

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 – 6^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Bail : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, 26/01/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne-Claire HEITZLER
Téléphone : 05 56 90 50 46
Mail : anne-claire.heizler@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : N° LIDO : 2020-47238V3046
N° DS : 3154448

Vos réf. : N° DS : 3154448

AGGLOMERATION D'AGEN
8 RUE ANDRE CHENIER
BP 19
47916 AGEN CEDEX 9

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cession

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R. 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : des emprises de parcelles de terrain constituant le lot N30

ADRESSE DU BIEN : ZAC Technopole Agen Garenne à SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS

VALEUR VÉNALE : 1 827 960 € (soit 30 €/m²)

1 - SERVICE CONSULTANT

: AGGLOMERATION D'AGEN

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Madame Lana KWARTNIK

2 - Date de consultation

: le 28/12/2020

Date de réception

: le 28/12/2020

Date de visite

: sans objet

Date de constitution du dossier « en état »

: le 28/12/2020

Délai négocié

: sans objet

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

Cession du lot N30 à destination d'activité industrielle et de serres expérimentales sur la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE (TAG).

Dans le cadre de sa compétence "développement économique", l'Agglomération d'Agen commercialise les parcelles viabilisées disponibles sur le TAG, destinées à accueillir des activités économiques à vocation logistique, industrielle et de services.

La surface du lot N30 est d'environ 60 932 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien :



Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	ZAC Technopole Agen Garonne	ZE0012p, ZE0013p, ZE0090p, ZE0092p, ZE0229p, ZE0312p, ZE0352p, ZE0353p, ZE0362p, ZE0473p	60 932 m ²
Superficie totale des parcelles à acquérir			60 932 m ²

B) Consistance actuelle du bien : Les parcelles constituent un terrain nu en nature de terrain à bâtir.

C) Travaux programmés : sans objet

D) Compte rendu de la visite : absence de visite (bien non bâti)

E) Détail des surfaces : La surface du lot N30 est d'environ 60 932 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires : Agglomération d'Agen

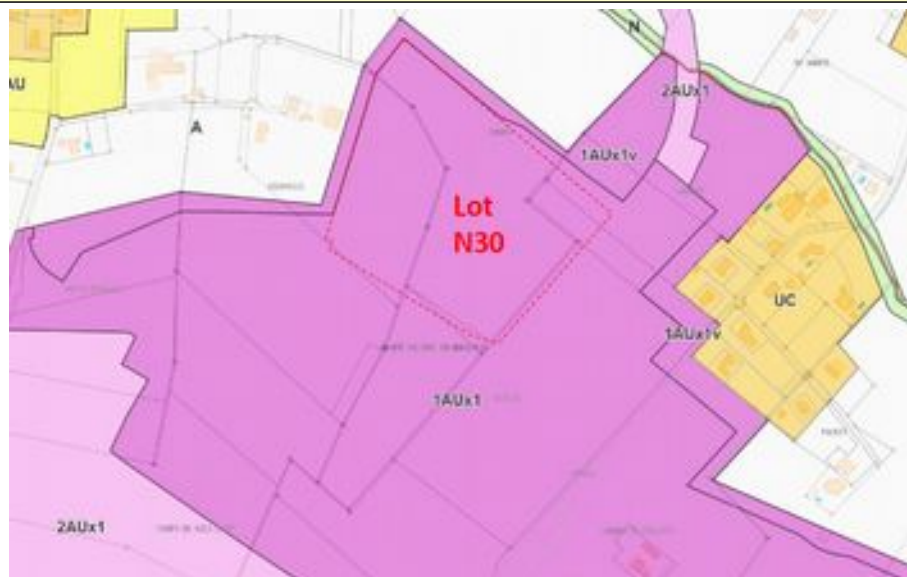
B) Origine de propriété : non communiquée

C) État et conditions d'occupation : estimé libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone 1AUX1
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans objet
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	ZAC TAG

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du règlement de la zone

CARACTERE DES ZONES

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement à destination principale d'activités économiques.

- Les zones 1AUX1, 1AUX1c et 1AUX1v englobent les terrains compris dans la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE :
 - la zone 1AUX1 englobe les terrains à destination principale d'accueil d'activités,

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : COMPTE TENU DE LA DESTINATION DU TERRAIN (PROJET INDUSTRIEL AVEC INTÉGRATION DE 5200 M² DE SERRES EXPÉRIMENTALES PERMETTANT LA CULTURE DE TOMATES) , L'AGGLOMÉRATION D'AGEN SOUHAITE VALORISER LE FONCIER AU PRIX DE 29€HT/M² AVEC UNE MARGE DE NÉGOCIATION DE + OU - 15%.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des grands terrains situés en zonage 1AUX sur la ZAC TAG de Sainte Colombe en Bruilhois.

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
ZE0012p, ZE0013p, ZE0090p, ZE0092p, ZE0229p, ZE0312p, ZE0352p, ZE0353p, ZE0362p, ZE0473p	Terrain nu	60 932	30 €	1 827 960 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				1 827 960 €

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

Marge d'appréciation : 15 %

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.

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,



Laurent KOHLER

Administrateur des finances publiques adjoint