

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
FINANCES PUBLIQUES DE L'ISERE
POLE ÉVALUATIONS DOMANIALES
8, rue de BELGRADE
38022 GRENOBLE CEDEX 1
ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 24/01/2019

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de l'Isère

Pour nous joindre :

Affaire suivie par : Anne CILLER
Téléphone : 04 76 85 76 32
Portable : 06 14 74 93 74
Mail : anne.ciller@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2018-26281V3915

à

Monsieur le Président de Valence-Romans-
Agglomération

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Bâtiments et terrains d'assiette de l'ancienne usine Jourdan
ADRESSE DU BIEN : 1, bd Voltaire 26100 Romans-sur-Isère
VALEUR VÉNALE : La valeur proposée de 298 000 € HT hors coûts de dépollution du terrain n'appelle pas d'observation

1 - SERVICE CONSULTANT : AFFAIRE SUIVIE PAR :	Valence-Romans-Agglomération Armel COMBAT
---	--

2 - DATE DE CONSULTATION : Date de réception :	28/12/2018 28/12/2018
--	--------------------------

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

Projet de cession de l'ancienne usine Jourdan.

Le repreneur potentiel présente un projet de transformation, de réhabilitation et de réemploi de la plus grande partie des locaux. La partie centrale du bâtiment principal sera démolie pour laisser place à une cour intérieure clôturée à l'Est par le mur d'enceinte actuel. Le bâtiment situé au Nord sera détruit pour laisser place à des stationnements.

Dans le bâtiment principal, sont prévus l'installation de l'activité de la société Modétic actuellement située avenue Gambetta à Romans. L'activité vente au détail des produits Modétic est également prévue sur place dans un magasin dédié.

Enfin, l'installation d'un restaurant de type brasserie proposant des spécialités locales est prévue.

La saisine porte sur l'actualisation de l'avis n° 016-281V0724 rendu le 4 août 2016 qui tenait compte de frais de déconstruction partielle et de dépollution des bâtiments, frais à la charge de l'acquéreur.

La demande actuelle est motivée par une décision du mandataire judiciaire chargé de la liquidation de l'ancienne société détentrice du bien (SAS Charles Jourdan) qui, du fait de l'insuffisance de fonds pour la dépollution des sols, impose la prise en charge des frais de dépollution des sols par la collectivité actuellement propriétaire du tènement, Valence Romans Agglomération. Du fait des circonstances, le coût supplémentaire pourra être déduit du prix de cession déjà négocié avec l'acquéreur.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BL 389 pour 7 600 m².

Description du bien : Bâtiments industriels d'environ 11 100 m² utiles sur un terrain d'assiette de 7 600 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Valence-Romans Agglomération

Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAp2 du PLU,

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

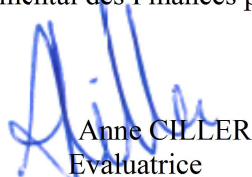
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle hors taxes.

Par défaut, le bien est évalué libre de toute occupation.

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Anne CILLER
Évaluatrice

Inspectrice des Finances publiques