Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue mi-Carême – BP 502
42007 Saint-Etienne Cedex

Courriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 77 47 86 98

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie RICART
Courriel : sylvie.ricart@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 77 47 85 95

Réf DS : 20322607
Réf OSE : 2024-07041-72603

Le 12 novembre 2024

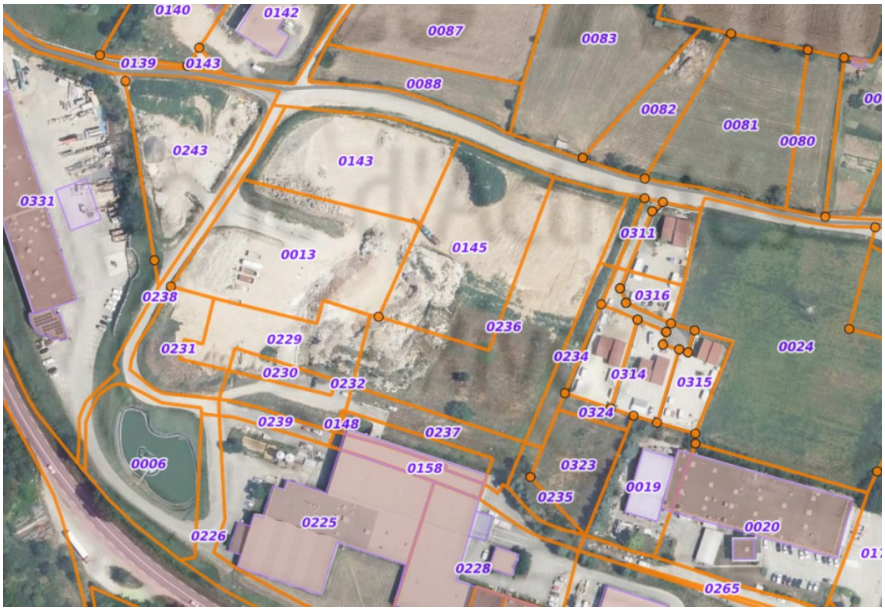
Le Directeur départemental des Finances publiques de la Loire

à

Communauté d'Agglomération
Annonay Rhône Agglo
Domaine de la Lombardière
07430 Davézieux

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Terrain à bâtir (superficie de 2 130 m² environ).
Adresse du bien :	Zone du Rivet, 07100 Boulieu-lès-Annonay
Valeur :	24 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE

1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

affaire suivie par : Mme Dominique FONTANEL, Service Développement économique de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo, dominique.fontanel@annonayrhoneaglo.fr

2 - DATES

de consultation :	04/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	15/11/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain en zone d'activité, lot n° 3 de 2 130 m² environ.

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

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boulieu-lès-Annonay est située dans le Nord du département de l'Ardèche.

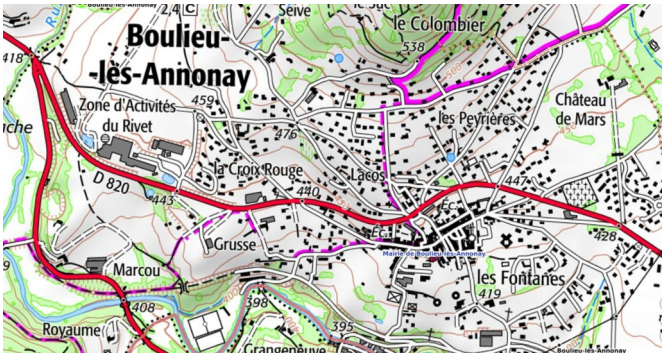
Boulieu-lès-Annonay est une commune urbaine. Elle fait en effet partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

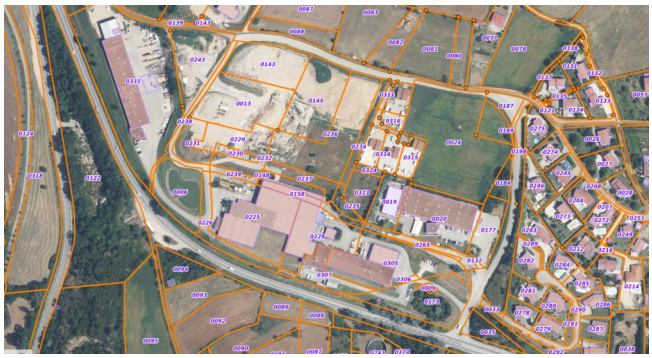
Par ailleurs, la commune fait partie de l'aire d'attraction d'Annonay, dont elle est une commune du pôle principal. Sa proximité de la ville d'Annonay lui a donné une vocation résidentielle.

La ville est traversée d'ouest en est par l'ancienne nationale 82.

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

Le bien est situé dans la zone d'activité du Rivet, zone située en bordure de la route D 820. Cette zone est partiellement occupée.





4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Boulieu-lès-Annonay	AB 145	Rivet	4 417 m²	Terrain nu
Boulieu-lès-Annonay	AB 234	Rivet	814 m²	Terrain nu
Boulieu-lès-Annonay	AB 236	Rivet	5 898 m²	Terrain nu
		TOTAL	11 129 m²	Emprise de 2 130 m² environ à extraire

Le lot n° 3, d'une superficie d'environ 2 130 m², est à détacher des trois parcelles du tableau supra.

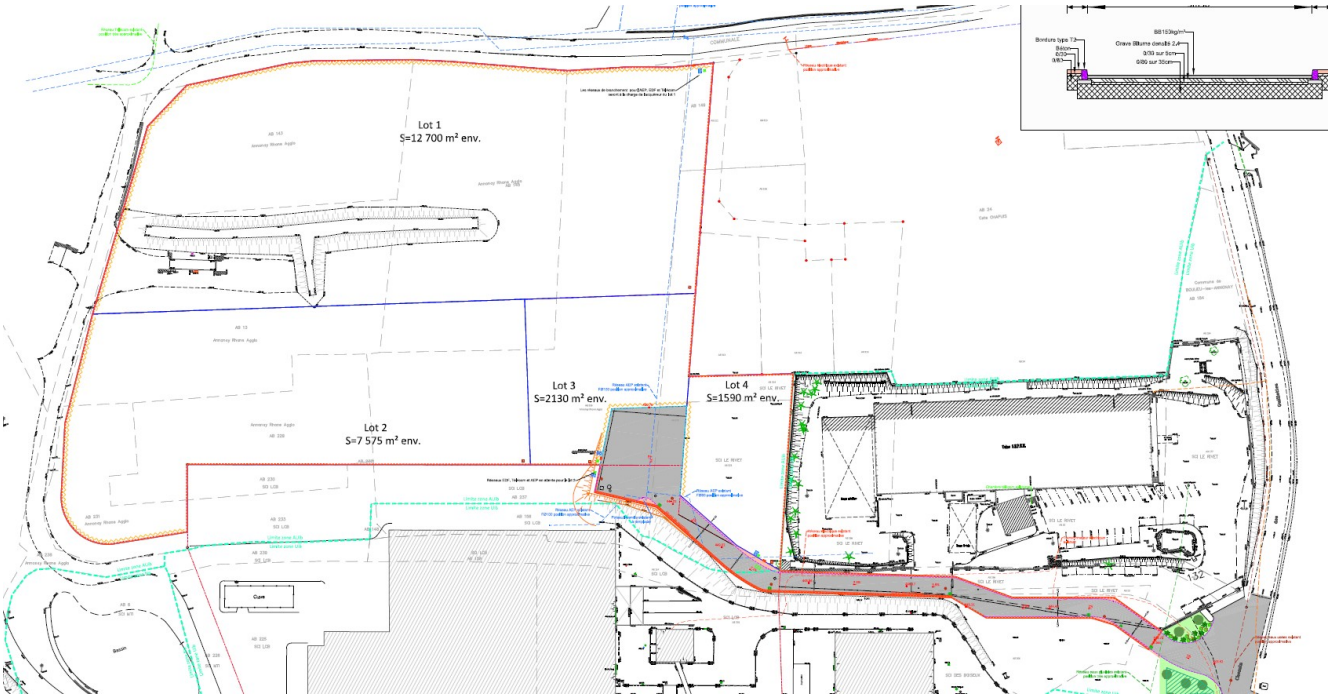
4.4. Descriptif

Le bien constitue le futur lot n° 3 de terrain à bâtir dans la zone d'activité du Rivet. Le terrain nu et libre est indiqué viabilisé dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

Le permis d'aménager de la zone pour un lotissement de quatre lots dédiés aux activités économiques (cf. plan ci-après), déposé par la communauté d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo, a été accordé en octobre 2023.

Une conduite d'eau potable traverse le lot n° 3 en limite Est de l'emprise. Une servitude de passage sera créée.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles concernées appartiennent à la communauté d'agglomération d'Annonay Rhône Agglo.

5.2. Conditions d'occupation

Les emprises concernées sont libres d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone AUib du plan local d'urbanisme (PLU).

*La **zone AUib** recouvre les secteurs destinés à accueillir des activités économiques, notamment l'industrie, l'artisanat non alimentaire et les installations classées, mais où sont interdits notamment les services. En outre, le commerce est autorisé à la condition d'être dans le prolongement de l'activité de production et de type non alimentaire.*
La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir en zones d'activité ont été recherchées dans le secteur, pour des superficies de 1 000 m² et supérieures.

Il ressort de ces critères une sélection de sept mutations, elles sont présentées au tableau ci-après.

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	PLU	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
23/02/2024	FELINES	LE FLACHER	89//D/2222//D/2225//D/2232	Non disponible, zone d'activité	3 974	**123 180**	31	TAB en zone d'activité, borné et viabilisation en partie (accès)
22/12/2023	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1565//	Non disponible, zone d'activité	2 232	**89 280**	40	TAB viabilisé en zone d'activité
06/07/2023	FELINES	LE FLACHER	89//D/1516//D/1519//D/1612//D/1614//D/1521	Non disponible, zone d'activité	7 689	**138 402**	18	TAB non borné et non viabilisé
26/05/2023	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/2144//A/2146	Non disponible, zone d'activité	2 920	**70 833**	24	Terrain à usage industriel et commercial
28/12/2022	ANNONAY	MARENTON	BE1219/BE1223/BE1225/BE1228/BE982/BE994	UI	5 563	122 386	22	Parcelles de terrain à bâtir non viabilisées, servitude de passage,
09/11/2022	SAINT-CYR	LA TEYRE	A 2064	Non disponible, zone d'activité	2 347	46 940	20	Parcelles de terrain à bâtir, ZA de Prachenet
09/11/2022	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1619//	Non disponible, zone d'activité	998	**26 946**	27	Parcelle de terrain à bâtir non viabilisée, ZA Les Massas
					Moyenne		**26**	
					Médiane		**24**	

En gras, données modifiées / actes de mutation

Les parcelles ne sont pas vendues au même niveau de viabilisation selon les zones d'activités. Les lots viabilisés et bien situés peuvent atteindre 40 €/m², contre moins de 20 €/ m² pour les terrains à viabiliser.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

Compte tenu de la localisation de la zone d'activité plus excentrée, du niveau de viabilisation du lot à évaluer et de la contrainte de la servitude de passade d'une conduite d'eau potable (contrainte modérée étant donné sa localisation), la valeur médiane un peu plus faible à 24 €/m² est retenue pour le présent lot de terrain à bâtir à évaluer.

Pour une emprise de 2 130 m² environ, la valeur vénale du bien est estimée à 51 120 €.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 24 €/m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 22 €/m² (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - 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.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241129-CC_2024_167-DE

11 - 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.

12 - 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 et par délégation,

Sylvie RICART

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.