

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

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. : 2020-47201V0332

Vos réf. : Demande DS 3514454 déposée le 03/02/2021

BORDEAUX, le 05/02/2021

Monsieur le Président de l'Agglomération d'Agen
 8 Rue André Chenier
 BP 19
 47916 Agen Cedex 9

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

*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 : Parcelle AD 382

ADRESSE DU BIEN : Rue des Anciens Combattants d'Algérie à Le Passage

VALEUR VÉNALE : 100 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT	: Agglomération d'Agen
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Christelle ROSSETTO
2 - Date de consultation	: le 03/02/2021
Date de réception	: le 03/02/2021
Date de visite	: visité en 2017
Date de constitution du dossier « en état »	: le 03/02/2021

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

Projet de cession de la parcelle AD 382.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Le Passage	Rue des Anciens Combattants d'Algérie	AD 382	2935 m ²

Situation géographique du bien



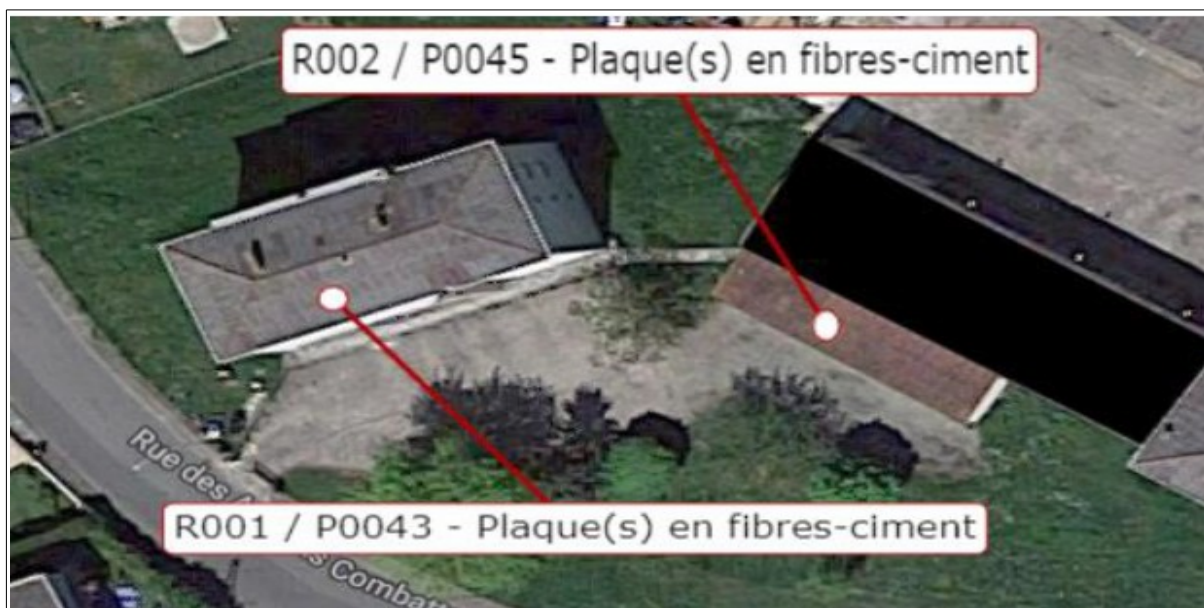
La parcelle bénéficie d'une bonne visibilité, positionnée en quasi façade de l'Avenue de Verdun principale rue traversante de la commune.

B) Consistance actuelle du bien :

La parcelle, partiellement bâtie, supporte l'ancien casernement de pompiers comportant un bâti ancien composé de 6 logements et un bâti adjacent accolé à un autre bâtiment (parcelle AD 383) comportant 6 garages, l'ensemble voué à la démolition.



A la lecture du diagnostic immobilier ces locaux présentent des parties amiantées nécessitant un traitement onéreux de désamiantage.



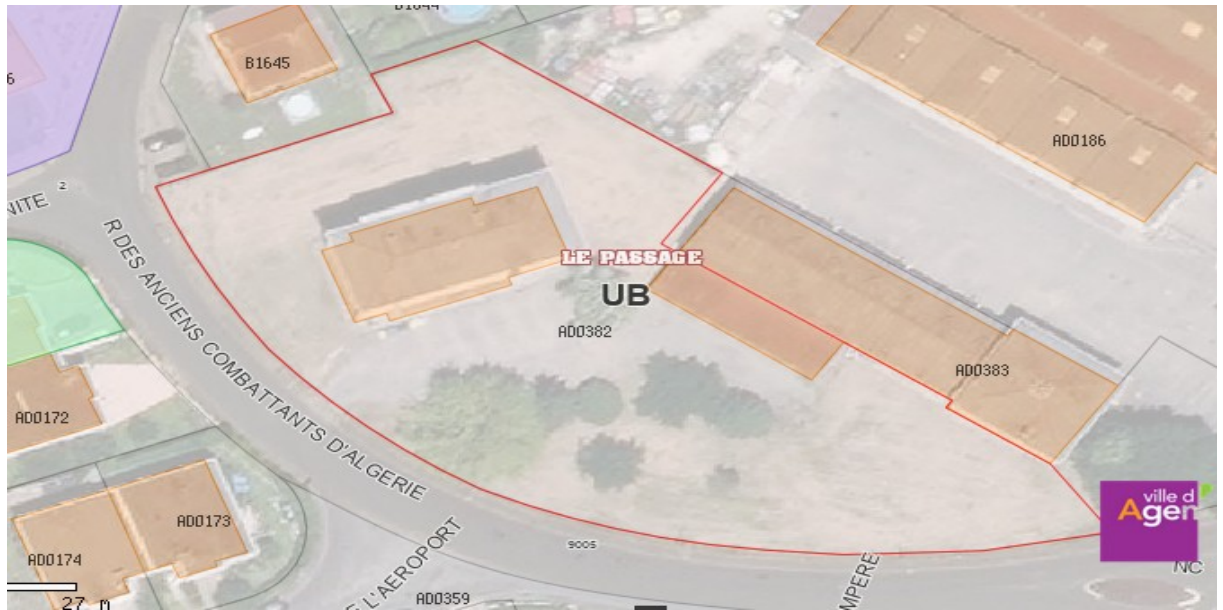
5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) Désignation et qualité des propriétaires : AGGLOMERATION D'AGEN
B) État et conditions d'occupation : libre d'occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 22 juin 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	zone UB des espaces urbains péricentraux, de tissus bâtis variés

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2 Implantation par rapport aux voies et aux autres emprises publiques

▪ Dans la zone UB :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 30 mètres minimum depuis l'axe de la route de liaison Beauregard-RD813

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum depuis l'alignement des voies suivantes sur les territoires communaux indiqués :

- RD119 (Le Passage, Brax, Sérignac)
- RD656 (Le Passage, Roquefort)

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- sur les territoires de Colayrac, Foulayronnes, Castelculier, Lafox, Layrac, Pont du Casse, Astaffort: La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, est définie comme suit :
 - elle ne doit pas excéder 9 mètres,
 - elle ne doit pas être supérieure de 2 mètres à la distance mesurée entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé (*cf. schéma illustratif en annexe 1*)

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : OFFRE DE PRIX PAR UN FUTUR ACQUÉREUR POUR UN MONTANT DE 100 000 €

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

8 b/ Modalités de calcul :

Au regard, des comparaisons observés pour des biens similaires sur l'Agglomération d'Agen comportant notamment des bâtis à démolir, considérant les travaux de désamiantage évalués par devis à la somme de 64 618 € HT mis à la charge de l'acquéreur, l'offre d'achat du 21 janvier 2021 pour un montant de 100 000 € concernant le bien objet des présentes n'appelle pas d'observation et est acceptée.

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

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