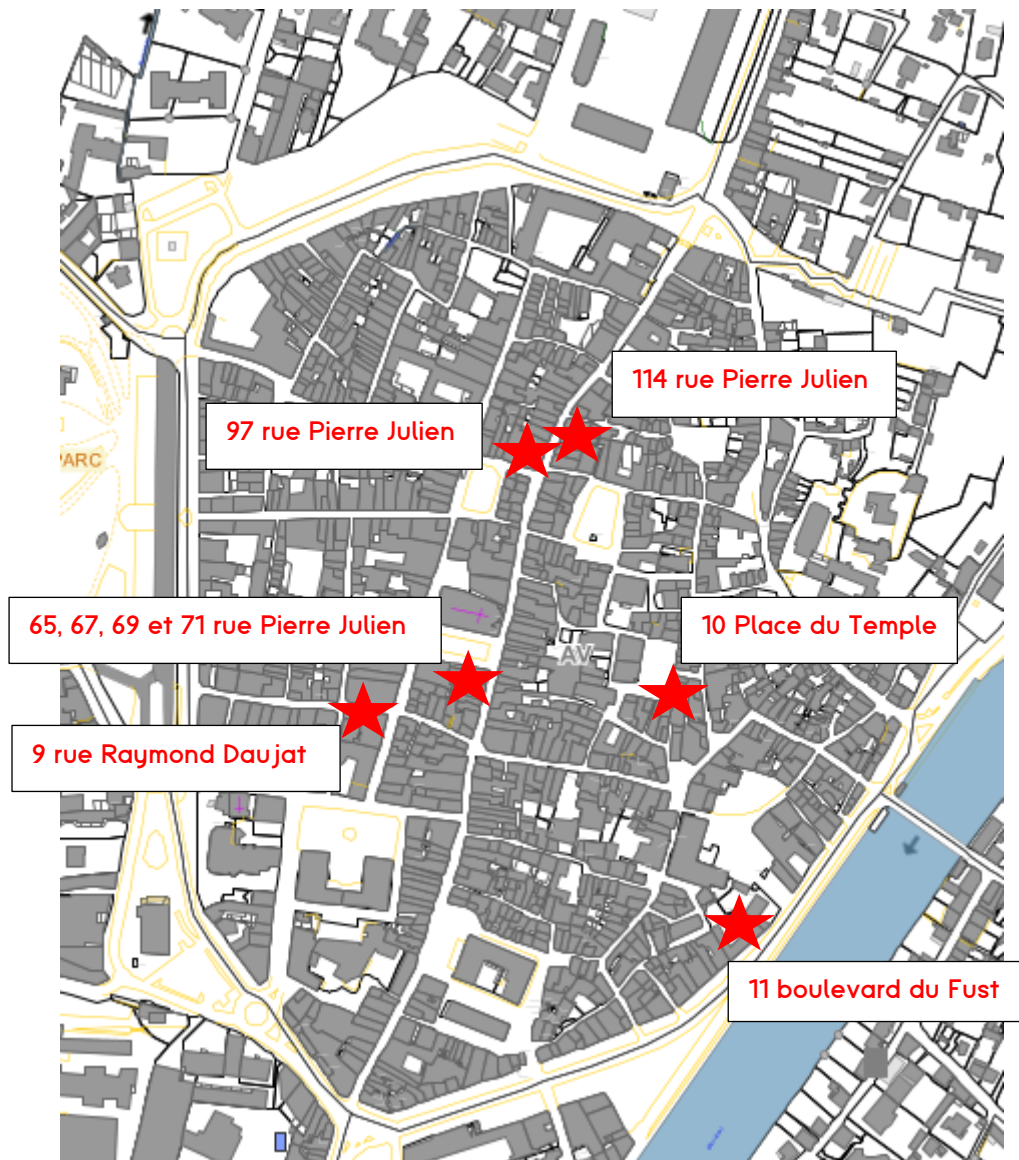


**VENTE D'IMMEUBLES À LA SAEML MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION
DÉVELOPPEMENT DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT
URBAIN EN CENTRE VILLE – ACTION CŒUR DE VILLE**

Plan de situation



1 – 65, 67, 69 et 71 rue Pierre Julien



2 – 97 rue Pierre Julien





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/11/2022

Reçu en préfecture le 22/11/2022

Publié le

ID : 026-212601983-20221114-20221114_400D-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-26198-29204

Grenoble, le 23/06/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

Mairie de Montélimar

Hôtel de ville

BP 279

26200 MONTELMAR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Ensemble d'immeubles

Adresse du bien : Place des Halles, 64-71 rue Pierre Julien - 26200 MONTELMAR

***Valeur vénale :* 675 000 €ht**

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 14/04/22

de visite : 13/06/22

de dossier en état : 13/06/22

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

Objet de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à une société d'économie mixte (en cours de constitution) d'un ensemble immobilier.

Projet envisagé

La Ville de Montélimar et la CA Montélimar Agglomération ont décidé de constituer une SEM Patrimoniale en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Dans le cadre de la constitution de cette SEM, les collectivités ont établi une liste de biens susceptibles d'être cédés à cette SEM en vue de la réalisation de son objet social, dont ces biens font partie.

L'objet de cette SEM est conforme à l'article L 1521-1 du CGCT: oeuvre à l'aménagement du territoire, redynamiser les territoires, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, promouvoir le développement économique, générer des opérations de polarité, favoriser la centralité commerciale, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, mettre en oeuvre les projets urbains et la politique locale de l'habitat, favoriser la maîtrise d'énergie et le développement des énergies décarbonées et vertes.

Ces immeubles ont été acquis par la ville en 2019 dans le cadre de l'opération "Action coeur de ville" et lutte contre l'insalubrité et habitat indigne et dangereux.

Modalités de la vente

En l'état

Calendrier : 2023

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section AV n° 74, 75, 76, 1648, 1649

Situation géographique

Dans le centre ancien et piétonnier de Montélimar, un îlot urbain sur lequel sont édifiés 4 immeubles au carrefour de la place des Halles et de la rue Pierre Julien (axe le plus commerçant du centre ancien). Hypercentre, tissu urbain dense, tous commerces et équipements à proximité

Consistance

AV 1648

Construction de 1880, élevée sur 4 niveaux, en double mitoyenneté, toiture simple pente avec 3 rangs de génoises, couverture tuiles, murs en moellons crépis, planchers sur dalle béton, volets bois.

Hall d'entrée commun (sur la place des Halles), circulation verticale assurée uniquement par escalier en pierre de taille.

Rez-de-chaussée : Local commercial comprenant espace de vente, réserves et WC. Le magasin dispose de vitrines donnant sur la rue Pierre Julien (1 ouverture) et sur la place de halles (4 ouvertures), par laquelle on accède par 2 entrées (dont une non utilisée).

Prestations : Cadres aluminium, double vitrage, faux plafonds, sols sur carrelage, éclairage néons. Chauffage au gaz, climatisation, VMC, système d'alarme anti-effraction. Entrée par un sas sécurisé, rideau métallique.

1^{er} étage : Annexes de la partie professionnelle composée de 2 bureaux, espace paysager, tisanerie, WC.

Prestations identiques excepté menuiseries en bois, sol sur moquettes et absence de climatisation.

2^{ème} étage : Appartement T3. Non visité mais identique au niveau suivant

3^{ème} étage : Appartement de type T3 comprenant pièce de vie avec coin cuisine (non équipée), 2 chambres, salle de bains, WC, dégagement avec placard et dressing.

Prestations identiques à celles du 1^{er} étage sauf sols sur carrelage, chauffage individuel et chauffe-eau électrique. Interphone

Dépendances : Au sous-sol, 2 caves voûtées (environ 15 m²) comprenant chaudière et 3 blocs de climatisation. Pas de parking

SUBc 166 m², SH 160 m²

AV 76

Construction de 1800, élevée sur 4 niveaux, en double mitoyenneté, toiture simple pente avec 3 rangs de génoises, couverture tuiles, murs en moellons crépis, planchers sur dalle béton, volets bois.

Rez-de-chaussée : Boutique éphémère. SUB 50 m² (indicatif)

Etages: logements non visités. SH à 200 m² (idem)

AV 75

Construction identique

Rez-de-chaussée : Boutique éphémère. SUB 80 m² (idem)

Etages: logements non visités. SH à 300 m² (idem)

AV 74

Construction identique

Rez-de-chaussée : Boutique éphémère. SUB 40 m² (idem)

Etages: logements non visités. SH à 200 m² (idem)

Surfaces estimées

Emprise foncière à 503 m², SUB à 1 196 m²

Etat du bien

AV 1648

Gros œuvre en état (rénovation de l'immeuble au début des années 2000), partiellement isolé.

Parties communes en état d'usage)

Local commercial : Très bon état, configuration relativement moderne, et fonctionnel

1^{er} étage : Bon état mais non accès PMR

Logements : Etat satisfaisant mais peu fonctionnels

AV 74, 75, 76

Immeubles en mauvais état

Logements à réhabiliter

Locaux commerciaux en état d'usage

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Montélimar

Origine de propriété:

AV 74 (65 rue Pierre Julien): Vente du 28/03/19 pour 95 000 € (dont 6 000 € commission)

AV 75 (67 rue Pierre Julien): Vente du 24/01/19 pour 146 000 € (dont 6 000 € commission)

AV 76, 1649 (69 rue Pierre Julien): Vente du 15/03/19 pour 110 000 €

AV 1648 (Place des Halles): Vente du 25/09/19 pour 325 000 € (dont 12 000 € commission)

Etat d'occupation : Partielle

Les immeubles AV 74 et 75 sont libres, l'immeuble AV 76, 1649 est occupé par Mme Montélo, et l'immeuble AV 1648 est loué par COP pour des commerces éphémères

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 31/10/18 – Zone UA

Disposition de la zone UA : Sans incidence

Servitudes : T5 - AC1 - Zone de préemption archéologique

Etat des réseaux : Présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode de la comparaison indirecte (métrique).

Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Une marge d'appréciation de 15 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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
et par délégation,



Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/11/2022

Reçu en préfecture le 22/11/2022

Publié le

ID : 026-212601983-20221114-20221114_400D-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-26198-52238

Grenoble, le 18/07/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

Mairie de Montélimar

Hôtel de ville

BP 279

26200 MONTELIMAR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Local commercial

Adresse du bien : 97, rue Pierre Julien - 26200 MONTELIMAR

***Valeur vénale :* 75 000 €ht**

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 24/04/22 (reçu OSE 4/07/22)

de visite : 13/06/22

de dossier en état : 13/06/22

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

Objet de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à une société d'économie mixte (en cours de constitution) d'un ensemble immobilier.

Projet envisagé

La Ville de Montélimar et la CA Montélimar Agglomération ont décidé de constituer une SEM Patrimoniale en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Dans le cadre de la constitution de cette SEM, les collectivités ont établi une liste de biens susceptibles d'être cédés à cette SEM en vue de la réalisation de son objet social, dont ces biens font partie.

L'objet de cette SEM est conforme à l'article L 1521-1 du CGCT: oeuvre à l'aménagement du territoire, redynamiser les territoires, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, promouvoir le développement économique, générer des opérations de polarité, favoriser la centralité commerciale, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, mettre en oeuvre les projets urbains et la politique locale de l'habitat, favoriser la maîtrise d'énergie et le développement des énergies décarbonées et vertes.

Ces biens ont été acquis par la ville en 2021 dans le cadre d'une préemption.

Modalités de la vente

En l'état

Calendrier : 2023

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section AV n° 241, lots n° 1, 7, 8 et 12

Situation géographique

Dans le centre ancien et piétonnier de Montélimar, un îlot urbain sur lequel est édifié un immeuble au carrefour de la rue Pierre Julien (axe le plus commerçant du centre ancien) et de la rue St Gaucher. Hypercentre, tissu urbain dense, tous commerces et équipements à proximité

Consistance

Construction de 1730, élevée sur 3 niveaux, en double mitoyenneté, toiture simple pente avec rangs de génoises, couverture tuiles, murs en moellons crépis, planchers et volets bois.

Circulations verticales assurées par un escalier étroit

Rez de chaussée (lots 7, 8, 12) : Local commercial avec 2 vitrines (12 m de linéaire) sur une profondeur d'environ 9 m, débarras et WC.

Ancienne boutique SFR

Prestations: Cadres métalliques, simple vitrage, sols sur carrelage.

Dépendances (lot 1): caves (environ 40 m²)

Surfaces estimées

SUB à 108 m² (cadastre), Loi Carrez 93.52 m²

Etat du bien

Copropriété vétuste

Local commercial partiellement rénové (boutique éphémère)



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Montélimar

Origine de propriété: Vente BERNARD/Cne Montélimar du 14/04/21 des mêmes lots 1, 7, 8, 12 pour 68 000 € dans le cadre d'une DIA d'un montant de 68 000 € (frais d'agence à charge du vendeur)

Etat d'occupation : Libres

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 31/10/18 – Zone UA

Disposition de la zone UA : Sans incidence

Servitudes : Zone de présomption archéologique, AC1 (périmètre de protection des Monuments Historiques), Servitude T5 (dégagement aéronautique), risque inondation (carte d'aléa 2018)

Etat des réseaux : Présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Une marge d'appréciation de 10 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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
et par délégation,



Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-26198-57192

Grenoble, le 25/07/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

Mairie de Montélimar

Hôtel de ville

BP 279

26200 MONTELIMAR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Immeuble de rapport

Adresse du bien : 114, rue Pierre Julien - 26200 MONTELIMAR

***Valeur vénale :* 70 000 €ht**

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 21/07/22

de visite : 13/06/22

de dossier en état : 21/07/22

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

Objet de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à une société d'économie mixte (en cours de constitution) d'un ensemble immobilier.

Projet envisagé

La Ville de Montélimar et la CA Montélimar Agglomération ont décidé de constituer une SEM Patrimoniale en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Dans le cadre de la constitution de cette SEM, les collectivités ont établi une liste de biens susceptibles d'être cédés à cette SEM en vue de la réalisation de son objet social, dont ces biens font partie.

L'objet de cette SEM est conforme à l'article L 1521-1 du CGCT: oeuvre à l'aménagement du territoire, redynamiser les territoires, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, promouvoir le développement économique, générer des opérations de polarité, favoriser la centralité commerciale, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, mettre en oeuvre les projets urbains et la politique locale de l'habitat, favoriser la maîtrise d'énergie et le développement des énergies décarbonées et vertes.

Ces biens ont été acquis par la ville en 2022 dans le cadre d'une préemption, dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville et l'ORT.

Modalités de la vente

En l'état

Calendrier : 2023

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section AV n° 572

Situation géographique

Dans le centre ancien et piétonnier de Montélimar, une parcelle de forme rectangulaire sur laquelle est édifiée un immeuble de rapport, perpendiculaire à la rue Pierre Julien.

Hypercentre, tissu urbain dense, tous commerces et équipements à proximité

Consistance

Construction très ancienne (1500 selon cadastre), élevée sur 3 niveaux et combles, en double mitoyenneté, toiture simple pente avec rangs de génoises, couverture tuiles, murs en moellons crépis, planchers et volets bois.

Circulations verticales assurées par un escalier étroit

Rez de chaussée: Local commercial avec vitrine (3 m de linéaire) sur une profondeur d'environ 12 m, avec WC et cave. SUB 55 m²
1er étage: Appartement de type T2. SH 50 m²
2ème étage: Appartement de type T2. SH 50 m²
3ème étage: combles
Prestations : néant
Pas de dépendances

Surfaces estimées

Emprise foncière à 65 m², SUB à 155 m²

Etat du bien

Immeuble en vétuste, excepté la toiture refaite en 2014
Local commercial en état d'usage
Logements à réhabiliter

Diagnostics techniques (1/06/20) : DTA détectant de l'amiante (plaques fibro-ciment au 1er étage), installation électrique comportant 4 types d'anomalies, CREP détectant du plomb (peintures au 1er étage)

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Montélimar

Origine de propriété: Vente GUERIN-BOURRET/Cne Montélimar du 10/06/22 pour 70 000 € (au prix de la DIA)

Etat d'occupation : Libres

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 31/10/18 – Zone UA

Disposition de la zone UA : Sans incidence

Servitudes : Zone de présomption archéologique, AC1 (périmètre de protection des Monuments Historiques), Servitude T5 (dégagement aéronautique),

Etat des réseaux : Présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode de la comparaison indirecte (métrique).

Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Une marge d'appréciation de 10 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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
et par délégation,



Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-26198-30362

Envoyé en préfecture le 22/11/2022

Reçu en préfecture le 22/11/2022

Publié le

ID : 026-212601983-20221114-20221114_400D-DE

300 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Grenoble, le 23/06/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

Mairie de Montélimar

Hôtel de ville

BP 279

26200 MONTELMAR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Immeuble de rapport

Adresse du bien : 9, rue Raymond Daujat - 26200 MONTELMAR

Valeur vénale : **60 000 €ht**

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 21/04/22

de visite : 13/06/22

de dossier en état : 13/06/22

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

Objet de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à une société d'économie mixte (en cours de constitution) d'un ensemble immobilier.

Projet envisagé

La Ville de Montélimar et la CA Montélimar Agglomération ont décidé de constituer une SEM Patrimoniale en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Dans le cadre de la constitution de cette SEM, les collectivités ont établi une liste de biens susceptibles d'être cédés à cette SEM en vue de la réalisation de son objet social, dont ces biens font partie.

L'objet de cette SEM est conforme à l'article L 1521-1 du CGCT: oeuvre à l'aménagement du territoire, redynamiser les territoires, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, promouvoir le développement économique, générer des opérations de polarité, favoriser la centralité commerciale, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, mettre en oeuvre les projets urbains et la politique locale de l'habitat, favoriser la maîtrise d'énergie et le développement des énergies décarbonées et vertes.

Ces immeubles ont été acquis par la ville en 2019 dans le cadre de l'opération "Action coeur de ville" et lutte contre l'insalubrité et habitat indigne et dangereux.

Modalités de la vente

En l'état

Calendrier : 2023

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section AV n° 1159

Situation géographique

Dans le centre ancien et piétonnier de Montélimar, une parcelle de forme régulière sur laquelle est édifiée un immeuble de rapport en double mitoyenneté, en façade de la rue Raymond Daujat Hypercentre, tissu urbain dense, tous commerces et équipements à proximité

Consistance

Construction de 1860, élevée sur 4 niveaux, en double mitoyenneté, toiture simple pente avec rangs de génoises, couverture tuiles, murs en moellons crépis, planchers et volets bois.
Circulations verticales assurées par un escalier étroit

Rez de chaussée: Local commercial avec vitrine (5 m de linéaire) sur une profondeur d'environ 5 m.

SUB 28 m² (cadastre) et 27.5 m² (SEM)

1er étage: Appartement de type T1. SH 30 m² (cadastre) et 27 m² (SEM)

2ème étage: Idem

3ème étage : Idem

Prestations : néant

Pas de dépendances

Surfaces estimées

Emprise foncière à 49 m², SUB à 110 m²

Etat du bien

Immeuble en très mauvais état, à réhabiliter entièrement, excepté la toiture refaite en 2019 (pour 20 000 €, à la suite d'une procédure d'arrêté de péril, aucun autre travaux réalisés depuis)

Locaux intérieurs (commerciaux et logements) en très mauvais état



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Montélimar

Origine de propriété: Vente TIBERIOT/Cne Montélimar du 24/06/20 pour 50 000 €

Etat d'occupation : Libres

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 31/10/18 – Zone UA

Disposition de la zone UA : Sans incidence

Servitudes : Zone de présomption archéologique, AC1 (périmètre de protection des Monuments Historiques), Servitude T5 (dégagement aéronautique), risque inondation (carte d'aléa 2018)

Etat des réseaux : Présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Une marge d'appréciation de 10 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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
et par délégation,



Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-26198-30368

Envoyé en préfecture le 22/11/2022

Reçu en préfecture le 22/11/2022

Publié le

ID : 026-212601983-20221114-20221114_400D-DE



FINANCES PUBLIQUES

Grenoble, le 27/06/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

Mairie de Montélimar

Hôtel de ville

BP 279

26200 MONTELMAR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Pole étudiant

Adresse du bien : 11, boulevard du Fust - 26200 MONTELMAR

***Valeur vénale :* 350 000 €ht**

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 21/04/22

de visite : 09/06/22

de dossier en état : 09/06/22

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

Objet de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à une société d'économie mixte (en cours de constitution) d'un ensemble immobilier.

Projet envisagé

La Ville de Montélimar et la CA Montélimar Agglomération ont décidé de constituer une SEM Patrimoniale en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Dans le cadre de la constitution de cette SEM, les collectivités ont établi une liste de biens susceptibles d'être cédés à cette SEM en vue de la réalisation de son objet social, dont ces biens font partie.

L'objet de cette SEM est conforme à l'article L 1521-1 du CGCT: oeuvre à l'aménagement du territoire, redynamiser les territoires, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, promouvoir le développement économique, générer des opérations de polarité, favoriser la centralité commerciale, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, mettre en oeuvre les projets urbains et la politique locale de l'habitat, favoriser la maîtrise d'énergie et le développement des énergies décarbonées et vertes.

Projet : Création d'une maison de l'étudiant (logements, espaces de services, locaux de formation...)

Modalités de la vente

En l'état

Calendrier : 2023

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section AV n° 995

Situation géographique

Dans le centre ancien et piétonnier de Montélimar, une parcelle de forme irrégulière sur laquelle est édifiée un immeuble à usage de Pôle étudiant "ex CMPP", en façade du boulevard du Fust (et accessible par la rue Puyguiga).

Hypercentre, tissu urbain dense, tous commerces et équipements à proximité

Consistance

Construction de 1800, en forme de U, élevée sur 3 niveaux, en double mitoyenneté, toiture simple pente, couverture tuiles rondes, murs crépis, planchers bois et sur dalle béton, volets bois.

Ancienne école primaire dite "du Fust" jusqu'en 1965, utilisée par le Centre médico-psycho-pédagogique (CMPP) jusqu'en 2017.

Circulations verticales assurées par des escaliers en pierres de taille et gardes corps métalliques

Rez de chaussée: Caves voûtées

1er étage: Salles de réunion, bibliothèques, bureaux.

2ème étage: Idem

Prestations: Menuiseries bois, fenêtres simple vitrage, cloisons briques, sols sur plancher. Chauffage central au gaz

Cour intérieure accessible (par le boulevard Meynot), arborée (environ 250 m²), avec dépendances à usage de blocs sanitaires.

Surfaces estimées

Emprise foncière à 938 m², SDP à 1 500 m² (pour environ 500 m² de surface au sol)

Etat du bien

Bâtiment très vétuste, non isolé (et hauteur des plafonds de plus de 3 m), toiture de plus de 30 ans

Problèmes d'étanchéité constatés et balcons dégradés

Fissures sur la structure essentiellement superficielles

Locaux peu fonctionnels (espaces perdus, piliers centraux dans des salles de classes)

Pas d'ascenseur (pour accès PMR)

Diagnostiques techniques: amiante détecté (dépendances), DPE ne classant pas l'immeuble, pas de risque naturel majeur





5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Montélimar

Etat d'occupation : Libres

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 31/10/18 – Zone UA

Disposition de la zone UA : Sans incidence

Servitudes : Zone de présomption archéologique, AC1 (périmètre de protection des Monuments Historiques), Servitude T5 (dégagement aéronautique), Servitude PT3 (communications téléphoniques et télégraphiques), zone de bruit (voies bruyantes - catégorie 4), aléa argile faible, risque inondation (carte d'aléa 2018)

Etat des réseaux : Présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Une marge d'appréciation de 15 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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
et par délégation,



Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/11/2022
Reçu en préfecture le 22/11/2022
Publié le
ID : 026-212601983-20221114-20221114_400D-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 29/06/2022

*Le Directeur départemental des
Finances Publiques à*

Mairie de Montélimar

Hôtel de ville

BP 279

26200 MONTELIMAR

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-26198-36415

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Crèche

Adresse du bien : Place du Temple - 26200 MONTELIMAR

***Valeur vénale :* 175 000 €ht**

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

2 – DATE

de consultation : 21/04/22

de visite : 13/06/22

de dossier en état : 13/06/22

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

Objet de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à une société d'économie mixte (en cours de constitution) d'un ensemble immobilier.

Projet envisagé

La Ville de Montélimar et la CA Montélimar Agglomération ont décidé de constituer une SEM Patrimoniale en vue de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Dans le cadre de la constitution de cette SEM, les collectivités ont établi une liste de biens susceptibles d'être cédés à cette SEM en vue de la réalisation de son objet social, dont ces biens font partie.

L'objet de cette SEM est conforme à l'article L 1521-1 du CGCT: oeuvre à l'aménagement du territoire, redynamiser les territoires, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, promouvoir le développement économique, générer des opérations de polarité, favoriser la centralité commerciale, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, mettre en oeuvre les projets urbains et la politique locale de l'habitat, favoriser la maîtrise d'énergie et le développement des énergies décarbonées et vertes.

L'ancienne crèche Saint Pierre, aujourd'hui vacante, est l'un des biens que l'Agglomération souhaite vendre à la SEM Patrimoniale. Ouverte en 2007 sur une surface d'environ 300 m², la crèche comprenait 2 lieux de vie (pour bébés et grands) et un espace extérieur sécurisé en terrasse. Le séisme de novembre 2019 a endommagé les locaux et a conduit à la fermeture au public de l'établissement.

Aucun projet n'est clairement identifié

Modalités de la vente

En l'état

Calendrier : 2023

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Section AV n° 867, 1444

Situation géographique

Dans le centre ancien et piétonnier de Montélimar, un îlot foncier de forme irrégulière sur lequel sont édifiés en mitoyenneté 2 bâtiments scolaires et éducatifs, en double façade de la rue St Pierre et de la place du Temple (2 accès).

Hypercentre, tissu urbain dense, tous commerces et équipements à proximité

Consistance

AV 1444 (493 m²)

Construction 1900 et 1970 (école primaire transformée en crèche en 2007), élevée sur 3 niveaux, en double mitoyenneté, toiture simple pente avec 3 rangs de génoises, couverture tuiles, ossature béton sous enduits, planchers sur dalle béton, volets bois.

Circulations verticales assurées par des escaliers et un ascenseur

Rez de chaussée, accessible par cour commune : Hall d'entrée, salles de jeux, locaux de stockage, bureaux, vestiaires, salle de réunion (voûtée), sanitaires.

1er étage, accessible par ascenseur depuis la cour et 2 escalier : Accueil crèche, salles et espaces jeux pour enfants (capacité 20), sanitaires, locaux sociaux, cuisines et dortoirs. SUB 300m² environ

2ème étage, accessible par escalier: Ancien logement vétuste non habitable, et combles partiels

Prestations: Fenêtres PVC, double vitrage, murs peints, faux plafonds (1er étage), sols sur carrelage.

Chauffage électrique (au sol et radiateurs), climatisation (1er étage), VMC, alarmes anti-intrusion et incendie

Terrain plat, clôturé, en nature de cour et terrasses sur plusieurs niveaux

AV 867 (95 m²)

Rez de chaussée : Préau semi-ouvert

1er étage: Crèche (cf description AV 1444)

Surfaces estimées

Emprise foncière à 588 m², SDP à 900 m², SUB à 675 m² (hors 2ème étage)

Pas de surface bâtie au cadastre. Les surfaces au sol sont estimées à 325 m² pour AV 1444 et 95 m² pour AV 867.

Etat du bien

En raison des conséquences du séisme de 2019, la crèche est aujourd'hui fermée et l'Agglomération n'envisage pas de faire des travaux pour la ré-ouvrir (présence d'étais dans nombreux locaux).

Locaux de la crèche en bon état. ERP 4

Locaux au 2ème étage à réhabiliter entièrement



Etat des lieux réalisé par BEC Marangoni Technicien et Expert Bâtiment le 14/10/19 constatant des sinistres liés au séisme du 11/11/19. Les risques très importants sur les structures du 2ème étage et combles conduisent à la fermeture immédiate du site.



	Nature de dégradation du bâti	Présence
1	Fissures importantes et profondes	Refend maçonné dans la hauteur du R+2, séparatif avec un tiers
2	Extraction du scellement de l'extrémité d'une solive bois dans la façade maçonnée	R+2 partie ancienne
3	Désolidarisation de pierres d'un jambage d'ouverture	R+2 partie ancienne
4	Nombreuses autres fissures	Maçonneries, cloisons briques, plafonds du R+2 de la partie ancienne
5	Fissure de cisaillement	En pied de poteaux BA au rez-de-chaussée de la partie récente

Avis technique SOCOTEC (25/11/19): L'importance et la gravité des désordres liés au séisme, et les incertitudes d'impact des autres structures conduisent à un avis défavorable vis à vis de la stabilité du bâtiment.

Il est précisé qu'aucun devis ou étude des travaux nécessaires n'a été communiqué.

Diagnostics techniques non fournis

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Commune de Montélimar (AV 867) et CA Montélimar Agglo (AV 1444)

Origine de propriété: Vente du 14/12/05 Cne Montélimar/Structure d'équipements publics de l'Agglomération de Montélimar de la parcelle bâtie AV 1444 pour 1 €

Etat d'occupation : Libres

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 31/10/18 – Zone UA

Disposition de la zone UA : Sans incidence

Servitudes : Périmètre de protection des Monuments historiques (AC1), servitude de dégagement aéronautique (T5), zone archéologique, aléa argile moyen

Etat des réseaux : Présents

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode de la comparaison indirecte (métrique).

Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Cette valeur peut être ventilée à 145 000 € pour la propriété de la CA Montélimar Agglo et 30 000 € pour la propriété ville de Montélimar.

Une marge d'appréciation de 10 % peut être acceptée.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

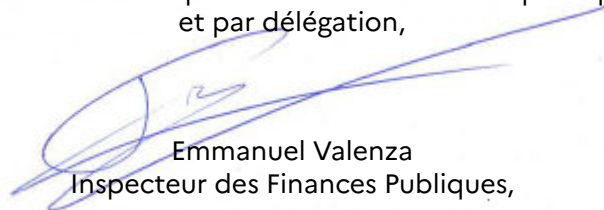
Le présent avis est valable deux ans.

10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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
et par délégation,



Emmanuel Valenza
Inspecteur des Finances Publiques,

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.