

ANNEXE 1

7302 - SD



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/04/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54, rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX 2

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.f

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

Téléphone : 05 55 45 69 75

Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 11854530/2023-87114-21350

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Locaux de bureaux
Adresse du bien :	Rue de la Filature 87350 Panazol
Valeur Vénale :	154 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE DE PANAZOL

Affaire suivie par : M Desforges Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	17/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/04/2023
du dossier complet :	24/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition d'un bien

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé:/

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Dans la zone d'activités Le Prouet, à l'écart du centre de Panazol.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²
Panzol	AX 20	Rue de la Filature	11 898

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif

Dans une copropriété à vocation industrielle datant probablement d'une cinquantaine d'années, un ensemble de locaux à usage de bureaux sur deux niveaux. Murs en plaques béton, toit terrasse,

-la partie en rez-de chaussée se compose d'une salle de restauration avec accès indépendant ouverte sur une salle de réunion ou formation, WC et circulations.

-La partie à l'étage se compose de sept bureaux, trois salles de réunion ou formation, de sanitaires, circulations et locaux techniques.

Equipement: fenêtres anciennes métalliques simple vitrage et stores intérieurs, plafonds suspendus et dalles minérales, sol revêtement plastifié ou carrelage, murs peints, présence d'un réseau bureautique. Chauffage collectif gaz et climatiseurs réversibles dans certains bureaux.

- quinze stationnements extérieurs matérialisés.

Etat : les locaux sont en état correct. Les sanitaires et l'installation électrique semblent en bon état. Le rez-de chaussée est toutefois à refaire. Compte tenu des caractéristiques industrielles anciennes du bâtiment, les performances énergétiques doivent être médiocres pour un niveau de confort passable. Ils nécessiteraient une complète rénovation des huisseries, des travaux d'isolation thermiques voir l'installation d'un système de chauffage privatif des locaux.

4.5. Surfaces du bâti

- la superficie est de 465 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Association Centre d'Animation Communale de Panazol

Acquisition Le 04/02/2019 pour 206 000 € soit 443 €/m²

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

En zone UE au PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

-Ventes de locaux professionnels à usage de bureau à l'extérieur de Limoges

Commune	date acte	Parcelle (s)	Terrain	Lieudit ou voie	AC°	Observations	Sup	Vente (€)	Px/m²
Condat sur vienne	18/09/20	BL 45	8320	rte du pré st Yrieix	1973	immeuble à usage bureau ssol : garage archives 668 m² pond 0,3 RDC bureaux 660 m² 30 pl de stationnement	860	285000	331
Nantiat	01/09/20	AN 81	3055	26 rue montplaisir	1974	bat à usage de cabinet médical occupé avec parking acq commune	482	150000	311
Aixe sur Vienne	17/02/20	AW 272	copro	rue des grangettes	1990	RDC locaux à usage de bureaux en bon état mais travaux accès PMR à réaliser parking collectif	310	100000	323
Panazol	18/07/2019	AL 19 21 253	copro	19b pl du commerce	1975	Appartement 1er etage type F5 à usage de bureau	143	109500	766
Panazol	12/03/19	AX 13 à16	copro	rue de la filature		Sur 2 niveaux, bureaux renovés en 2010 1358 m² +entrepot 341 m² +45 stationnement ex Pole Emploi	1699	420000	247

⇒ termes de 247 €/m² à 766 €/m². Un bien proche dans la zone du Prouet à 247 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le bien se situe dans une zone d'activité un peu excentrée et non desservie directement par des transports en commun.

Les locaux sont en état correct. Ils sont accessibles aux PMR en rez-de-chaussée et bien configurés à l'étage. Toutefois, les locaux nécessiteraient des travaux de rénovation énergétique importants compliqués par la situation des locaux au sein d'un ensemble industriel et une copropriété.

Aussi, la valeur d'acquisition de 2019 (soit 443 €/m²) semblent excessive compte tenu des caractéristiques et à la vue de la vente de locaux sur la zone du Prouet la même année (vente du 12/03/2019) à 247 €/m² pour des locaux renovés mais dont une partie est en nature d'entrepôt.

La valeur retenue est de 331€/m², valeur intermédiaire et correspondant à une vente de locaux à Condat-sur-Vienne.

La valeur vénale est estimée à $331 \text{ €/m}^2 \times 465 \text{ m}^2 = 153\,915 \text{ €}$ arrondie à 154 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale libre du bien est arbitrée à **154 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 169 400 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Stéphane Labrousse

Inspecteur

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.