



**MINISTÈRE  
DE L'ACTION  
ET DES COMPTES  
PUBLICS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction générale  
des Finances publiques**

Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne

Direction régionale des Finances publiques  
d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale  
Cité administrative - Bâtiment C  
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél : [drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : pascal VALENTIN

Téléphone : 05 34 44 83 11

Courriel : [pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2020 32013V1302 DS 2256021

**SYSTRA  
MME DELPHINE CONDAMINE  
72 RUE HENRY FARMAN  
75015 PARIS 15**

Toulouse, le 14 / 04 / 2021

**AVIS du DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**ADRESSE DE L'OPÉRATION : PLACE DE LA FONTAINE 32000 AUCH**

**DEPENSE PREVISIONNELLE : 4 670 000€ HT.**



**1 – SERVICE CONSULTANT :**

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

**RÉFÉRENCE :**

SYSTRA pour GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE

Mme Delphine CONDAMINE

DS 2256021 du 11 août 2020

**2 – Date de consultation**

**Date de réception**

**Date de visite**

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 11 août 2020

: 11 août 2020

: 07 février 2020 (précédent dossier 2020 32013V0093)

: 26 janvier 2021

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

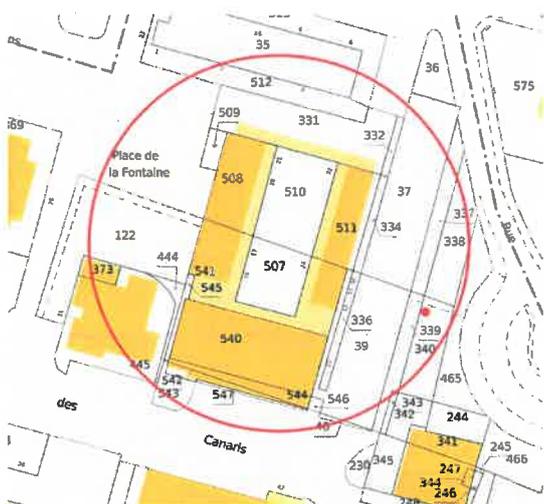
Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain et de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros sur la Commune d'Auch, SYSTRA, mandaté par la Ville d'Auch, sollicite le service pour une Estimation Sommaire et Globale des dépenses relatives aux acquisitions foncières nécessaires pour la réalisation du projet (dossier de DUP en cours de réalisation).

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le projet d'acquisition porte sur un ensemble de parcelles sur lesquelles sont édifiées un centre commercial : AT 541 (464 m<sup>2</sup>), AT 509 (48 m<sup>2</sup>), AT 508 (316 m<sup>2</sup>), AT 511 (291 m<sup>2</sup>), AT 540 (566 m<sup>2</sup>), AT 542 ( 51 m<sup>2</sup>), AT 544 (76 m<sup>2</sup>) et AT 547 (20 m<sup>2</sup>).

Mais également sur les parcelles cadastrées AS 582 (1383 m<sup>2</sup>), AS 583 (1132 m<sup>2</sup>) et AS 584 (829 m<sup>2</sup>) qui supportent actuellement des bâtiments à usage d'habitation à démolir pour permettre le déplacement du centre commercial. Elles seront estimées nues.

Centre commercial



Parcelles avec bâtiments à démolir



Situation des deux emprises



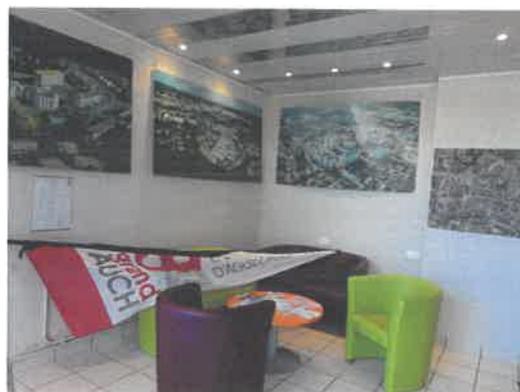
Le centre commercial du Garros, place de la fontaine, est divisé en lots commerciaux comme mentionné sur le plan ci-dessous. En forme de U, autour d'une place sans réelle visibilité, il dispose d'un parking en bordure. Ces locaux en RDC sont en béton et toiture plate en tôle. Extérieurement, les murs peints sont à rafraîchir mais globalement l'état général est correct.

Les différents locaux développent une surface utile totale de 1 290 m<sup>2</sup>.

**Plan répartition des lots :**



- **Lot 1** (local occupé actuellement par la « Maison Projet ») : Il dispose d'une surface utile de 37 m<sup>2</sup> ; soit 31 m<sup>2</sup> de partie principale et 6 m<sup>2</sup> d'annexe (petit coin cuisine + WC). Grande baie vitrée alu avec rideau métallique. Sol carrelage, plafond avec spot intégré, murs peints. L'ensemble est dans un bon état général.



- **Lots 2 et 3** (local occupé par un Tabac-Presses NEJARI) : Il dispose d'une surface utile de 75 m<sup>2</sup> ; soit 60 m<sup>2</sup> de partie principale et 15 m<sup>2</sup> de réserve avec WC (sol béton). Grande baie vitrée avec rideau métallique. Sol carrelage, plafond dalles. Climatisation. L'ensemble est un état général moyen.

- **Lots 4 et 5** (local anciennement occupé par la Banque Crédit Agricole (actuellement vacant) : Il dispose d'une surface utile de 114 m<sup>2</sup> ; soit 75 m<sup>2</sup> de partie principale (hall d'accueil, bureaux réception) et 39 m<sup>2</sup> de partie secondaire. Grande surface vitrée alu avec porte d'accès sécurisée. Sol carrelage, plafond dalles, différents agencements encore installés. Climatisation et connexions récentes. L'ensemble est dans un bon état général.



- **Lot 6**, local anciennement occupé par le restaurant ATLAS (actuellement vacant) : Il dispose d'une surface utile de 145 sur deux niveaux avec terrasse extérieure (totalement inondée le jour de la visite) ; soit 86 m<sup>2</sup> de partie principale et 59 m<sup>2</sup> de partie secondaire. Ce local n'a pu être visité. Il paraît en très mauvais état.



- **Lot 7, 8 et 9** (local occupé par une pharmacie-orthopédie): Il dispose d'une surface utile totale de 209 m<sup>2</sup> ; soit 89 m<sup>2</sup> pour la partie principale « pharmacie » avec 70 m<sup>2</sup> pour les réserves, bureau et WC employés mais également 40 m<sup>2</sup> pour la partie principale « orthopédie » avec 10 m<sup>2</sup> de réserves. Grande baie vitrée alu avec portes coulissantes automatiques. Sol carrelage, plafond dalles. Climatisation. L'ensemble est en très bon état général.



- **Lot 10** (local occupé par une boucherie): Il dispose d'une surface utile de 60 m<sup>2</sup> ; soit 35 m<sup>2</sup> de partie principale (surface de vente avec grand frigo et divers rayonnages) et 25 m<sup>2</sup> de réserves. Baie vitrée alu. Sol carrelage et plafond dalles. L'ensemble est dans un état général moyen.

- **Lot 11** (local occupé par Carrefour Express): Il dispose d'une surface utile totale d'environ 650 m<sup>2</sup> dont 400 m<sup>2</sup> destinée à la vente (300 m<sup>2</sup> réellement utilisable et 100 m<sup>2</sup> actuellement murée). L'accès s'effectue par la place Fontaine (porte vitrée coulissante automatique). Le parking n'est pas accessible directement et la visibilité est réduite au sein d'un centre commercial construit en U au milieu d'immeubles d'habitations. Sols carrelage, plafond dalle. Climatisation. Sur le côté on accède à la partie réserve qui développe environ 250 m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment, à l'arrière du bâtiment, d'une zone de réception des marchandises avec un grand volet roulant métallique. On retrouve également une zone de réserve sèche, deux grands frigos, un four, une salle de repos, des vestiaires et des WC pour le personnel, un bureau.

L'ensemble de ce local commercial est en très bon état général.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Les parcelles AT 541, 542, 544 et 547 qui supportent le magasin Carrefour Express (Lot 11) appartiennent à la SNC DES LANDES. Les parcelles AT 541, 545, 508 et 511 appartiennent à l'OPH du Gers tout comme les parcelles cadastrées section AS 582, 583 et 584.

- situation d'occupation : Les 4 lots suivants sont occupés :

Lots 2 et 3 loués à la SNC NEJARI (tabac presse), Lots 7, 8 et 9 loués à la SNC PHARMACIE DU GARROS, Lot 10 loué à M ABDELKRIM NADIF et le lot 11 loué à la SRL TIMTESS.

Les autres lots sont soit vacants soit occupés à titre gracieux.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

### 6.1 Urbanisme et réseaux

Au PLU de la commune d' AUCH, approuvé le 26/06/2020, ces parcelles sont situées en zone UG qui correspond à l'ancien secteur à urbaniser en priorité constitué de grands ensembles.

### 6.2 Date de référence

En l'état de la procédure, la date de référence sera fixée à un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, en application des dispositions de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA METHODE D'EVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les biens à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisés à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires. On utilisera une méthode par le rendement pour recouper la méthode principale.

A ce stade, le consultant n'est pas en mesure de spécifier si les occupants des commerces seront relogés dans le centre commercial (transfert) ou s'il s'agira d'une éviction commerciale (réinstallation ou pas). Il est donc demandé de traiter le dossier des occupants comme une éviction commerciale au titre de laquelle il convient de déterminer la valeur du fonds de commerce. On utilisera la méthode par le chiffre d'affaire ainsi que la méthode du différentiel de loyer (calcul du droit au bail).

A ce stade de la procédure, et des informations connues, même si les biens ont fait l'objet d'une visite, le service pourra être amené à apporter des modifications aux valeurs obtenues et aux types d'indemnités proposées, dans le cadre de l'évaluation détaillée de chaque lot.

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Il est proposé de détailler le calcul selon les trois points ci-dessus.

### 1/ VALEUR VENALE DES MURS DES LOCAUX COMMERCIAUX

indemnité principale

Adresse	Description sommaire	Prix/m <sup>2</sup>	Surface Utile en m <sup>2</sup>	L ou V	Prix/m <sup>2</sup> a retenir	Valeur Vénale Arrondie en €	Observations
place de la Fontaine	Maison Projet	527 €	37	L	392 €	19 500	Bon état
place de la Fontaine	Tabac Presse	420 €	75	L	392 €	31 500	état moyen – 20 % tarif/m <sup>2</sup>
place de la Fontaine	Ancienne Banque CA	527 €	114	V	490 €	60 000	Bon état (2 cellules)
place de la Fontaine	Pharmacie Orthopédie	527 €	209	L	392 €	110 000	Bon état (2 cellules)
place de la Fontaine	Boucherie	420 €	60	L	392 €	25 000	état moyen – 20 % tarif/m <sup>2</sup>
place de la Fontaine	ancien resto ATLAS	260 €	145	V	260 €	37 500	mauvais état -50 % tarif / m <sup>2</sup>
place de la Fontaine	Carrefour Express	527 €	550	L	527 €	290000	Bon état
<b>TOTAL</b>			<b>640</b>			<b>573 500</b>	

On obtient pour chaque propriétaire les Valeurs Vénales suivantes :

SCI DES LANDES : Valeur Vénale de **290 000 € HT**.

OPH du Gers : Valeur Vénale de 283 500 €HT à laquelle on peut appliquer un abattement de 20 % pour vente en bloc de l'ensemble soit **227 000 € HT**

Le montant total de l'indemnité d'acquisition des murs est de **517 000 € HT**

indemnité de emploi

Indemnité principale	517 000
jusqu'à 5 000€	5 000
taux	20%
montant	1 000
de 5 001€ à 15 000€	10 000
taux	15%
montant	1 500
pour le surplus	502 000
taux	10%
montant	50 200
<b>Total emploi €</b>	<b>52 700</b>

Référence de l'immeuble	Indemnité principale	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
MURS DU CENTRE COMMERCIAL DU GARROS Place de la Fontaine	517 000 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	52 700 €	569 700 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

indemnités accessoires : perte de loyers

Le total de l'indemnité pour perte de loyers sur le centre commercial du Garros est estimée à **55 500 €** (montant arrondi).

## 2/ VALEUR VENALE DES TERRAINS A ACQUERIR

indemnité principale

3 344 m<sup>2</sup> x 12,50 €/m<sup>2</sup> HT = **41 800 € HT**

indemnité de emploi

Indemnité principale	41 800
jusqu'à 5 000€	5 000
taux	20%
montant	1 000
de 5 001€ à 15 000€	10 000
taux	15%
montant	1 500
pour le surplus	26 800
taux	10%
montant	2 680
<b>Total emploi €</b>	<b>5 180</b>

Référence de l'immeuble	Indemnité principale	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
Terrains AS 582 AS 583 AS 584	41 800 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	5 180 €	46 980 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

### 3/ INDEMNITES POUR EVICTION COMMERCIALE

#### indemnité principale

Occupant	Moyenne CA TTC	Taux appliqué	Total indemnité
Pharmacie du GARROS	3 011 374 €	78 %	2 348 871 €
Boucherie NADIF	215 137 €	40 %	86 055 €
Tabac Presse NEJARI	195 113 €	63 %	122 921 €
Carrefour Express	1 219 313 €	23 %	280 442 €

Soit un TOTAL = **2 838 289 €**

#### indemnité de emploi

Indemnité principale	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
2 838 289 €	5 % pour la fraction de l'indemnité d'éviction inférieure ou égale à 23 000 €	282 679 €	3 120 968 €
	10 % pour le surplus		

#### indemnités accessoires

- indemnité pour frais de déménagement des effets personnels : sur devis.

- indemnité pour frais de licenciement du personnel : sur justificatif du paiement effectif des indemnités de licenciement.

- indemnité pour perte sur installations irrécupérables.

Carrefour express (Tintess) : pas d'info au bilan.

Pharmacie du GARROS : 6 431 €.

Tabac presse NEJARI : 11 297 € (installation récente).

Boucherie NADIF : 909 €.

soit un total de **18 637 €**

- indemnité pour trouble commercial :

Occupant	CA HT	Total indemnité 15 jours du CA
Pharmacie du GARROS	2 879 043 €	118 317 €
Boucherie NADIF	203 879 €	8 379 €
Tabac Presse NEJARI	180 130 €	7 403 €
Carrefour Express	1 114 558 €	45 804 €

Soit un **TOTAL = 179 903 €**

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des propriétés foncières (murs, terrains et fonds de commerce) de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à** : **3 397 089 €** (517 000 + 41 800 + 2 838 289 €)

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens (y compris FDC).

**Indemnités accessoires (\*)** : **594 599 €**

**Aléas divers estimés à (\*\*)** : **679 418 €** (3 397 089 € x 20%)

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À** **4 671 106 €**  
**arrondie à 4 670 000 €**

(\*) Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique et calculées selon le barème applicable en matière d'expropriation, pour un montant de 340 559 €.

- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux commerçants : 198 540 €

- les indemnités pour perte de loyers, dues aux bailleurs, pour un montant de 55 500 €

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 679 418 € (20 % du montant des indemnités principales). Au cas particulier, cette marge est destinée à prendre en compte les éventuelles indemnités accessoires suivantes qui ne peuvent être chiffrées avec précision en l'état actuel du dossier :

- indemnité pour frais de déménagement des effets personnels.

- indemnité pour frais de licenciement du personnel.

- indemnité pour perte sur installations irrécupérables.

## 10 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable 24 mois**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des informations communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de deux ans susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

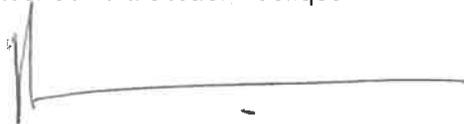
## 11 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,

L'Administrateur Général des Finances Publiques  
Directeur du Pôle Gestion Publique

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a long horizontal line extending to the right.

*Thierry LOUTON*