



**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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : pascal VALENTIN

Téléphone : 05 34 44 83 11

Courriel : 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

: 11 août 2020

Date de réception

: 11 août 2020

Date de visite

: 07 février 2020 (précédent dossier 2020 32013V0093)

Date de constitution du dossier « en état »

: 26 janvier 2021

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

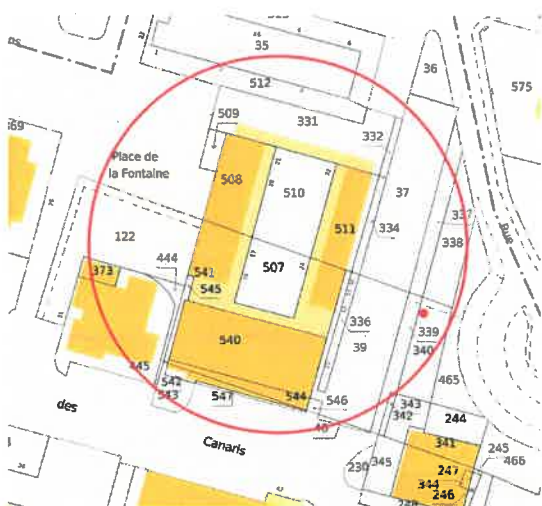
Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain et de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros sur la Commune d'Auch, SYSTRA, mandaté par la Ville d' Auch, sollicite le service pour une Estimation Sommaire et Globale des dépenses relatives aux acquisitions foncières nécessaires 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 m²), AT 509 (48 m²), AT 508 (316 m²), AT 511 (291 m²), AT 540 (566 m²), AT 542 (51 m²), AT 544 (76 m²) et AT 547 (20 m²).

Mais également sur les parcelles cadastrées AS 582 (1383 m²), AS 583 (1132 m²) et AS 584 (829 m²) 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 m².

Plan répartition des lots :



- **Lot 1** (local occupé actuellement par la « Maison Projet ») : Il dispose d'une surface utile de 37 m² ; soit 31 m² de partie principale et 6 m² 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-Pressé NEJARI) : Il dispose d'une surface utile de 75 m² ; soit 60 m² de partie principale et 15 m² 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 m² ; soit 75 m² de partie principale (hall d'accueil, bureaux réception) et 39 m² 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 m² de partie principale et 59 m² 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 m² ; soit 89 m² pour la partie principale « pharmacie » avec 70 m² pour les réserves, bureau et WC employés mais également 40 m² pour la partie principale « orthopédie » avec 10 m² 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 m² ; soit 35 m² de partie principale (surface de vente avec grand frigo et divers rayonnages) et 25 m² 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 m² dont 400 m² destinée à la vente (300 m² réellement utilisable et 100 m² 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 m². 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 ² | Surface Utile en m ² | L ou V | Prix/m ² 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 ² |
| 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 ² |
| place de la Fontaine | ancien resto ATLAS | 260 € | 145 | V | 260 € | 37 500 | mauvais état -50 % tarif / m ² |
| place de la Fontaine | Carrefour Express | 527 € | 550 | L | 527 € | 290000 | Bon état |
| TOTAL | | | 640 | | | 573 500 | |

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 |
| Total emploi € | 52 700 |

| 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 m² x 12,50 €/m² 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 |
| Total emploi € | 5 180 |

| 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