

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA RÉGION D'OCCITANIE
ET DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Pôle des Évaluations Domaniales de Toulouse
Cité administrative - Bâtiment C – 5^{ème} étage
31074 TOULOUSE CEDEX
Téléphone : 05 34 44 83 08

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Bernard CENTIEU
Téléphone : 05.62.56.67.03
Courriel : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2018-65.286V2153

TARBES le 29/10/2018.

MME LE MAIRE DE LOURDES
2 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE
65107 LOURDES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

CG3P : article L.1211-2 et R.3221-9 ;
CCH : article L.451-5 et R.451-10 du CCH

DÉSIGNATION DU BIEN : Cession de la parcelle cadastrée CH n° 37 d'une surface cadastrale d'environ 20 m², supportant les murs d'un local commercial à proximité des sanctuaires à Lourdes.

ADRESSE DU BIEN : 5, Avenue Bernadette SOUBIROUS - 65200 LOURDES.

VALEUR VÉNALE : **195 000 € HT**

1 – SERVICE CONSULTANT :	VILLE DE LOURDES
AFFAIRE SUIVIE PAR :	NATHALIE GATTO MONTICONE
2 – Date de consultation	: 10/08/2018
Date de réception	: 16/08/2018
Date de visite	: 17/09/2018
Date de constitution du dossier « en état »	: 17/09/2018

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

Évaluation de la **parcelle CH n° 37**, supportant les murs d'un local commercial à proximité des sanctuaires à Lourdes. Cette unité fait partie d'un ensemble de magasins et commerces dits « bancs de la Grotte » dont les murs sont la propriété de la commune, qui les loue pour leur exploitation. La ville de Lourdes demande l'évaluation des valeurs vénales et locatives de ces bancs, et envisage leur cession ou leur location à des valeurs de marché. L'évaluation concerne la **valeur vénale** des murs et terrain d'assise **du banc n° 23** à l'exclusion du fond.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le **banc n° 23** est situé dans un espace privilégié, à proximité immédiate des sanctuaires, au 5, Avenue Bernadette SOUBIROUS, qui aboutit à l'accès principal aux sanctuaires. C'est une petite boutique qui fait angle avec la Rue Sainte Marie et qui bénéficie de deux façades sur rue.

Le bâtiment consiste en des locaux élevés sur 3 niveaux. Les murs sont en moellons et le toit en ardoises. Sol en carrelage et les menuiseries sont en bois et PVC. Volets bois à l'étage et volets roulants mécaniques en rez-de-chaussée ». Électricité et plomberie aux normes et en bon état. Bâtiment entretenu, en bon état général, qui jouit d'une situation commerciale exceptionnelle, proche des sanctuaires avec notamment deux façades sur Avenue Bernadette SOUBIROUS et sur la Rue Sainte Marie. Le banc n° 23, comprend 3 parties :

- une **surface commerciale** sur rue, en RDC : il s'agit de la surface la plus valorisable du bien.
- une surface commerciale **de stockage en sous sol**.
- une **surface affectée à l'habitation en étage**. Il s'agit d'habitation particulière, pour les besoins du commerce,

5 – SITUATION JURIDIQUE

Les « bancs de la Grotte » appartiennent à la Commune de Lourdes. Ils sont donnés à bail commercial, dans le cadre d'un cahier des charges des bancs de la Grotte, établi par délibérations de Conseil municipal.

Le banc n° 23 a été donné à bail à compter du 01/01/2012 et jusqu'au 31/12/2020, pour un loyer annuel de 6 126 €. Le fond est exploité par Mme CAZENAVE-SINTE dans le cadre d'un contrat de location-gérance. Le bien est évalué à sa valeur libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

La parcelle cadastrée CH n° 37 figure en zone **UB** du POS de la commune de LOURDES approuvé le 28/03/2002, mis à jour le 11/09/2008 et modifié le 16/12/2011. C'est une zone entièrement équipée destinée à accueillir des activités hôtelières et des petits commerces. L'occupation du sol est soumise à des conditions d'accès, de voirie, de desserte par les réseaux, d'implantation, d'aspect extérieur, d'environnement ou de stationnement.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale de marché est déterminée de manière privilégiée, par la **méthode par comparaison « terrain intégré »**, qui 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.

Compte tenu des études menées et des caractéristiques du bien, notamment de son emplacement privilégié dans le secteur des sanctuaires, dans une des rues les plus commerçantes de la Ville, la **valeur vénale** de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée CH n° 37, intégrant les murs du bien commercial dit « **banc de la Grotte** » n° 23, au 5, Avenue Bernadette SOUBIROUS à Lourdes, est évalué à **195 000 € HT**.

Une **marge d'appréciation de 10%** à la hausse comme à la baisse sera donnée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 12 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 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A TARBES, le 29/10/2018

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de la région Occitanie et
du département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'évaluateur du Pôle des Évaluations Domaniales de Toulouse



Bernard CENTIEU