

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 09/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques de

Pôle d'évaluation domaniale 49

1 rue Talot

BP 84112

49041 ANGERS CEDEX 01

mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique JOUAN

téléphone : 06 10 86 41 45

courriel : dominique.jouan@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier DS10006454

N° dossier OSE2022-72262-71535

Le Directeur départemental des Finances publiques de
Maine et Loire

à

LOIR-LUCE-BERCE

Communauté de communes

AVIS DU DOMAINE SUR LA REDEVANCE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Moulins de Paillard
Adresse du bien : Paillard 72340 LOIR EN VALLEE (commune déléguée de Poncé sur le Loir)
Valeur vénale : 1 200 000 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)
Valeur de la redevance Néant.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Coline BOUFFETEAU

2 - DATES

de consultation :	26/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/12/2022
du dossier complet :	04/01/2023

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 :	Bail emphytéotique

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

Bail emphytéotique sur une durée de 25 ans à compter de 2023, au profit de l'association « Les Moulins de Paillard », enregistrée en Préfecture de la Sarthe le 4 novembre 2009, preneurs, pour la mise à disposition de l'ensemble immobilier « Les Moulins de Paillard » sis rue Elie Savatier – Poncé-sur-le-Loir 72340 Loir-en-Vallée, et constitué des parcelles bâties A 1151, A 1187, et non bâties A 0290, A 0292, A 1151, A 1170, A 1178, A 1185, et A 1187.

À l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par l'Association deviendront, sans indemnités, propriété de la Communauté de communes

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ancien site industriel et ses dépendances, situés en bordure du Loir, dans le périmètre de deux châteaux, le château de Poncé et le château de Paillard.

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

Site à valeur patrimoniale, accessible en partie au public. Accès à la voirie publique, réseaux présents.
Zonage du PLUi limitant la constructibilité (voir § urbanisme).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Loir en Vallée	A 1151	Poncé sur le Loir	2847	Parcelle bâtie
Loir en Vallée	A 1187	Poncé sur le Loir	9319	Parcelle bâtie
Loir en Vallée	A 290	Poncé sur le Loir	245	Fossé
Loir en Vallée	A 292	Poncé sur le Loir	540	digue
Loir en Vallée	A 1170	Poncé sur le Loir	94	Terrain enherbé
Loir en Vallée	A 1178	Poncé sur le Loir	6303	Terrain enherbé
Loir en Vallée	A 1185	Poncé sur le Loir	183	digue
TOTAL			19 531 m ² .	

4.4. Descriptif

Historique



Les anciens moulins de Paillard créés au 18^{ème} siècle, ont abrité une forge, un atelier de tissage du chanvre, une teinturerie puis une papeterie dont l'activité a cessé en 1969. Ils sont devenus en 1973 un centre d'artisanat d'art (ateliers artisanaux de poterie, de verre soufflé, d'émaux, de forge, d'ébénisterie ou encore de chapellerie, dont certains équipements industriels sont encore présents dans les différentes salles).

Ce centre a été fermé en 2005. Le site, acquis par la communauté de communes en 1999, est depuis 2009 un centre d'arts, de création et production pour la danse, la musique, les arts visuels, l'architecture, les textiles électroniques... Reconnu par le Ministère de la Culture comme l'un des Ateliers de Fabrique Artistique, Paillard se donne plusieurs missions, parmi lesquelles la production et la diffusion d'œuvres contemporaines et la sauvegarde et la valorisation du site patrimonial.

L'association « Les Moulins de Paillard » en place actuellement propose une programmation contemporaine d'expositions, chorégraphies, concerts ainsi que des ateliers pédagogiques et événements ouverts à toutes et à tous sur toute l'année. Les artistes et chercheurs invités viennent en résidence à Paillard. Les œuvres produites sur place sont ensuite vues dans les galeries, musées, théâtres et centres d'art du monde entier.

Descriptif

Sur un site couvrant environ 2 hectares en bordure du Loir sont implantés les différents bâtiments anciennement à usage industriel ou d'habitation. Un parking est disponible à l'entrée du site, et une emprise en nature de pré, terrain enherbé est présente en façade (présence d'un puits maçonné) et sur le côté ouest. Les constructions sont principalement édifiées en pierres de taille de la région (tuffeau), avec toitures ardoises. À partir du plan de repérage ci-dessous, nous trouvons les bâtiments suivants :



1) Partie principale - Bâtiment A :

Ancien bâtiment industriel proprement dit, en partie rénové et aménagé, composant la partie principale actuelle du site. Il comprend une première partie totalement rénovée :



au RDC : une salle voûtée en pierres, à usage d'accueil du public, une cuisine professionnelle, sol carrelage, un bloc sanitaire, un salon, une salle de réception, un patio vitré (huisseries alu doubles vitrages en façade). À l'étage, accessible par un escalier en bois large et récent, des pièces aménagées et rénovées en partie, sur dalle béton, sol parquet, dont une pièce blanche, un studio radio, un salon.

Une seconde partie, sur deux niveaux + combles, est constitué des anciens ateliers. Elle conserve son aspect industriel. Les salles, souvent de grande hauteur sous plafond, sont en enfilade jusqu'au Loir. Les murs sont nus, sans aménagement particulier sauf exception. Des anciennes installations industrielles sont encore présentes, tels des fours, des monte-charges, des machineries diverses. Certaines salles, telle la salle cinéma/théâtre, sont particulièrement claires, hautes sous plafond et de belle architecture. En retour d'angle, une grange en bois en état dégradé, sur un niveau, sans aucun aménagement.



Salle expo rdc



Atelier menuiserie rdc



atelier textile étage



Salle cinéma/théâtre

État général :

La partie principale, en façade, sur deux niveaux, est en bon état, apte globalement à accueillir le public (contrôle de la commission de sécurité du 14/09/2022, rapport présenté). Chaufferie gaz récente, radiateurs tôle, fermetures bois simples vitrage. Sols carrelages ou parquets.

La partie arrière, avec salles en enfilade, n'a pas été rénovée et est en état très moyen. Installations de chauffages non fonctionnelles. De nombreux travaux touchant au gros œuvre du site ont déjà été réalisés par la comcom (consolidation de la structure en bordure du Loir, chaînage, consolidation ou réfection des charpentes, travaux hydrauliques, pour un coût total d'environ 2,3 M € (source : tableau d'amortissement). Les grandes charpentes en bois ont nécessité une protection incendie adaptée. Malgré cela, des travaux de sécurisation, consolidation, renforcement des sols, puis réhabilitation sont encore à réaliser.



Charpente neuve



Renforts



partie à rénover

2) Bâtiment B



Bâtiment en pierres et briques, toiture ardoises, à usage de remise, sans aménagements particuliers. État correct pour son usage. Sol ciment, installation électrique. Un grenier.

3) Bâtiment C



Bâtiment en pierres et briques, toiture ardoises, à usage de remise (ancienne grange), sans aménagements particuliers, divisé en trois pièces. État correct pour son usage, avec quelques fissures murales. Sol carrelages anciens, installation électrique. Un grenier accessible par l'extérieur.

4) Bâtiment D



Bâtiment ancien, en longueur, construction briques, toiture ardoises, implanté à l'entrée du site, et constitué d'un grand préau, d'une petite pièce à usage de cuisine, et d'un bloc sanitaire, le tout rénové.

Accessible au public.

5) Bâtiment E



2 anciens petits pavillons accolés, de belle architecture, aujourd'hui à l'état de quasi-ruine, en pierres de taille de tuffeau. Murs fissurés, pierres disjointes, toitures avec infiltrations.

Nécessitent une rénovation totale avec reprise du gros œuvre, ou une déconstruction

6) Bâtiment F



Bâtiment en longueur, en bordure du Loir, ancienne forge, sur un niveau, sans aucun aménagement, et en état très moyen. Non accessible au public.

Nécessite une rénovation lourde et une sécurisation.

7) Bâtiment G



Ancienne maison des compagnons.

Bâtiment en longueur, sur deux niveaux, de belle architecture, qui servait aux logements des artisans. La caractéristique principale est la présence à l'étage, accessible par un escalier extérieur, d'une enfilade de petites cellules, qui étaient jadis des chambres. État très moyen,



nécessite une rénovation lourde. Mais valeur patrimoniale certaine.

8) Bâtiment H



Ancienne maison de maître, de belle architecture, sur deux niveaux + combles, à usage d'habitation. Bâtiment rénové, avec chaudière indépendante gaz. Plusieurs logements affectés à la résidence des artistes et des membres de l'association. Toiture ardoise, gros œuvres pierres de tuffeau, huisseries PVC doubles vitrages. Bâtiment relié au réseau d'assainissement collectif de la commune.

Bon état général.

4.5. État général

L'état d'entretien du site est très inégal. La maison de maître (H), la partie principale accueillant le public (salle voûtée, salons, salle réfectoire, patio, étage, A), le préau (D), sont en bon état général.

L'arrière de l'ancienne partie industrielle (différentes salles utilisées par les artisans, A) allant jusqu'au loir, est en état moyen, même si elle a déjà bénéficié de rénovations lourdes (sécurisation des berges, réfection des charpentes, consolidation, sécurité incendie, chaudière). Aucun aménagement immobilier, murs nus, huisseries bois ou métal simples vitrages (parfois absents), pas de chauffage.

La Forge (F), l'ancienne maison des compagnons (G), et surtout les deux pavillons (E), sont en état très moyen, voire dégradés, et nécessitent une rénovation complète.

Les deux bâtiments à usage de remise, stockage (B et C), sont en état standard pour leur utilisation.

4.6. Projet financier

Le projet présenté dans le cadre du bail emphytéotique doit permettre à l'association gestionnaire de recevoir des artistes du mode entier, en résidence, et également d'accueillir du public.

Pour cela, l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments doit être sécurisée, en raison de la présence de l'eau, et de la dégradation du bâti.

Par ailleurs, le site possède une valeur patrimoniale certaine, qu'il convient de préserver et valoriser. Le coût envisagé (selon le prévisionnel de décaissement fourni par le consultant) des travaux immobiliers sur 25 ans (durée prévisionnelle du bail) est d'environ 12 M € (ht et hors équipements scéniques).

valeur	janvier-2023		euros
			Pourcentage MOF
			Pourcentage PI
			Pourcentage chantier
1	BATIMENT		
	Construction		6 974 000,00
	Taux de tolérance contractuel - aléas	8,00 %	557 920,00
	TOTAL 1 - CONSTRUCTION		7 531 920,00
2	AMENAGEMENTS COMPLEMENTAIRES		
	Maison des compagnons		950 000,00
	Voiries et réseaux divers (VRD)		200 000,00
	aménagement extérieurs	23800	1 190 000,00
	Equipements scéniques		1 000 000,00
	Imprévus	8,00 %	267 200,00
	TOTAL 2 - FONCIER		3 607 200,00
	TOTAL COUT TRAVAUX HT		11 139 120,00
3	HONORAIRES		
	Diagnostis préalables		40 000,00
	maîtrise d'oeuvre	10,00 %	945 632,00
	coordonnateur SPS	0,50 %	55 695,60
	coordonnateur SSI	0,50 %	55 695,60
	contrôle technique	0,70 %	77 973,84
	QPC	2,00 %	155 982,40
	synthèse	1,50 %	116 986,80
	honoraires et divers		20 000,00
	TOTAL 3 - HONORAIRES		1 467 966,24
	TOTAL GENERAL HT		12 607 086,24
4	AMO et Programmation		190 000,00
	TOTAL TDC HT hors actualisation		12 797 086,24

4.6. Surfaces du bâti

La surface des différents bâtiments a été déterminée lors de la visite du site, par laser-mètre, en coordination avec la ComCom LOIR-LUCE-BERCE, propriétaire.

Bâtiment Principal A	L	I	S	Sous-total
Salle <u>voûtée</u> - accueil				
Salle	5,401	16,775	90,60	
Cuisine	2,82	9,953	28,15	
salon	4,62	3,1	14,32	
Salle	9,61	8,38	80,53	
coin cuisine	2,69	6,16	16,57	
patio	6,61	8,9	58,83	
décrochement	1,1	2,89	3,18	
sanitaires	5,1	3,68	18,77	311,0
Salles expo				
1	7,344	8,01	58,83	
2	6	8	48,00	
3	12	8	96,00	
4	43,8	6	262,80	
5	6	10,5	63,00	
6	6,72	6	40,32	
7	6,93	5,9	40,89	
8	14	5,8	81,20	
9	11,6	5,76	66,24	
grenier	17,556	6,2	108,85	
grenier	6,61	5,64	37,28	
grenier	25,5	5,9	150,45	
grange murs bois	7,95	17,54	139,44	1 193,3
Salles artisans				
Théâtre (salle des fours)	32,6	8,4	273,84	
Pourrissoir (cinéma)	15,9	6,13	97,47	
arrière cuisine	6,7	1,9	12,73	
chaufferie	6,83	5,08	34,70	
dégagement	7,07	2,74	19,37	
Cave 1	9,27	2	19,54	
Cave 2	9,04	5,3	47,91	
Cave 3	9,4	6,61	62,13	
couloir salle	22,14	3,04	67,31	
atelier peintres	9,54	3,6	34,34	
atelier divers (métal, verrerie)	20,24	7	141,68	
salle des boxes (stockage)	9,9	7,57	74,94	
remise et ancienne chaufferie	9,54	3,56	33,96	
salle de la roue	8,68	13	112,84	
anciens sanitaires	7,15	2,29	16,37	
atelier bois	21,35	7,13	152,23	
petite pièce avec ouvre blanche	5,73	6,29	36,04	
petite pièce	5,8	5,47	31,73	1 268,1
Etage				
Pièces blanche	8,1	9,71	78,65	
studio radio	4,71	9,9	46,63	
salon sol rouge	45,3	3,26	1 476,78	
bureaux	17,61	6,19	109,01	
atelier textiles, salle cuves, sérigraphie	24,99	12,81	320,12	
pièce avec ancien monte charge	12,7	6,04	76,71	
studio danses cloisonné parpaings 1	8,56	7,48	64,03	
studio danses cloisonné parpaings 2	32,58	13,02	424,19	2 596,1
Surface totale bâtiment principal			5 368,50	

Dépendance B	L	I	S	
Local Poncé en fêtes	8,33	7	58,31	58,3
Dépendance C				
ancienne grange	3,94	5,02	19,78	
salle principale	6,43	5	32,15	
pièce cachée	1,5	5	7,50	59,4
Dépendance D				
Préau	20,9	5,91	123,52	
cuisine	4,05	4,05	16,40	
bloc sanitaires	6,73	3,47	23,35	163,3
Pavillons nord et sud E				
mesurée sur plan cadastral			98,00	98,0
Forge F				
salle	18,4	8,22	151,25	151,2
maison des compagnons G				
rdc	14,3	5,94	84,94	
étage	21,3	10,53	224,29	309,2
Habitation H				
rdc	14,3	5,93	84,80	165,3
étage	14,3	5,63	80,51	
Total général			6 373,3	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le consultant.

5.2. Conditions d'occupation

Libre (occupé partiellement par bail civil expirant fin 2022).

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

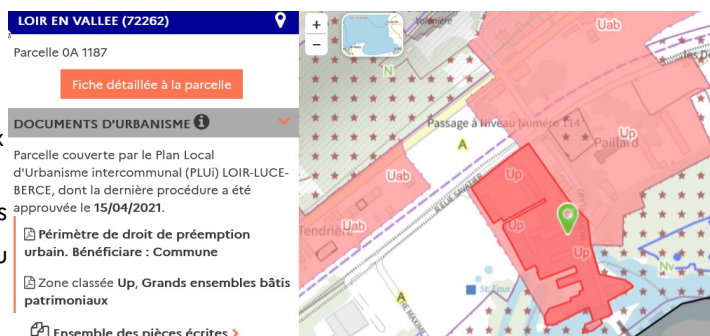
Zone Up au PLUi – grands ensembles bâtis patrimoniaux

Le secteur Up correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.

Les principaux objectifs poursuivis sont de préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales notamment et leur permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes dans un contexte de densification des espaces urbanisés.

Proximité immédiate du Château de Paillard et du Château de Poncé.

Zone A non constructible par la parcelle en nature de pré cadastrée A 1178.



7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Par comparaison pour la valeur vénale et application des tables de Violeine pour la détermination de la redevance de bail emphytéotique.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Surface pondérée

S'agissant d'un bien exceptionnel, l'ensemble des bâtiments du site constitue un tout géographiquement cohérent, en fonction de son histoire, de son aspect architectural et du projet présenté. Les divers bâtiments étant ainsi liés les uns aux autres, l'évaluation sera réalisée à partir de la superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO). Elle est calculée à partir de la superficie bâtie, la superficie de chaque niveau étant mesurée « hors œuvre », et affectée d'un coefficient particulier tenant compte de l'usage et de la structure de chaque niveau.

Les coefficients suivants seront retenus :

La partie noble, constituée par la maison, la salle voûtée, la partie accueil du public, sera affectée d'un coefficient 1.

l'étage du bâtiment d'accueil, en état correct, mais sans aménagement particulier, sera affecté d'un coefficient de 0,5.

La partie typée industrielle, non aménagée, et avec de gros travaux à prévoir, sera affectée d'un coefficient 0,2 ;

Les remises et préau pondérées à 0,10 (simples dépendances) ;

Les bâtiments à rénover en totalité, menaçant ruine, non utilisés pour ces raisons, mais néanmoins de belle architecture, ne seront pas évalués, le coût des travaux (2 200 € HT le m²) excèdent largement la valeur des biens en l'état.

Détermination de la SDPHO :

Maison	165	1	165
Salle voûtée, accueil	311	1	311
étage (pièce blanche, studio radio, pièce rouge, bureau)	1711	0,5	855,5
Salles d'expo, de cinéma, etc...	1193	0,2	238,6
Salles artisans	1268	0,2	253,6
Etage sales textiles, danse, etc	885	0,2	177
2 remise, préau, cuisine, sanitaires	281	0,1	28,1
2 pavillons, forge, maison des compagnons	558	0	0
Total	6372		2028,8

8.2. Études de marché

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

Biens bâtis : immeubles atypiques, grandes surfaces, en partie rénovés, puis bâti ancien, tuffeau, à usage d'habitation sur Poncé/Ruillé sur le Loir, afin de préciser le niveau du marché immobilier local.									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface		urba-nisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
				terrain / SU ou	sdpho				
1	30/11/2020	Prieuré de Vivoin (72)	AB 56 à 63	3980	1694	UA et secteur naturel tourisme	991000	600	Bail emphytéotique sur la base de la valeur vénale du bien. Résidence d'artistes. Locaux globalement en meilleur état
2	05/03/2021	Le Lude, rue de Montruchon	AD 255	1292	425	UB, bordure espace naturel.	200000	471	Ancienne industrie transformée partiellement en habitation. Bord du Loir.
3	01/04/2021	25, rue principale ; Poncé	A 26	265	80	Uab	62000	775	Maison/commerce
4	05/03/2020	29, rue Principale ; Poncé	A24	335	90	Uab	46000	511	Maison
5	15/06/2021	34 Rue nationale ; Ruillé	A 8, 69, 70, 108	622	130	Aab	79920	615	Maison
6									
							moyenne	594,4	

8.2.2. Autres sources externes à la DGFIP

À rapprocher de la valeur nette comptable (comptes immeubles, agencement immobiliers, VRD) du site dans la comptabilité du propriétaire, au 31/12/2022 : 1 400 000 € ht.

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

Valorisation à la moyenne : $594 \text{ €} \times 2\,029 \text{ m}^2 = 1\,205\,226 \text{ €}$ arrondi à 1 200 000 €.

8.4 Détermination de la redevance du bail emphytéotique selon la méthode de l'apport net (* éléments communiqués par le consultant).

*Durée du bail : 25 ans

Valeur des apports du bailleur : 1 200 000 € ht

*Valeur des apports du preneur : 12 000 000 € ht

Taux d'intérêt :

Tec 10 au 10/01/2023 : 2,79 % majoré de 0,64 % (25 ans) → 3,43 %

Tec 10 au 01/01/2023 : 3,03 % majoré de 0,64 % (25 ans) → 3,67 %

taux d'illiquidité : 0,2 (bail sur une durée relativement courte)

prime de risque : 2 (bien atypique, difficile à vendre, marché limité)

Total : 5,63 % (ou 5,87 % au 01/01/2023)

TEC 10 DU JOUR

Indice TEC 10 au mardi 10 janvier 2023 : 2,79 %

Date	Valeur
02 janvier 2023	3,03 %
03 janvier 2023	2,88 %
04 janvier 2023	2,82 %
05 janvier 2023	2,81 %
06 janvier 2023	2,85 %
09 janvier 2023	2,80 %
10 janvier 2023	2,79 %

Taux de rendement net attendu : 4,22 %

Par application des tables financières d'actualisation de Violine :

Valeur actuelle, sur 25 ans de l'apport du preneur : 3 354 996 €
 (ou 2 883 091 € avec taux = 5,87%)

Valeur actuelle de l'apport du bailleur : 1 200 000 €

2- Valeur actuelle d'un capital

calcul inverse à celui ci-dessus => c

valeur en fin de période	C	12 000 000	euros
taux d'intérêt	a	5,23%	%
nombre d'annuités	n	25	ans
Capital initial	C_0	3 354 996	euros

Conclusion : la valeur actuelle de l'apport du preneur étant supérieure à la valeur actuelle de l'apport du bailleur, aucune redevance n'est due au titre du bail emphytéotique.

10 - 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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 200 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

11 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

Compte tenu de la valeur actualisée des apports du preneur et du bailleur, l'évaluation aboutit à la détermination d'une redevance nulle.

12 - 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.

13 - 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.

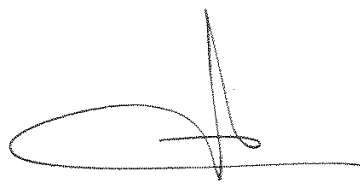
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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
et par délégation,



Dominique JOUAN

Inspecteur des Finances Publiques