisition de l'ensemble immobilier constitué par la parcelle ZC 163 dans le cadre de l'opération d'aménagement relative à la création du 3^{ème} pont franchissant la Garonne « Barreau de Camélat »

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien :



L'ensemble immobilier est situé en basse vallée de la Garonne à proximité du canal latéral, dans un cadre champêtre, calme et bucolique à toute proximité du centre-ville d'Agen (10 minutes de la gare par les voies secondaires)

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Brax	119 Chemin de Rieumort	ZC 163	2 365 m ²

B) Consistance actuelle du bien :

La parcelle supporte une maison d'habitation mitoyenne par les 2 garages sur 2 niveaux, de construction traditionnelle (murs pierres apparentes/couverture tuiles), édictée en 1935, rénovée depuis avec jardin autour à la fois d'agrément, potager avec arbres fruitiers.



Ces locaux qui développent une surface habitable de 180 m² environ intègrent 1 appartement indépendant à partir de l'entrée commune. L'ensemble se décompose comme suit :

RDC	
Entrée	3,8
Appartement en RDC indépendant à partir de l'entrée commune	
Pièces	surface en m ²
Cuisine/séjour	18
débarras	3,5
Salle de bains / WC	4,8
Chambre	12,7
S/total appartement	39
Habitation principale RDC à partir de l'entrée commune	
Séjour/cuisine/salon avec cheminée d'un seul tenant et WC	47,5
Etagé	
Dégagement desservant les pièces	12
Chambre 1	13
Chambre 2	14
Chambre 3	16
Chambre 4	17,5
Salle de bains	8
débarras aveugle	9
S/Toatal étage	89,5
Surface habitable totale	179,8

Ces locaux d'habitation sont en bon état d'entretien, toiture remaniée, isolation intérieure des murs par doublage, huisseries double vitrage avec moustiquaire, volets PVC. Les 2 garages attenants 20 m² et 27 m² avec entrée individuelle, le dernier couverture fibro ciment abritant la chaudière et les cuves fuel, apparaissent dans un état vétuste.



5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) Désignation et qualité des propriétaires : Mme Corinne MALATY.
B) Origine de propriété : ancienne.
C) État et conditions d'occupation : libre d'occupation

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : SANS OBJET

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue : Par comparaison directe

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 324 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Surface habitable	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
ZC 163	Habitation	180 m ²	1 800 €	324 000 €

S'y rajoute l'indemnité de remploi de 33 400 € calculée comme suit :

Indemnité principale		324 000,00 €
Indemnité de remploi	20% jusqu'à 5000 €	1 000,00 €
	15 % entre 5000 € et 15 000 €	1 500,00 €
	10 % au delà de 15 000 €	30 900,00 €
Total remploi		33 400,00 €

Il en résulte une indemnité de dépossession de 357 400 € arrondie à **360 000 €**

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : +/- 10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

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.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**



Patrick SAUBUSSE
Inspecteur des Finances publiques