



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/11/2023

**Direction départementale des Finances publiques de la
Loire**

Pôle d'Évaluation Domaniale

**11 rue Mi-Carême – BP 502
42007 Saint-Etienne Cedex**

Courriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire**

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

Courriel : stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 99

**Mairie
Service Urbanisme
2 place du Breuil
42700 Firminy**

Réf DS : 14546541

Réf OSE : 2023-42095-85231

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



Nature du bien : Bâtiment industriel récent

Adresse du bien : ZAC du Pinay II, 42700 FIRMINY

Valeur vénale: 1 000 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la
valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Sarah RIVALETTO, chargée d'opération

2 - DATES

de consultation :	12/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Visite antérieure
du dossier complet :	07/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un bâtiment à usage professionnel en vue d'y déplacer les services techniques de la commune. Vaste terrain offrant la possibilité d'une nouvelle construction.

L'acquisition est prévue pour fin 2023.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située au carrefour de deux départements, la Loire et la Haute-Loire, Firminy est la quatrième ville de la Loire en nombre d'habitants. Elle est le pôle d'attractivité d'un bassin de vie de 150 000 habitants, rayonnant sur la vallée de l'Ondaine.

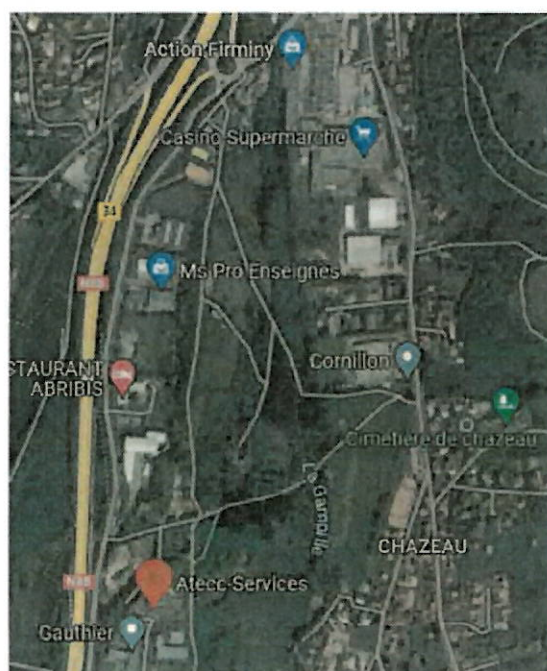
La commune, située à une quinzaine de kilomètres de St-Etienne, est membre de Saint-Étienne Métropole.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune de Firminy est desservie par la route nationale 88, voie rapide qui relie St-Etienne au Puy-en-Velay.

Le bâtiment à évaluer se situe sur la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay II, à la sortie de la ville direction St-Ferréol par l'ancienne route.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m²)	Nature réelle
FIRMINY	BH 113	ZAC du Pinay II	213	Sol
	BE 127		5 370	Sol bâti
TOTAL			5 583	

4.4. Descriptif

Bâtiment industriel de 2013 en très bon état, sur un seul niveau, garantissant de très bonnes performances énergétiques (isolation par l'extérieur murs et couverture): charpente métallique et bardage en tôle double peau, menuiseries extérieures en aluminium, fenêtres double vitrage, panneaux photovoltaïques en toiture (contrat de revente sur 20 ans).

A l'intérieur, dans la partie atelier dalle quartz supportant 2 tonnes de charge (sanitaires et salle de pause), deux portails sectionnels en façade est (largeur 3,20m x hauteur 3,50m) et deux portes de service, hauteur entre 6,5m. et 8m. au plus haut, une cloison modulaire entre l'atelier et le dépôt , dans la partie bureaux, parois vitrées, carrelage au sol, stores intérieurs.

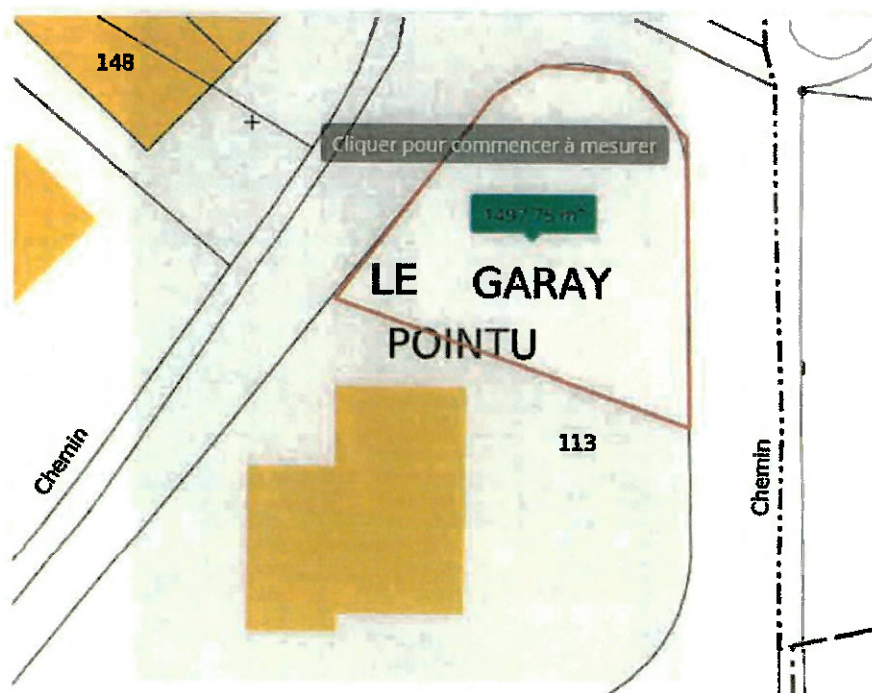
Chauffage/climatisation par pompe à chaleur réversible couplée avec une VMC double-flux et diffusion par cassettes au plafond - ballon thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire.

Bâtiment sous GTP (Gestion Technique du Bâtiment): contrôle d'accès/vidéosurveillance, chauffage/climatisation automatique).

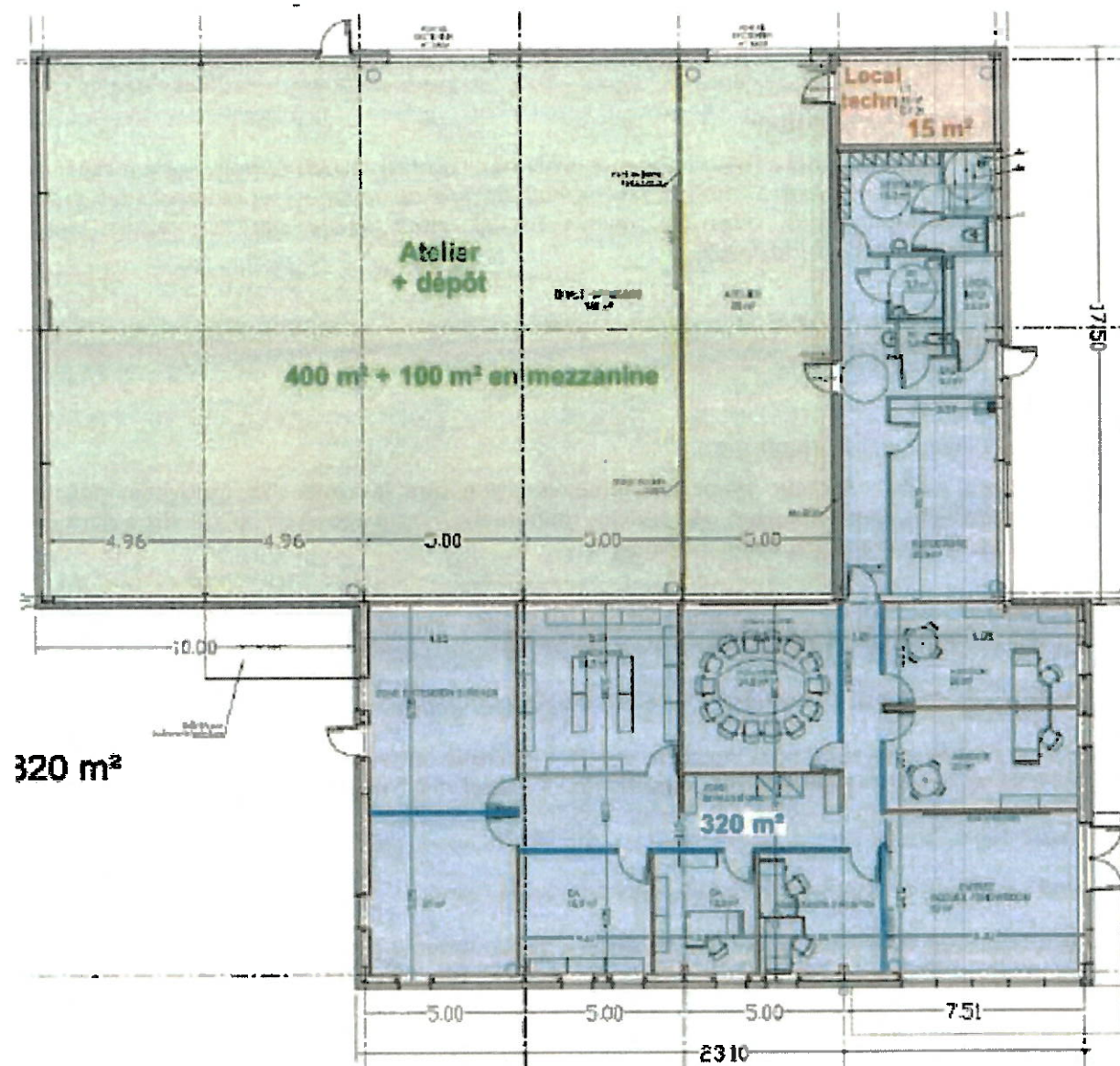
Excellent niveau de prestations.

Parking goudronné 12 places + 1 PMR (Personnes à Mobilité Réduite) marquées au sol + environ autant de places non délimitées sur terrain clos. Aire de retournement poids-lourds.

Une partie du terrain actuellement enherbée est détachable sur l'arrière, pour 1 500 m² environ, en zone constructible.



4.5. Surfaces du bâti (en conformité avec le plan joint)



Descriptif	Surface utile (m ²)
Bureaux + locaux sociaux	320 m ²
Atelier + Dépôt	437m ² + 87m ² de mezzanine environ pondérés à 0,7 soit 500 m ²
Local technique	15 m ²
Total	835 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SARL IMMATEC

5.2. Conditions d'occupation

Loyer déclaré par le vendeur (baux réclamés mais non fournis) : 8 000 €/mois, soit un loyer annuel de 96 000 € (ce qui revient à 115 €/m²/an) + 1 000€/mois de revenus supplémentaires grâce aux panneaux photovoltaïques, d'où un revenu annuel total généré par l'immeuble, panneaux photovoltaïques inclus de 108 000€.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zonage du Plan Local d'urbanisme

- Zone AUfb : Secteur ayant la même vocation que la zone UFb (activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts) et qui est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur vénale est corroborée par la méthode par le revenu.

Cette méthode consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenu, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Remarques préliminaires

Plus le bâtiment est grand et plus la valeur vénale unitaire sera basse.

De même qu'un bâtiment composé essentiellement de bureaux est plus coûteux qu'un bâtiment destiné à un usage d'atelier ou de stockage.

Un local avec peu de parkings sera également moins cher qu'un site avec beaucoup de circulations extérieures et de places de stationnement.

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC)

a) Bâtiment industriel

Des mutations de bâtiments professionnels récents, de plus de 480m² de surface utile, ont été recherchées depuis décembre 2020 sur la ZAC du Pinay à Firminy.

Trois transactions pertinentes, détaillées dans le tableau ci-dessous, ont été sélectionnées :

N°	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Superficie du terrain en m ²	Surf. utile totale en m ²	Prix total en €	Prix €/m ² (surf. utile)	VL €/m ² /an	Situation locative	Année constr.	Description	Photos
	BE 139 149	LD Le Plat du Pinay ZAC du Pinay	08/12/21	2 678	900	587 000	652	61	Loué (CEG Clôtures) 54 720€/an, soit un taux de rendement de 9,32 %	2017	Bâtiment à usage de dépôt et de bureau, zone AU1b	
	BH 147 148 (145 149 pour moitié en indivision)	Le Garay Pointu, 108 rue Victor Hugo ZAC du Pinay	29/12/20	2 704	494	450 000	911	91	Loué (Cosl piscine) 45 000€/an, soit un taux de rendement de 10 %	2021	Bâtiment commercial, industriel, artisanal et de bureaux mitoyen (structure et charpente commune) en VEFA, livré brut, clos-couvert, fluides en attente aux regards convenus, hors d'eau, hors d'air, bardage métallique double peau extérieur posé, sans aucun cloisonnement ni aménagement intérieur, à l'exception de la fourniture et la pose de 2 portails électriques de type sectionnel. Accès enrobé. En indivision, parking 15 places dont 1 PMR aire de circulation et espaces communs, arbustes espaces engazonnés.	
	BH 146 (145 149 pour moitié en indivision)	Le Garay Pointu, 108 rue Victor Hugo ZAC du Pinay	19/01/21	1 617	483	420 000	870	X	Occupé par le propriétaire	2021	Bâtiment commercial mitoyen (structure et charpente commune) en VEFA, livré brut, clos-couvert, fluides en attente aux regards convenus, hors d'eau, hors d'air, bardage métallique double peau extérieur posé, sans aucun cloisonnement ni aménagement intérieur. En indivision, parking 15 places dont 1 PMR aire de circulation et espaces communs, arbustes espaces engazonnés. F.I.O	
							Moyenne €/m ²	811				
							Médiane €/m ²	870				

Les cinq termes de comparaison ci-dessous, bien que situés à proximité (moins de 3km), ont été écartés parce que les caractéristiques des biens vendus divergent trop de celles du bien à évaluer : nature de l'immeuble (hôtel, magasin, bureaux), ventes de bâtiments plus anciens ou neufs.

Ces transactions méritent toutefois d'être citées car elles permettent d'avoir une vision plus globale des prix pratiqués et de fixer les limites.

Termes de comparaison écartés

N	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Superficie du terrain en m²	Surf. utile totale en m²	Prix total en €	Prix €/m² (surf. utile)	V.L. €/m²/an	Situation locative	Année constr.	Description	Photos
	BI 47	La Haute Martinière, 104 rue Victor Hugo, ZAC du Pinay	02/06/22	10 310	1 282	1 100 000	851	X	Vendu libre	2001	Hôtel-restaurant 2-3 ^e Abris, chaudière gaz	
	AV 300	28 rue Dorian Le Parc de l'Etoile	23/12/20	1 147	710	1 300 000	1 831	180	Loué (Notaire) 128 400€/an (bailléunloc ataire identiques), soit un taux de rendement de 9,88 %	2021	Immeuble de bureaux en VEFA élevé sur rdc et 2 étages avec terrasse de 108m². Terrain attenant comprenant 13 places de stationnement privé	
	BI 66 69	La Haute Martinière, 89 rue Victor Hugo, ZAC du Pinay	22/10/21	3 177	1 320	655 000	496	49	Loué (dépot magasin de poêles) 64 200€/an, soit un taux de rendement de 9,8 %	2003	Bâtiment à usage industriel et commercial comprenant atelier, dépôt, surface de vente et un partie bureau	
	AY 39	78 rue Victor Hugo, ZAC des Bruneaux	21/07/21	2 745	670	600 000	896	X	Vendu libre	1980 ?	Bâtiment commercial (jardinerie) sur simple rdc, serre, 28 places de parking, terrain attenant + extension (auvent de 149m²). Pompe à chaleur et convecteurs électriques	
	AS 220	10 chemin du Gué	28/12/22	3 081	1 157	670 000	579	X	Vendu libre	1991	Bâtiment d'activités en bon état sur simple rdc (accueil, magasin/entrepôt, bureaux, locaux sociaux, sanitaires, dégagements) avec mezzanine (stockage, local informatique). Partie atelier : de construction métallique, murs bardage double peau, couverture bac acier, isolation shéolisol, éclairage rampes tubes fluo, alarme. Atelier grande hauteur, sol béton traité quartz, chauffage plancher chauffant hydraulique avec pompe à chaleur réversible récente, une porte sectionnelle. Partie bureaux : 5 bureaux + salle de réunion, toilettes. Parkings extérieurs, voies d'accès et de circulation, espaces verts.	

D'autres termes de comparaison n'ont pas été retenus non plus car ils se trouvent sur un secteur géographique plus éloigné et plus attractif et/ou jouissent d'une meilleure visibilité. Ces transactions permettent néanmoins de fixer la valeur unitaire maximale tout type de surfaces confondues pour ce type de bien en très bon état, soit 1 200€/m² (cf : TC n°1).

Ventes écartées car plus éloignées, sur des communes plus demandées													
N°	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie de terrain (m²)	Surface bâtie (m²)	Prix total (€)	Prix unitaire (€/m²)	Surface (m²)	Prix unitaire (€/m²)	Surface (m²)	Année	Description	Photo
AL 198	ANDREZIEUX-BOUTHEON	242 246 rue Pierre Georges Lelacière Parc des Essarts (lot 5)	15/10/21	4 239	904	1 173 500	1 217	102 en 2013	Vendu libre. Loyer antérieur 98 725€/an en 2013, soit 102€/m²	2011	Ensemble immobilier à usage commercial ou industriel, comprenant 2 locaux indépendants, espace de stationnement et espaces verts. Terrain détachable		
244 ZB 260	ST-CHAMOND	2 allée Gellée ZISTELYTEC	22/03/22	2 901	884	750 000	848	88	Loué (Promic verre optique) 59 620€/an	2013	Tenement immobilier comprenant 2 bâtiments : un de 725m² à usage de stockage et un de 150m² à usage de bureaux, réfectoire, vestiaires, sanitaires.		
AC 290	VILLARS	5 bis avenue de l'Industrie	30/08/22	1 461	850	570 000	877	59	Loué (Carrosserie Faure) 38 587€/an. Propriétaire/locataire identiques	2011 - Extension en 2018	Bâtiment à usage de carrosserie avec terrain et parking		

b) Terrain détachable à l'arrière (environ 1 500m²)

Des mutations de terrains à bâtir à vocation économique ont été recherchées sur la commune de Firminy depuis début 2020.

Neuf transactions, détaillées dans le tableau ci-dessous, ont été sélectionnées :

N°	Date mutation	Ref. Cadastre	Adresse	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix (€/m²)	Description
1	04/01/22	AK 236	bd Fayol	UFa : UFa : Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts	782	8 000	10	Terrain dépendant d'un immeuble anciennement à usage de station-service
2	16/06/23	AV 236 237	9 impasse de la Basse Ville	UFa : Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts UL : Zone d'équipements (sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement...)	3 060	53 365	23	TAB plat pour la construction d'1 bâtiment à usage professionnel (2 prix négociés, 12€/m² conformément au projet de 2003 pour 1500m² et 23€/m² pour le surplus conformément à l'avis domanial de 2022)
3	17/09/20	BI 92	Lot La Dolce Vita (lot 3)	Zone AUFb	1 142	49 000	43	Parcelle de TAB viabilisée en ZAC + (2 parcelles, soit 829m² en + à titre indivis)
4	07/02/20	BH 10 134 135	ZAC du Pinay 108 rue Victor Hugo	Zones Ufb et AUFb	3 574	91 592	26	TAB en ZAC
5	22/12/20	AV 300 301 302 303 304 305	24-28 rue Dorian	Zone Ufd	5 631	385 000	68	Parcelle de TAB
6	14/09/21	AK 328 461	Lotissement du Bas de la Côte (lot 31)	Zone Ufa : Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts	2 522	65 000	26	Parcelle de TAB
7	20/07/21	AV 220	10 rue du Colonel Riez	Zone UFa	1 766	26 500	15	Parcelle de TAB plate en zone d'activité, pr extension de bâtiment
8	30/07/21	AV 211	5 rue Basse Ville	Zone Ufc	1 500	16 500	11	Parcelle de TAB plate en zone d'activité, pr extension zone de stockage.
9	07/09/21	AV 309	8 rue du Colonel Riez	Zone Ufc	137	5 480	40	Parcelle en bordure de propriété
							Moyenne €/m²	29
							Médiane €/m²	26

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

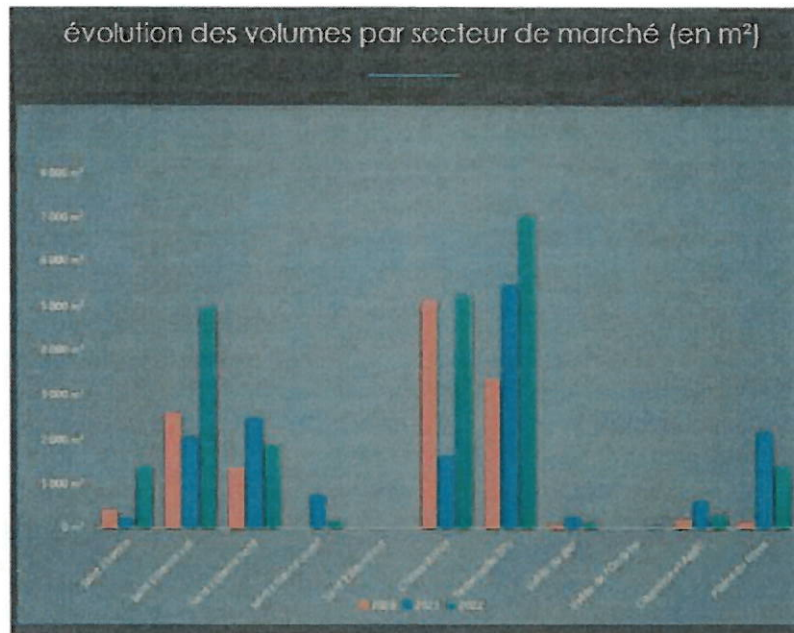
1) Etude ventes Arthur Lloyd (agence spécialisée en immobilier d'entreprise) pour l'année 2021 sur le bassin stéphanois

- **Locaux d'activité**

les chiffres 2022 du marché de l'activité		
activité / entrepôts - valeurs 2021		
Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel		
€/ m² HT HC	80 / 90 €	40 / 50 €
Acquisition		
€/ m² HT HC	1 000 / 1 200 €	550 / 650 €

- **Bureaux**

→ **Très faible demande sur la vallée de l'Ondaine**



Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2022

en € HD

	Ferme	Neuf	2nde Main
Valeur Mini	2 200 €	2 000 €	1 400 €
Valeur Maxi	2 500 €	2 200 €	1 700 €

2) Etude cote Callon au 01/01/2022

- **Locaux d'activité**

Ville: Firminy / 42-LOIRE				
Prix de vente et loyers des locaux industriels, entrepôts et terrains à usage industriel. Informations complémentaires sur le marché des locaux industriels.				
Loyer en EUROS HT par m2 et par an				
Firminy				
LOCAUX INDUSTRIELS		ENTREPÔTS		TERRAINS
Vente	Location	Vente	Location	Vente (€/m2)
548 €	44 €	436 €	36 €	21 €
Ces valeurs ne prennent pas en compte les ventes particulières ou exceptionnelles qui justifient une décote ou une surcote.				

- **Bureaux**

VENTES BUREAUX					
Ville: Firminy - AUVERGNE-RHONE-ALPES					
Valeurs vénales des bureaux Informations complémentaires sur le marché des bureaux à la vente					
VENTES en EUROS H.T. par m2 utile					
VENTES BUREAUX- Firminy					
ANCIENS NON RENOVÉS		ANCIENS RENOVÉS		NEUFS	
Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
230 €	520 €	470 €	840 €	590 €	1 130 €
Ces valeurs représentent une moyenne des prix dominants de l'ensemble du marché local. Pour des biens immobiliers présentant un caractère exceptionnel, des particularités ou des défauts, il y a lieu d'appliquer une surcote ou une décote.					

LOCATIONS BUREAUX					
Ville: Firminy - 42-LOIRE					
Valeurs locatives des bureaux Informations complémentaires sur le marché des bureaux à la location					
LOYERS en EUROS HT Hors charges par m ² utiles par an					
LOCATIONS BUREAUX- Firminy					
ANCIENS NON RENOVÉS		ANCIENS RENOVÉS		NEUFS	
Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
24 €	38 €	44 €	64 €	55 €	99 €
Ces valeurs représentent une moyenne des prix dominants de l'ensemble du marché local. Pour des biens immobiliers présentant un caractère exceptionnel, des particularités ou des défauts, il y a lieu d'appliquer une surcote ou une décote.					

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

1) Évaluation par comparaison

- La partie « atelier » de 500m² en parfait état, toutefois de finition moindre par rapport à la partie « bureaux », comprenant un vaste espace de stationnement et aire de retournement, sera valorisée séparément.

L'étude de marché des bâtiments récents sur la ZAC révèle des valeurs unitaires à partir de 652€/m² pour du dépôt (+ bureau inclus) allant jusqu'à 911€/m² pour des bâtiments commerciaux dotés de meilleures finitions, valeurs entre la cote Callon à 548€/m² en moyenne et l'étude Arthur Lloyd à 1 000€-1 200€/m² pour du neuf sur la région stéphanoise.

Très qualitative, il sera proposé pour cette surface à usage d'entrepôt une valeur unitaire de 900€/m².

- La partie « bureaux/local technique » de surface conséquente, pour rappel 335m², également en excellent état et pourvu de tous les éléments de confort, sera de la même manière valorisée en fourchette haute.

Le terme de référence (TC n°2 des ventes écartées) se rapportant à un immeuble de bureaux neufs en VEFA sur Firminy fait apparaître un prix unitaire à 1 831€/m².

L'étude Arthur Lloyd indique une valeur minimale à 1 400€/m² pour de la seconde main récente sur le bassin stéphanois, la cote Callon une valeur maximale moyenne à 1 130€ au 01/01/2022 pour des bureaux neufs sur Firminy.

Modernes, bien agencés et vertueux au niveau de la consommation énergétique, il sera proposé en référence à l'étude Arthur Lloyd la valeur unitaire de 1 400€/m² pour la partie « bureaux/local technique » de 335m².

- L'étude de marché des terrains à bâtir (TAB) à vocation économique dévoile des valeurs unitaires entre 10€/m² et 68€/m², faisant ressortir une valeur moyenne à 29€/m² et une valeur médiane légèrement inférieure à 26€/m². Le terme de comparaison n°4 (surligné en jaune) correspondant à la vente du terrain en face à 26€/m² début 2020 semble le plus approprié. D'où un positionnement à 30€/m² pour la partie « terrain détachable » de 1 500m² environ.

Conclusion :

En utilisant la méthode par la comparaison directe, la valeur vénale du bâtiment s'élève à :

$$900\text{€} \times 500\text{m}^2 + 1\,400\text{€} \times 335\text{m}^2 + 30\text{€} \times 1\,500\text{m}^2 = 450\,000\text{€} + 469\,000\text{€} + 45\,000\text{€} = 964\,000\text{€}$$

2) Évaluation par le revenu

- Loyer annuel de 108 000€ déclaré par le propriétaire,
- Taux de capitalisation de 10% retenu, conformément aux observations tirées du marché immobilier ci-dessus et pour tenir compte du revenu supplémentaire généré par les panneaux photovoltaïques (voir étude p7)

Conclusion :

En utilisant la méthode par le revenu, la valeur vénale du bâtiment s'élève à :

$$(108\,000 \times 100) / 10\% = 1\,080\,000\text{€}$$

Compte tenu de tous les éléments développés supra, des résultats obtenus à l'aide des deux méthodes d'évaluation présentées ci-dessus, et considérant la cession de l'hôtel 2* de 1 292m² de surface utile sur 1ha de terrain à proximité immédiate (cf : TC écarté n°1 vendu 1 100 000€ l'année dernière), la valeur vénale du bâtiment ATECC est plafonnée à 1 000 000€, soit près de 1 200€/m² toutes surfaces comprises.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 000 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 100 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

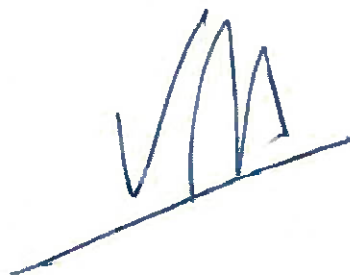
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable de La Division Missions Domaniales



Valérie ROUX-ROSIER
Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques

