

Grenoble, le 21 novembre 2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE L'ISERE
POLE D'EVALUATION DOMANIALE
8, RUE DE BELGRADE
38022 GRENOBLE cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA
Téléphone : 04.76.85.76.07 / 06.14.74.47.72
Courriel : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2019-26362V2173

Madame la Présidente du Conseil Départemental
de la Drôme
Hôtel du Département
26, avenue du Président Herriot
26026 VALENCE cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Ancienne école Jules Ferry

ADRESSE DU BIEN : 20, rue Jules Guesdes – VALENCE

VALEUR VÉNALE : 230 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	Conseil Départemental de la Drôme
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Sylvia GOURDAIN
2 – Date de consultation	07/11/19
Date de réception	13/11/19
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier « en état »	13/11/19

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

Cession amiable par le Département de la Drôme du tènement de l'ancienne école Jules Ferry, acquise auprès de la commune de Valence en 2017 (cf avis 2016-362V1045), en vue de la construction d'un CMS. Compte tenu de la réorganisation des services départementaux, le tènement n'est plus utile au Département.
Conditions de vente : en l'état (terrain encombré)
Calendrier : 2020

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

DI n° 142

Envoyé en préfecture le 28/04/2020

Reçu en préfecture le 28/04/2020

Affiché le 04/05/2020

SLO

ID : 026-222600017-20200427-CP20200427_38-DE

Situation

Dans le quartier de Valensolles, un tènement de forme régulière sur lequel est édifée une école, accessible par les rues Jules Ferry et Jules Guesde.

Transports en communs et commerces à proximité. Quartier sensible

Consistance

Construction des années 40 ou 50, élevée sur 2 niveaux, en forme de L, toiture double pente, couverture tuiles, murs béton crépis. Accès étage uniquement par escaliers

Rez de chaussée : Salles d'activités, dégagement, sanitaires, sur l'aile Est, et préau sous l'aile Nord.

Etage : Non visité mais a priori 2 salles de classe, dégagement

Prestations : Menuiseries bois, simple vitrage, faux plafonds partiels, murs peints, sols sur carrelage et revêtements synthétiques. Chauffage au gaz, radiateurs en fonte, installation électrique non aux normes.

A l'angle des 2 ailes, ancien logement de fonction, transformé en annexe de la mairie, composé d'un grand hall, bureau, local informatique, au rez de chaussée, et 3 bureaux et sanitaires, à l'étage, avec grande cave au sous sol.

Prestations identiques sauf sols sur parquet.

Terrain plat, clôturé par un mur surmonté d'un grillage, à usage de cour d'école avec grand préau.

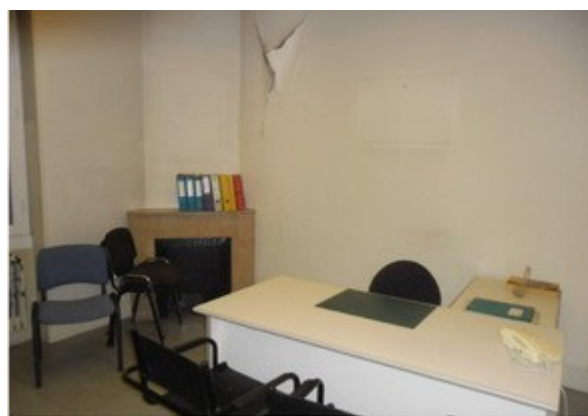
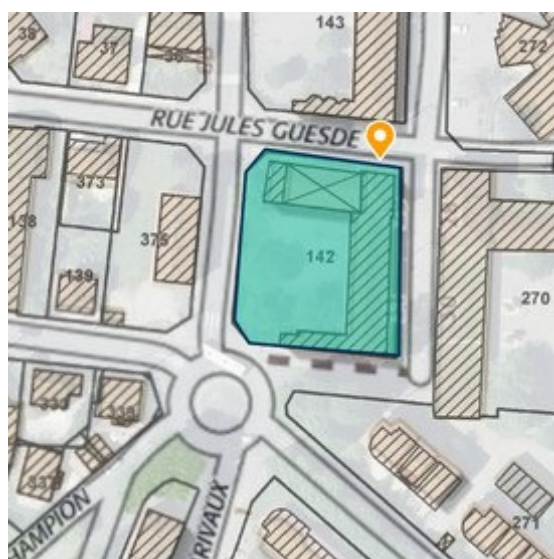
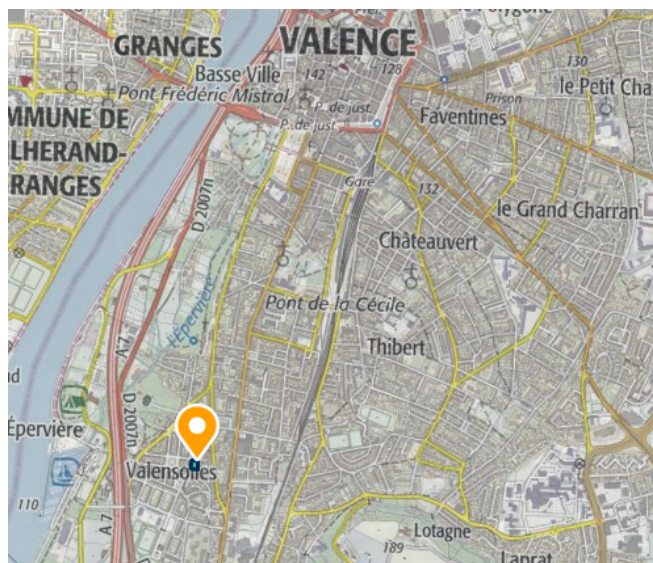
Surfaces estimées

Emprise foncière à 1 598 m², SHOB à 720 m²

Etat du bien

Bâtiment très vétuste, ayant subi un incendie important en 2015 (rez de chaussée)

Locaux à réhabiliter entièrement



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.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Département de la Drôme

Origine de propriété : Vente du 10/10/17 pour 230 000 €

Etat d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 17/12/18 – Zone UC

Dispositions d'urbanisme de la zone UC : Zone urbaine (mixte) correspondant aux extensions contemporaines de la ville, où dominant les ensembles collectifs à vocation résidentiel, les grands équipements et les bâtiments institutionnels.

Pas de CES, hauteur maximale des constructions à 25 m

Stationnement 1.5 place/lgt pour des logements collectifs ou individuels groupés

Servitudes

Néant

Etat des réseaux

Présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'estimation par comparaison indirecte de biens similaires. 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.

La valeur vénale du bien peut être estimée à **230 000 €ht** (terrain encombré).

Une marge de négociation de 15 % peut être acceptée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pendant 24 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Envoyé en préfecture le 28/04/2020

Reçu en préfecture le 28/04/2020

Affiché le 04/05/2020

SLO

ID : 026-222600017-20200427-CP20200427_38-DE

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. 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.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
Par délégation, l'Inspecteur des Finances Publiques



Emmanuel VALENZA