



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

N° 7300-1-SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale
des Finances publiques de l'Isère
PÔLE ÉVALUATIONS DOMANIALES**
8, rue de Belgrade
38022 Grenoble Cedex
Téléphone : 04 76 85 76 08
Mél : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 30/11/2020

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de l'Isère

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Anne CILLER
Téléphone : 06 14 74 93 74 sauf jeudi
Mél : anne.ciller@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2020-26281V1602

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 et de démolition des bâtiments n'appelle pas d'observation,

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur

1 - Service consultant :

Affaire suivie par :

Valence- Romans- Agglomération
Sébastien DORMOY
Armel COMBAT

2 - DATE DE CONSULTATION :

Date de réception :

Date d'expiration du délai réglementaire :

6/11/2020

6/11/2020

5/12/2020

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

Cession d'un bâtiment industriel désaffecté depuis 2010 (ex usine Charles Jourdan) à la commune de ROMANS SUR ISERE en vue de sa destruction pour la réalisation d'un gymnase.

La présente évaluation est demandée pour une cession en l'état au profit de la Commune au prix de 298 000 euros.

Le projet porte sur la démolition complète afin de construire un gymnase multi-sports à destination du Lycée TRIBOULET situé à proximité (le complexe sportif actuellement utilisé, contigu au tènement « Jourdan » sera désaffecté).

La commune de ROMANS SUR ISERE prendra en charge le coût de la destruction des bâtiments et leur dépollution (notamment le désamiantage).

Le coût de destruction et de dépollution est estimé à 1 100 000 / 1 200 000 euros.

La Communauté d'agglomération a procédé en 2019, conformément à ses obligations de propriétaire, à la dépollution des sols extérieurs, à l'enlèvement et à la neutralisation des cuves (environ 121 000 euros).

La saisine actuelle porte sur une seconde actualisation des 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 et n° 2018-26281V3915 du 24/01/2019, 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.
Les précédents avis avaient été rendus dans le cadre d'une cession à un repreneur pour la création d'une activité industrielle et commerciale et de restauration.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BL 389 pour 7600 m²

Description du bien : Bâtiment industriel, ancienne usine de fabrication de chaussures, en R+2 avec sous-sol, d'une surface totale de 10 961 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo

Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Uap2 du PLU, secteur relatif aux extensions du XIX et XX siècles

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 un an.

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.

Elle a été réalisée sur la base des informations fournies par le consultant et sauf mention contraire, sans visite préalable du bien.

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

Evaluatrice

Inspectrice des Finances publiques