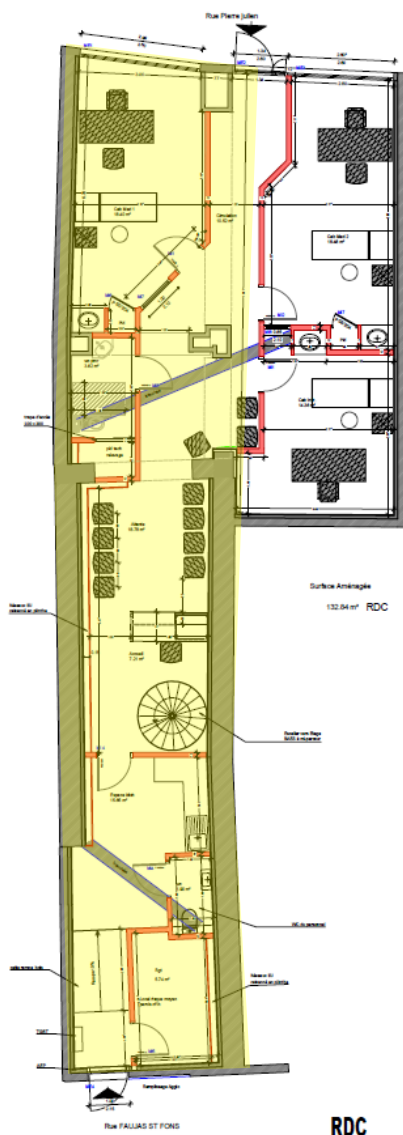


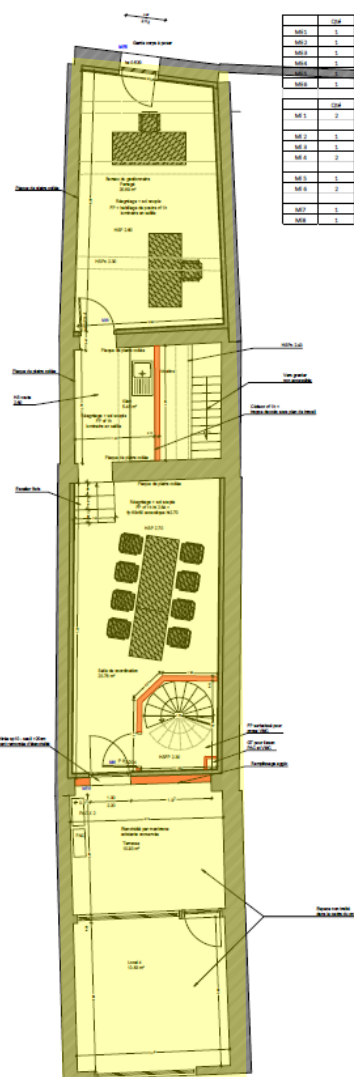
Projet

**facade Est** 1/100efenêtre à 2 vantaux
avec ou sans petit bois suivant avis ABF**facade Ouest** 1/100e

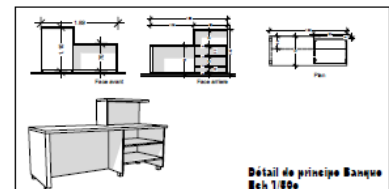
<p>MAÎTRE D'OUVRAGE VILLE DE MONTÉLIMAR</p>  <p>PLACE Emile LOUBET - 26200 MONTÉLIMAR</p>			
<p>PROJET : AMÉNAGEMENT D'UN CENTRE MUNICIPAL DE SANTÉ</p>			
Contenu des :		Plantes :	
Structure :		Accessoires :	
PHASE :		<p>DCE</p> <p>Ind : B</p>	<p>27/02/2020 Mettre le : 27.02.2020</p>
<p>Ind : B</p>		<p>Ech :</p>	
PLAN :		<p>Facades Coupe</p>	
Contrôleur Technique		Contrôleur Sécurité	
D			
C			
B			
A	27.02.20	Modification de la surface d'étage en facade ouest	
INDEX	DATE	DES	TYPE DE MODIFICATIONS/CONTENU



RDC



R+1

[illegible]

<p align="center">MAÎTRE D'OUVRAGE VILLE DE MONTEILMAR</p>  <p align="center">PLACE EMILIE LOUBET - 26200 MONTEILMAR</p>			
<p>PROJET : AMÉNAGEMENT D'UN CENTRE MUNICIPAL DE SANTÉ</p>			
		Exécution :	Finale :
		Relevé :	Relevé :
PHASE :	DCE	20/12/2019	
A. ÉLÉMENTS DE PROJET		DATE	PRO. DE LA
		20.12.2019	20.12.2019
PLAN :		Plans de Niveaux	
10			
Coordonnées Techniques		Coordonnées Maître	
(1)			
(2)			
(3)			
(4)			
(5)			
INDIC. DATE	2019	TYPE DE MODIFICATION (NOM/DATE)	

Grenoble, le 23 janvier 2020

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: 2020-26198V0004

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
BP 279
26126 MONTELMAR cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Locaux commerciaux

ADRESSE DU BIEN : 25-27, rue Pierre Julien - MONTELMAR

VALEUR VÉNALE : 140 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	Commune de Montélimar
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Nelly CONSTANT
2 – Date de consultation	05/12/19
Date de réception	06/01/20
Date de visite	07/01/20
Date de constitution du dossier « en état »	08/01/20

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

Acquisition amiable par la commune de Montélimar de locaux commerciaux dans le cadre de la création, après travaux, d'un Centre Municipal de Santé (CMS), en accord avec l'ARS. Capacité 2 médecins généralistes, 2 secrétaires médicales et un infirmier.

Conditions de vente : en l'état

Calendrier : Début 2020

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

AV n° 32, lots n° 1, 2, 3, et n° 33, lot n° 1

Situation

Dans le centre piétonnier de Montélimar, en face de la mairie (côté arrière boutiques), un ensemble de lots situés au rez de chaussée et 1^{er} étage de deux immeubles de rapport mitoyens, formant une copropriété, en façade de la rue Pierre Julien et de la place de l'Europe.

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

Consistance

Immeubles de rapport, constructions 1820-50, élevées sur 4 niveaux, toiture double pente avec 2 rangs de génoises, planchers et cloisons bois et placo-plâtre, murs en pierres crépis.

Locaux commerciaux accessibles par 2 entrées indépendantes (des logements) : Entrée principale par la rue Pierre Julien et secondaire par la rue Faujas St Fonds (arrière boutique).

Pas de parties communes

AV 32 lot 1

Au sous-sol, une cave.

AV 32 lots 2 et 3

Au rez de chaussée, local commercial indissociable du lot n° 1 AV 33 (pas de cloison) sur la partie boutique.

Boutique avec vitrine, espace vente avec banque d'accueil.

Prestations : Cadres aluminium, simple vitrage, murs et plafonds peints, sols sur carrelage, éclairage néons.

Chauffage par pompe à chaleur (état de fonctionnement inconnu) et par convecteurs électriques.

Arrière-boutique comprenant une enfilade avec escalier en colimaçon donnant sur le niveau supérieur (ancien grenier), 2 pièces de stockage et WC.

AV 33 lot 1

Au rez de chaussée, local commercial indissociable des lots n° 2 et 3 AV 32 (cf ci-avant)

Au 1^{er} étage, locaux professionnels comprenant 3 pièces à aménager dont une avec accès par un escalier endommagé à un local situé au niveau supérieur. Locaux sur 1/2 niveau à réhabiliter entièrement.

SUB 56 m²

Surfaces estimées

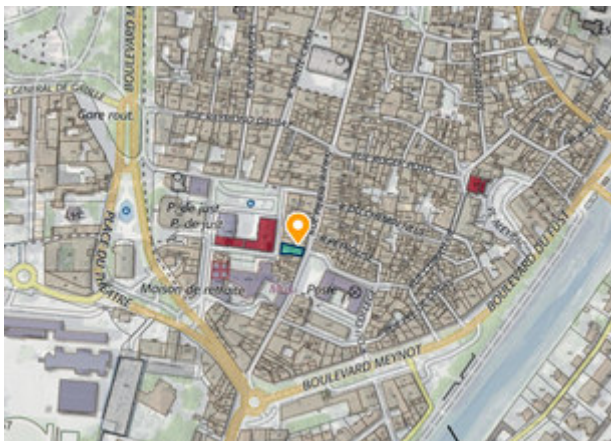
SUB à 186 m², SUPc à 95 m²

Etat du bien

Immeubles en mauvais état et notamment affectant la structure (au 1^{er} étage, le plancher supérieur montre des signes d'affaissement, nombreuses infiltrations au niveau des murs) ; Locaux non isolés, ni aux normes

Boutique en état d'usage, autres locaux à rénover largement et à réhabiliter (1^{er} étage)

Diagnostics techniques (DPRO 6/11/19) : DPE en D (238 kWh/m².an) et B (7 kgCO₂/m².an), amiante détectée (panneaux et plaques en RDC dégagement)





5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires :

Immeuble AV 32 BOISSIN Jacqueline

Immeuble AV 33 SCI Quatre alliances

Origine de propriété :

Immeuble AV 32 lots n° 1, 2, 3 : Vente du 18/11/10 PRADAL/BOISSIN pour 55 000 € (dont 1 000 € pour le lot 1 et 54 000 € pour les lots 2 et 3, étant précisé que le lot 3 était alors à usage d'appartement)

Etat d'occupation : Projet de bail fin 2019 (conclu selon le consultant) donné par Madame BOISSIN et la SCI Quatre alliances à la ville de Montélimar dans le cadre d'un bail professionnel, d'une durée de 6 ans, pour un loyer de 18 600 €/an, révisable annuellement par l'ILC
Charges locatives non définies

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 29/10/18 – Zone UA

Dispositions d'urbanisme de la zone: Sans incidence

Servitudes

AC1 (périmètre de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques)

Etat des réseaux

Réseaux présents

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.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode d'estimation par comparaison directe de biens similaires, par le revenu et par le coût de remplacement (remise à neuf ou adaptation).

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 établir un bilan prévisionnel (travaux en dépenses, loyers en recettes) permettant de déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier ou des droits à construire.

La troisième méthode consiste à calculer ce que coûteraient les travaux de remise à neuf ou d'adaptation de l'immeuble, venant en déduction de la valeur d'un bien similaire neuf ou restructuré.

La valeur vénale du bien peut être estimée à **140 000 €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.

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



Emmanuel VALENZA