

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques du
Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi
Cité Administrative – bâtiment D « Finances »
18, avenue du maréchal Joffre
81013 ALBI CEDEX 9
Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques du
Tarn

à
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS
C2A

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc Constans
Courriel : marc.constans1@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 63 49 59 76

Réf DS:16985897
N° dossier OSE2024-81004-23186

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Construction de l'hôtel de l'agglomération - local brut de béton
Adresse du bien : Rue du Général Berthier 81000 Albi
Valeur : 19 470 000 euros H.T

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MOLINIER Sandrine.

2 - DATES

de consultation :	22/03/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet : (réunion avec le service consultant)	02/04/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) de bureaux constituant le futur hôtel de l'agglomération.

Prix envisagé : 19 487 000 euros H.T.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe en périphérie de la ville d'Albi (quartier Cantepau).

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

//

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie
Albi	EX n°332, 334, 335, 336 et 337	Rue du Général Berthier 81000 Albi	9 956 m ²

4.4. Descriptif

Lesdites parcelles constituent une unité foncière.

L'opération comprend tout d'abord les travaux de démolition de l'ancien bâtiment, la dépollution du site, l'installation de la voirie et des réseaux divers et les espaces verts.

En ce qui concerne la construction du bâtiment clos et couvert élevé en R+4, celui-ci disposera d'une surface de plancher de 7 191 m² environ. Il sera desservi par quatre ascenseurs. Il répondra à la réglementation thermique RE 2020.

Enfin, il existera 243 emplacements de stationnement, dont 119 intérieurs répartis entre le rez-de-chaussée et le premier niveau et 124 places extérieures.

L'acquéreur prendra à sa charge les travaux de second œuvre pour un coût estimatif d'un montant de 8 500 000 € H.T (30 % du coût du bâtiment final).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SAS ALBI BERTHIER.

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : zone UA3b du Plui.

6.2. Date de référence et règles applicables : sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Remarques liminaires :



L'évaluateur a demandé au service consultant le bilan promoteur. Il n'a pu être fourni.

Par ailleurs, il n'a pas été recensé de VEFA récentes de bureaux dans l'agglomération albigeoise.

En l'absence de la connaissance des divers éléments concourant au coût de revient de la construction du bâtiment, les éléments ci-dessous ont été utilisés pour déterminer la valeur vénale.

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

VEFA de bureaux

N	date mutation	communes	Superficie des locaux	prix	Prix/m ² de bureaux non aménagés hors parkings
1	3/05/2021	RAMONVILLE ST AGNE	2 058 m ²	6 000 000 €	2 915 € ou 2 075 € déterminés non aménagés hors parkings
2	16/04/2021	METZ	7 896 m ²	21 559 290 €	2 580 €
3	08/12/2021	METZ	14 240m ²	37 024 000 €	2 600 €
moyenne					2 418 €

Remarques sur la détermination du prix des bureaux hors parkings et hors aménagements intérieurs :

Le montant de l'abattement de 11 % pour extourner la part du prix correspondant aux stationnements est extrait du détail des prix donné par le vendeur SAS Albi Berthier.

Le montant de l'abattement de 20 % pour extourner la part du prix correspondant aux travaux d'aménagement est une moyenne entre d'une part le coût du second-oeuvre pris en charge par la C2A dans la présente opération (30% du bâtiment final) et une opération réalisée à Marseille. [VEFA du 24/03/2022, Marseille 003 parcelle A 175 , 49 138 902 € ventilé en prix de la construction : 44 520 230 € / prix des aménagements : 4 618 672 € soit 9% du montant total]

Pour mémoire :

1/ Vente VEFA du 24/05/2013 CPAM du Tarn
 parcelles BT 374 - 456 et 458
 5 051 m² + 127 places de parking auto
 10 815 000 € H.T
 soit 2 141 € / m²

2/ Offre 3 CI immobilier du 29/07/2019 locaux de l'organisme de retraite CARSAT
 rue Louis Joly à Albi
 parcelles BT 325 50223-338-506-326 et 491
 500 m² + 26 places de parking
 1 195 000 € H.T
 soit 2 390 € /m²

NB : l'opération n'a pas donné lieu à une vente effective.

Ventes d'immeubles de bureaux récents (hors VEFA) - prix des bureaux avec parkings intégrés

1/ Vente du 15/12/2021 - bureaux construits en 2017 à Blagnac, 2 avenue de l'escadrille Normandie Niemen
parcelles BW 624 + 625
1 836 M² de bureaux et 82 places de parking
5 800 000 €
soit 3 159 € /m²

2/ Vente du 24/11/2021
bureaux construits en 2018
A Pessac, 1 avenue Paul Langevin parcelles HN 102 et 87
4 035 m² de bureaux et 1 210 m² de parkings
13 450 000 €
soit 3 333 € le m²

soit une moyenne avant abattements de 3 246 € le m²

Moyenne de 3 246 € le m², ramenés à 2 889 € hors parkings (abattement de 11 % environ) et 2 311 € (abattement de 20 % pour locaux livrés brut de béton),

soit une moyenne retenue de 2 311 € /m²

**VEFA du 16/04/2021 Metz, ci-dessus 70 places de stationnement,
1 190 000 €, soit 17 000 € l'unité**

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – annonces immobilières de VEFA de bureaux – avril 2024

Vudenhaut immo - Toulouse – bâti de 267 m² sur 3 niveaux

1 665 000 €

soit 6 236 € le m²

Observation : trop petite surface.

Géolocal – Nice - bâti de 6 607 m² sur 7 étages

38 320 600 €

soit 5 800 € le m²

Observation : situation du bien très privilégiée (quartier moderne, belles prestations, luminosité et vues sur la mer et la montagne).

Termes de comparaisons de bureaux aménagés et de grande superficie

Géolocal – Tassin la Demi lune (69) : bâti de 1 571 m² avec 30 places de parking

5 594 145 €

soit 3 561 € le m²

Advenis- Palaiseau – bâti de 8 405 m² sur 8 niveaux avec 58 places de parking

soit 3 400 € /m² (variation du prix selon l'étage).

La forêt immobilier – Rennes – bâti de 6 325 m² en R +3 avec 116 places de parkings

17 393 750 €

soit 2 750 € le m².

soit une moyenne avant abattements de 3 237 € le m²

moyenne de 3 237 € le m² ramenés à 2 881 € hors parkings (abattement de 11 % environ) et 2 304 € (abattement de 20 % pour locaux livrés brut de béton)

soit une moyenne retenue de 2 304 € le m².

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

8.2.1 Le prix ferme fixé par les parties est de 19 487 000 € H.T se décomposant comme ci-dessous :

- prix du foncier : 2 020 000 € :

* part de la construction du bâtiment dans le prix du foncier : $19\,487\,000\text{ €} / 15\,295\,000\text{ €} = 78\%$,

soit $2\,020\,000\text{ €} \times 78\% = 1\,575\,600\text{ €}$;

* part du stationnement dans le prix du foncier : $19\,487\,000\text{ €} / 2\,020\,000\text{ €} = 22\%$, soit 444 400 €.

- prix de la construction du bâtiment : 15 295 000 € ou 16 870 600 € comprenant la part du prix du foncier correspondant à la construction ($15\,295\,000\text{ €} + 1\,575\,600\text{ €} = 16\,870\,600\text{ €}$).

- le stationnement (243 places) : 2 172 000 € ou 2 616 000 € comprenant la part du prix du foncier correspondant au stationnement ($2\,172\,000\text{ €} + 444\,400\text{ €} = 2\,616\,400\text{ €}$).

Il ressort des éléments constitutifs du prix que la part du prix correspondant à la construction des bureaux est de $1\,575\,600\text{ €}$ (78 % du foncier) + $15\,295\,000\text{ €} = 16\,870\,600\text{ €}$.

Le prix au m² de bureaux est donc de 2 346 € /m².

Concernant le stationnement ($444\,400\text{ €}$ (22 % du foncier) + $2\,172\,000\text{ €} = 2\,616\,400\text{ €}$),

soit pour 243 places, le prix de la place est de 10 767 € H.T.

8.2.2 Valeur vénale

....des constructions :

trois moyennes ont été définies plus – haut :

- * moyenne des VEFA de bureaux non aménagés hors parkings 2 418 € /m² ;
- * moyenne des ventes d'immeubles récents de grande superficie de bureaux non aménagés hors parkings : 2 311 € /m² ;
- * moyenne des ventes d'immeubles récents de grande superficie de bureaux non aménagés hors parkings : 2 304 € /m².

Soit une moyenne des 3 résultats : $2\,418\text{ €} + 2\,311\text{ €} + 2\,304\text{ €} : 3 = 2\,344\text{ €}$.

Compte tenu du prix moyen des ventes en VEFA de bureaux (2 344 € m²), la valeur vénale des bureaux est de $7\,191\text{ m}^2 \times 2\,344\text{ € /m}^2 = 16\,856\,704\text{ €}$, arrondis à 16 856 000 €.

En conséquence, le prix retenu par les parties (16 870 600 €) n'appelle pas d'observation.

....des stationnements :

Le prix de la vente en VEFA des stationnements situés à Metz (17 000 €) est supérieur au prix unitaire retenu par les parties (10 767 €).

En conséquence, le prix retenu par les parties (2 616 400 €) n'appelle pas d'observation.

....Soit une valeur vénale de $16\,856\,000\text{ €} + 2\,616\,400\text{ €} = 19\,472\,400\text{ €}$, arrondis à 19 470 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Le prix négocié par les parties soit 19 487 000 € H.T n'appelle pas d'observation.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 départemental
des Finances Publiques
l'Administrateur ad joint



Claude BENAZET

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.