



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Saint-Etienne, le 01/06/2022

*DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA LOIRE*

Pôle Ressources et Gestion État

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue Mi-carême – BP 502

42007 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Téléphone : 04 77 47 86 98

Mél. : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie RICART

Téléphone : 04 77 47 85 95

courriel : sylvie.ricart@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 8831856

Réf OSE : 2022-07225-39846

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

ANNONAY RHÔNE AGGLO

DOMAINE DE LA LOMBARDIÈRE

07430 DAVEZIEUX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR EN ZONE D'ACTIVITÉ

ADRESSE DU BIEN : ZONE DE MASSAS À SAINT-CLAIR

VALEUR VÉNALE : 27 €/M² (SOIT 26 950 € POUR 998 M²)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

affaire suivie par : Madame Dominique FONTANEL, dominique.fontanel@annonayrhoneagglo.fr

2 – DATE

de consultation : 19/05/2022

de réception : 19/05/2022

de visite : sans visite

de dossier en état : 19/05/2022

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

Cession d'une emprise dans la zone d'activité de Massas à Saint-Clair : actualisation de l'avis déjà rendu le 8 mars 2019, la vente n'ayant pu aboutir dans les temps (cause situation sanitaire, COVID-19).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : B 1619 de 998 m².

Cette parcelle a fait l'objet de deux modifications cadastrales.

Selon le document d'arpentage du 26/04/2019, la parcelle B 1617 est la réunion des parcelles B 1317, B 1319, B 1327, B 1328, B 1331, B 1333, B 1334.

Selon document d'arpentage du 27/04/2020, la parcelle B 1617 a été divisée en trois parcelles, dont la parcelle B 1619.

Descriptif : Parcelle non bâtie située dans la zone d'activité de Massas à Saint-Clair.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

Situation d'occupation : libre

Origine de propriété : inconnue

6 – URBANISME - RÉSEAUX

La parcelle est située en zone AUI (zone de Chantecaille / Les Massas destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales) du PLU (communication du consultant, documents d'urbanisme non disponibles en ligne).

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Historiquement, les 2 parcelles B 1619 (objet de la présente évaluation) et B 1620 (vendue le 28/11/2019 au prix de 27 €/m²) ont fait l'objet de la même évaluation du 8 mars 2019.

La valeur vénale de l'emprise avait été évaluée à 27 €/m².

Une vente et deux projets de vente ont été relevés à 40 €/m² dans la même zone d'activité. Leur configuration et leur accès direct à la voirie peuvent justifier un prix unitaire plus élevé.

La parcelle B 1619 à évaluer est moins bien située, à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la desserte principale, est de configuration moins optimum (en longueur), et la parcelle directement adjacente s'est vendue à 27 €/m² en novembre 2019. La vente de la présente parcelle n'a pas abouti suite à la crise sanitaire de Covid-19.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, **la valeur vénale du bien est estimée à 27 €/m² (maintien de la valeur vénale estimée le 8 mars 2019).**

Les termes de l'accord à 27 €/m² concernant le bien n'appellent donc aucune observation du pôle d'évaluation domaniale de la Loire.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
par délégation,



Sylvie RICART
Inspectrice des Finances Publiques