

Grenoble, le 5 avril 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: 2019-26362V0480

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Valence Romans Agglo
Direction des Affaires Juridiques et du Patrimoine
Place Jacques Brel
26000 VALENCE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Parc des Expositions

ADRESSE DU BIEN : Avenues de la Marne et Georges Clemenceau - VALENCE

VALEUR VÉNALE : 2 300 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	Cté d'Agglomération Valence Romans Agglo
 AFFAIRE SUIVIE PAR :	Emma LEVEQUE
2 – Date de consultation	08/03/19
Date de réception	08/03/19
Date de visite	20/03/19
Date de constitution du dossier « en état »	20/03/19

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

Acquisition amiable par la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo auprès de la ville de Valence du Parc des Expositions dans le cadre d'un projet de transformation en Palais des Congrès.

Il est toutefois précisé que le projet de transformation n'a été clairement défini par le consultant, et notamment du devenir des bâtiments existants.

Conditions de vente : Cession à l'euro symbolique

Calendrier : 2019

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

AD n° 161, 163, 183, 277

Situation

Dans le centre administratif de Valence, en face du Centre des Finances Publiques et d'un complexe sportif, un tènement de forme régulière sur lequel sont édifiés 3 bâtiments, à usage de parc des expositions, au carrefour des avenues de la Marne et Georges Clemenceau.

Centre ville (proximité de la Préfecture), commerces et transports en commun à proximité

Consistance

Il s'agit d'un complexe immobilier permettant l'organisation de salons, congrès, séminaires, conférences, réunions, formations et événements festifs.

Pavillon des congrès

Construction des années 70, élevée sur 2 niveaux, de forme alvéolaire, toiture terrasse asphaltée et couche graviers et en pente avec couverture Shingle, murs moellons. Circulations horizontales assurées par escalier et ascenseur, sorties de secours (escalier extérieur).

Rez de chaussée : Grand hall, salon d'accueil, salle de restauration avec comptoir et piste de danse, cuisine collective, locaux techniques. Les volumes sont modulables

Etage : Palier, salle de conférence avec équipements régie, vidéo et audio, 3 salles de réunion, bureaux, dégagement et sanitaires.

Prestations : Cadre aluminium, simple vitrage, volets roulants, dalles collées aux plafonds, murs crépis, cloisons placo-plâtre, sols stratifiés ou carrelage. Chauffage au fioul, climatisation mobile.

Sous sol partiel : stockage

Pavillon Espace

Construction des années 70, d'un seul niveau (hauteur de 4 m à la panne sablière et 8 m au faîtage), toiture terrasse, structure métallique (IPN), murs moellons.

Locaux modulables comprenant salles Zephyr, Sirocco, Tramontane (modulables) et salle Mistral avec vidéo.

Prestations : Sols sur revêtements synthétiques, éclairage néons. Chauffage au gaz, ventilation mécanique par insufflation, seule salle Mistral est légèrement isolée.

Palais des expositions

Construction ancienne (ancien bâtiment militaire), d'un seul niveau (hauteurs identiques), toiture sous 5 chapiteaux (10 pans avec verrières), structure métallique (IPN), murs moellons, parements briques.

Locaux bruts à usage d'exposition constitués de 6 espaces : Salle Vercors à l'entrée principale, palais nord et sud, liaison, Provence, Cevennes, avec sanitaires et bar. Volumes partiellement modulables

Prestations : sols sur béton ciré et moquette, éclairage néons. Chauffage au gaz partiel (aérothermes), câblages aériens, système audio.

Non bâti

Terrain plat, clôturé, goudronné, à usage de parking (350-400 places) pour 8 000 m² environ, non privatif (usage pour le complexe sportif).

Surfaces estimées

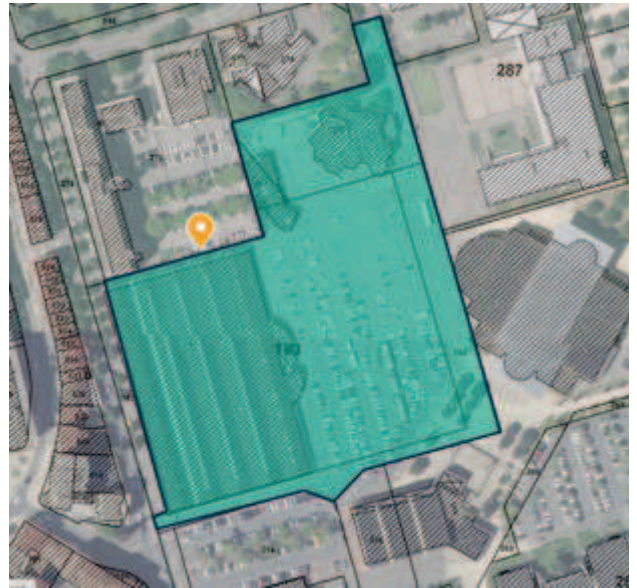
Emprise foncière à 26 923 m², SHO à 10 900 m²

Etat du bien

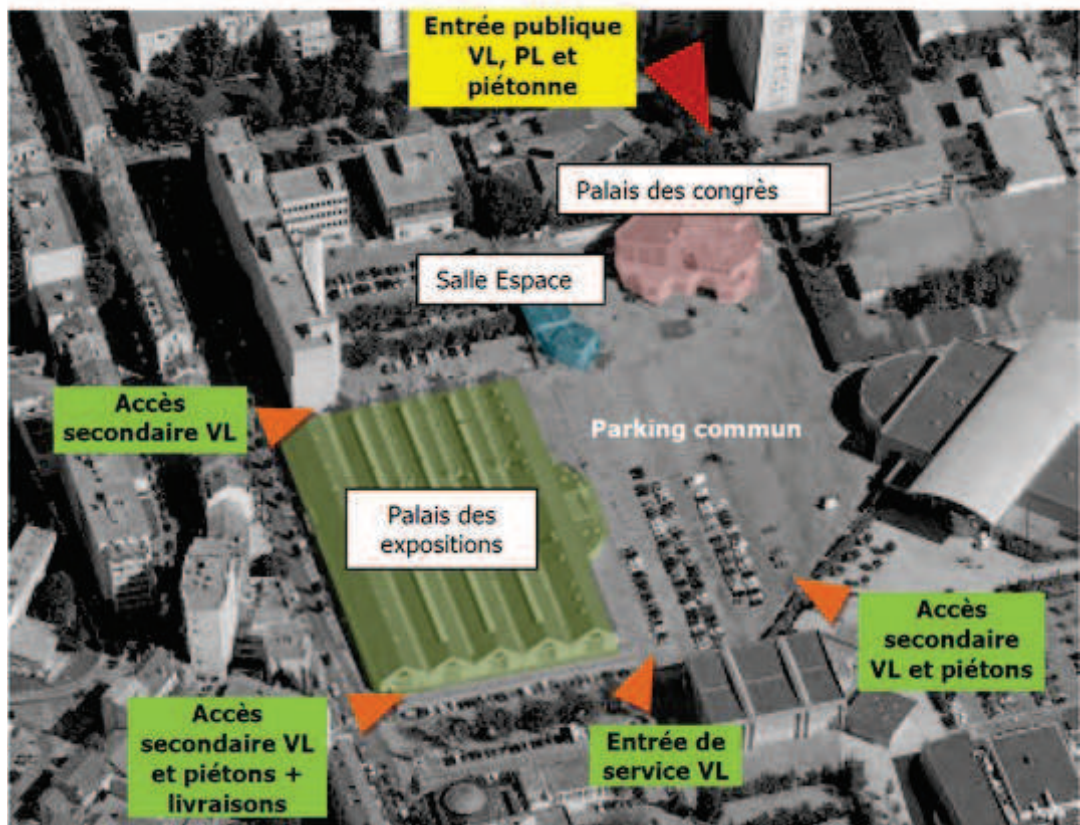
Pavillon des congrès : Gros œuvre médiocre, locaux très peu fonctionnels et vétustes.

Pavillon espace : Gros œuvre médiocre, très faibles prestations.

Palais des expositions : Gros œuvre en état, faibles prestations, locaux fonctionnels.

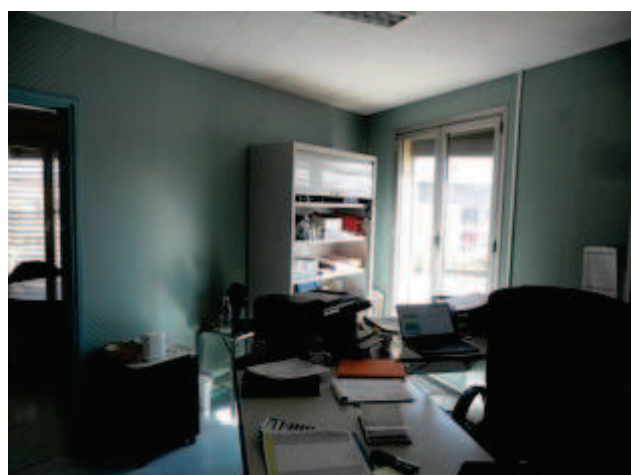


Vue d'ensemble du site et de ses accès



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.

Palais des congrès



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.

Salles Espace



Palais des expositions



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Ville de Valence

Origine de propriété : Inconnue

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.

Etat d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 19/12/16 – Zone UC

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

Pas de CES, hauteur maximale des constructions à 25 m

Recul par rapport à la voirie : Implantation des constructions à l'alignement sauf pour les projets ayant plus de 30 m de front sur la rue ou une surface minimale de 1 500 m² (à définir par le service urbanisme en fonction du projet)

Recul par rapport aux limites séparatives : H/2 avec minimum de 3 m, ou sur limite séparative

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

Espaces verts : Minimum de 10 % de la surface totale

Servitudes

Néant

Etat des réseaux

Réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon les méthodes d'estimation par comparaison directe de biens similaires, par le coût de remplacement et le revenu.

La première 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 seconde méthode consiste à calculer le coût le remplacement à neuf du bâti, puis à appliquer un abattement prenant en compte la vétusté et l'obsolescence du bien à estimer.

La troisième méthode consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien loué, ou destiné à l'être, en appliquant au loyer un taux de capitalisation, déterminé à partir des constatations faites sur le marché locatif correspondant.

La valeur vénale du bien peut être estimée à **2 300 000 € HT**.

Une marge de négociation de 15 % peut être acceptée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pendant 24 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 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.

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

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale

Philippe ROUSSET

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.