

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)

Articles L 1211-1 et L 1211-2 du code générale de la Propriété des Personnes Publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
DRÔME

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine Valence

Adresse : 20 avenue du Président Herriot BP 1002
26 015 Valence Cedex

Téléphone : 04 75 78 25 09

Fax : 04 75 43 78 10

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques
de la Drôme

Pôle Gestion publique

France Domaine Valence

POUR NOUS JOINDRE :

France Domaine Valence

Téléphone : 04 75 78 25 09

Courriel : ddfip26.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2016 281 V 0 724

à

Communauté d'Agglomération Valence-Romans
Sud Rhône-Alpes

Rovaltain Avenue de la Gare

BP 10 388

26 958 Valence cedex 09

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ANCIENNE USINE JOURDAN

ADRESSE DU BIEN : 1 BD VOLTAIRE 26 100 ROMANS-SUR-ISÈRE

VALEUR VÉNALE H.T : 298 000 €

1 – Service consultant : Valence-Romans Sud Rhône-
Alpes

Affaire suivie par : Shad Saurat

2 – Date de consultation : :12/07/2016
Date de réception : :12/07/2016
Date de visite : :22/07/2016
Date de constitution du dossier « en état » : :12/07/2016

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, la création d'une activité visite d'usine qui permettrait d'assister à la fabrication de la production de la société. 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 et se fournissant localement à moins de 183 km de Romans est également prévue.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Romans-sur-Isère , BL 389 pour 7600 m².

Description du bien : Bâtiments industriels d'environ 11 100 m² utiles sur un terrain d'assiette de 7600 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Communauté d'agglomération Valence-Romans Sud Rhône-Alpes.

Situation d'occupation : libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAP2 du PLU, centre-ville extension des 19 e et 20 e siècle de la ville de Romans.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Elle tient compte des frais de déconstruction partielle (1 000 m²) et de dépollution des bâtiments, frais qui seront pris en charge par l'acquéreur.

La valeur vénale H.T du bien est estimée à **298 000 €** .

Marge de négociation de 10 % à 15 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Douze mois

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 de termites et des risques liés à la pollution éventuelle des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

À Valence, le 04/08/2016

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Drôme



Jean-Luc DELPLANS