Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-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 : 21861661
Réf OSE : 2025-07188-03634

Le 12 mars 2025

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 :	Ensemble immobilier en zone d'activité
Adresse du bien :	ZA de Munas, Quintenas et Ardoix
Valeur :	1 296 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-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@annonayrhoneagglo.fr

2 - DATES

de consultation :	16/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/02/2025
du dossier complet :	10/02/2025

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

Projet de cession d'un ensemble immobilier à usage industriel et de bureaux dans la zone d'activité de Munas (Ardoix / Quintenas).

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

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'ensemble immobilier est situé dans la zone activité communautaire ZAE Munas, à cheval sur trois communes : Ardoix, Quintenas et Saint Romain d'Ay. Historiquement, cette zone a accueilli des entreprises d'activités textiles. La zone d'activité est située pratiquement à mi-distance des centres bourg des trois communes.

Actuellement sur cette partie de la zone d'activité (au nord de la route), il ne reste plus que la société Fareva, pour une activité annexe de stockage / réparation de machines (très peu de personnes présentes sur le site).

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

La zone industrielle s'étend de part et d'autres de la route D 221, permettant de rejoindre la vallée du Rhône.

Cette zone est située à environ 10 km de la vallée du Rhône / route nationale 7 et à environ 30 km des échangeurs de l'autoroute A 7 (Tain-l'Hermitage ou Chanas).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Ardoix	D 1572	Les Gaures	401 m²	Immeuble non bâti
Ardoix	D 1573	Les Gaures	5 343 m²	Immeuble bâti
Ardoix	D 1581	Les Gaures	523 m²	Immeuble non bâti
Quintenas	C 790	25 rue de la Maille	5 780 m²	Immeuble bâti
		TOTAL	12 047 m²	

4.4. Descriptif

Selon les éléments communiqués, l'ensemble immobilier a été édifié au début des années 1960. Il a fait l'objet de rénovations en 2008 pour l'atelier et en 2010 pour une partie des bureaux.

Le tènement foncier a été occupé historiquement par la société Les textiles de Munas, jusqu'en 2006. Il a ensuite accueilli des entreprises fabriquant des emballages en matières plastiques. La dernière entreprise a quitté les lieux en 2022/2023.

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

Les locaux de bureaux rénovés ont été occupés par une collectivité. Ces locaux sont maintenant libres d'occupation.

L'ensemble immobilier à évaluer est constitué d'un bâtiment principal comprenant :

- des bureaux rénovés en 2010 en partie avant, côté route (ensemble de bureaux et salles de réunion pour une surface totale de 360 m² environ),
- des locaux de bureaux en très mauvais état dans la continuité (pour 90 m² environ),
- une grande halle à usage d'atelier de fabrication de 4 600 m² environ.

Les bureaux rénovés disposent de menuiseries double vitrage et stores, sols carrelés, chauffage électrique, climatisation réversible, systèmes d'alarme. Les bureaux sont en bon état (rénovation de 2010), lumineux, fonctionnels (desservis par un large couloir sur l'arrière) et sous alarmes. Ils sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (accès et sanitaires).

Ces bureaux sont découpables en deux zones distinctes (deux baies informatiques), avec deux accès directs sur le parking. Ces bureaux ne communiquent plus avec l'atelier-stockage situé à l'arrière.

Les locaux de bureaux rattachés à l'atelier de fabrication sont dans un état dégradé et non isolé.

L'atelier de fabrication, élevé sur un niveau, de conception poteaux-poutres béton, présente une très grande superficie, avec des portées importantes (présence de poteaux raisonnables). Une partie a été surélevée pour les besoins de la dernière production (structure métallique, hauteur 12 m avec deux niveaux de plancher en caillebotis acier). Le sol est en béton renforcé permettant des charges lourdes. Cet atelier comprend trois accès gros véhicules dont un quai de déchargement à l'arrière. Cet atelier ne dispose pas de ponts roulants. Un défaut important d'étanchéité de toiture est notamment relevé en extrémité nord.

Un autre bâtiment indépendant est présent sur l'emprise, anciennement à usage de cantine. Il est élevé sur vide-sanitaire, d'un rez-de-chaussée surélevé, un étage et une toiture-terrasse accessible (avec garde-corps, et escalier colimaçon extérieur).

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

Ce bâtiment est à rénover intégralement, il n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Il comprend une succession de locaux (ancien logement, sanitaires, cuisine sommaire, diverses pièces de différentes tailles). L'étage dispose de grands volumes et est entièrement vitré.

L'ensemble immobilier est non clos. Il dispose en façade avant une aire goudronnée de circulation avec une quarantaine de places de stationnement et des espaces enherbés pour 2 300 m² environ. La bande de circulation coté ouest du bâtiment ainsi qu'une partie de l'accès principal sont actuellement incluses au tènement foncier. Le bâtiment « ancienne cantine » à l'ouest est situé sur une emprise de 840 m² environ (assise du bâtiment de 217 m² environ). Une emprise de terrain de forme triangulaire est présente à l'arrière du bâtiment, coté est, constituée de zones de circulation et d'espaces en herbe ou taillis. Cette emprise comprend notamment la rampe d'accès arrière au bâtiment avec le quai de déchargement.

Un poste de transformation électrique est présent sur le tènement foncier, à côté du bâtiment au sud-est. L'ensemble immobilier est raccordé aux réseaux (dernière occupation jusqu'en 2022/2023).

Des photos de l'ensemble immobilier sont présentées en annexe.

Selon le diagnostic de janvier 2006 des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante sont relevés :

- conduits en fibrociment (usine et sortie toit terrasse des bureaux) en bon état de conservation,
- plaques fibrociment (toit de l'abri vélos) en bon état de conservation.

A l'adresse, la base de données CASIAS répertorie un site pollué ou potentiellement pollué « Teinturerie de Munas ».

D'après les informations recueillies auprès du consultant, la pollution concerne le tènement foncier situé à l'arrière (actuellement désaffecté). Ce tènement foncier composé de grandes halles industrielles comprend également une station de lagunage.

4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces utiles sont issues du plan présenté par le consultant lors de la visite du 10 février 2025 « Restructuration d'un bâtiment industriel - Lieux-dits Les Gaures à Ardoix et « Munas » à Quintenas » du 25/11/2005.

Selon ce plan, les surfaces utiles sont les suivantes :

Libellé	Surface utile arrondie (m²)
Bureaux rénovés	362
Bureaux non rénovés	88
Atelier de fabrication	4 621
TOTAL	**5 071**

Le détail par locaux de ces surfaces est communiqué en annexe.

Pour le bâtiment indépendant « ancienne cantine » au sud-ouest du tènement foncier, il n'a pas été communiqué de relevé de surfaces ou de plans. La surface utile est estimée à partir des photos aériennes et de la visite.

Libellé	Surface utile arrondie (m²)
Bâtiment « ancienne cantine » rez-de-chaussée	143
Bâtiment « ancienne cantine » 1er étage	186
TOTAL	**329**

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

A compter de novembre 2007, le tènement immobilier (de plus grande importance pour les terrains nus) a fait l'objet d'un contrat au profit de la SASU ARDDI. L'ensemble immobilier réhabilité par la collectivité pour un coût de revient de l'opération de 800 000 € HT environ (intérêts d'emprunt compris) avait fait l'objet d'un contrat de location avec promesse de vente d'une durée de 10 ans avec la société SASU ARDDI, à effet au 01/11/2007, avec une levée d'option d'achat à l'expiration du bail de 1 €.

Suite à la situation de liquidation judiciaire de la société ARDDI, les locaux ont été occupés par la société EXXOPLAST par bail précaire. La société EXXOPLAST a été placée en liquidation judiciaire en 2024. Cette dernière société a quitté les locaux.

La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo a repris l'entière propriété du tènement immobilier.

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble des locaux est actuellement entièrement libre d'occupation.

La partie des locaux occupés par des entreprises (notamment atelier de fabrication) comprend encore des encombrants.

Pour la partie atelier, le loyer pratiqué dans le cadre d'un contrat de location de 10 ans avec promesse de vente était de 5 384,79 € HT mensuel (loyer à compter de novembre 2007).

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le tènement foncier est classé en zone UI au plan local d'urbanisme de la commune de Quintenas. La zone UI est destinée principalement à des activités artisanales et industrielles.

Pour la commune d'Ardoix, les règles du règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquent.

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.

La valeur vénale est recoupée par la méthode par le revenu.

Cette méthode consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenu, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

a) Immeubles à usage d'activité industrielle ou stockage

Des mutations à titre onéreux de tènements immobiliers à usage d'activité, principalement industrielle et/ou stockage, ont été recherchées dans un périmètre élargi. La recherche s'est concentrée sur des ensembles immobiliers de surfaces importantes.

Le marché local est très peu actif pour ce type de bien, la sélection a été étendue à la vallée du Rhône.

Il ressort de ces critères une sélection de seize mutations (localisées sur douze communes différentes), elles sont présentées au tableau ci-après. Ces tènements fonciers sont très généralement situés en zones d'activités.

Date mutation	Dpt	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	Année construct.	Surface terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
06/01/2023	26	ANDANCETTE	5929 LES PAYOTS	A2153 / A2210	1990	10 050	2 000	600 000	300	Bâtiment industriel avec terrain autour, avec un algeco faisant office de bureau, dans zone industrielle et artisanale A usage de stockage d'emballages, vendu libre d'occupation
28/06/2021	07	ANNONAY	57 AV DANIEL MERCIER	010//AY/284	2004	9 800	5 600	1 400 000	250	Tènement immobilier de bâtiment de stockage de 5900 m², 100 m² de bureaux et terrains à usage de parkings, vendu loué par bail commercial (stockage, négoce transport combustibles, carburants)
23/10/2023	42	MACLAS	9002 RTE DE PELUSSIN	A/923//A/924//A/925//A/926//A/2164//A/2165//A/2234//A/2237//A/2400//A/2403//A/2404//A/2406	2010	41 174	5 763	2 500 000	434	Tènement d'immeubles comprenant magasin, bureaux, dépôt intérieur, atelier, 2 locaux à usage de stockage et terrain attenant, (dont 14 350 m² en zone A), usage de vente et stockage de matériaux du BTP, bail commercial avec loyer annuel HC 281 364 € (rendement 11,3 %)
04/05/2022	07	LAMASTRE	6047 PLAINE DE SUMENE	F1181	1990	7 180	2 345	300 000	128	Bâtiment industriel élevé d'un étage sur rez-de-chaussée an construction traditionnelle et bardage double peau, quai à l'arrière en ZI, vendu loué (bail dérogatoire)
08/12/2023	7	LE POUZIN	14 B RUE DES QUATORZE MARTYRS	AE/137//AE/197//AE/198//AE/223//AE/225//AE/228		28 717	8 223	2 500 000	304	Tènement immobilier comprenant deux bâtiments à usage industriel et de bureaux, et terrain attenant, vendu loué (deux locataires)
22/04/2024	26	LIVRON SUR DROME	26 RUE DES FRERES LUMIERE	YD/271//YD/272//YD/397//YD/399		18 493	7 368	1 600 000	217	Tènement immobilier de 4 bâtiments à usage professionnel, dans lotissement artisanal, à usage industriel d'entrepôt, vendu occupé par bail commercial dérogatoire
09/03/2023	26	PORTES LES VALENCE	450 RUE LOUIS SAILLANT	252//AA/73//AA/72//AA/120		20 670	5 021	1 862 500	371	Entrepôt sur terrain de 2 ha, vendu loué
25/05/2022	26	PORTES LES VALENCE	793 AV CHARLES DE GAULLE	252//AV/145//AV/146	1967	28 962	5 788	1 260 000	218	5 bâtiments industriels pour 5715 m² et maison de gardien de 73 m², vendu occupé
29/09/2022	26	PORTES-LES-VALENCE	78 IMPASSE GRANGENEUVE	AB/84		21 000	6 075	3 000 000	494	Ensemble industriel fonctionnel avec atelier et un immeuble de bureaux, et maison de gardien. En bordure autoroute et route N7, bail commercial
18/07/2022	26	PORTES-LES-VALENCE	911 AVENUE DU PRESIDENT SALVADORE ALLENDE	AE/3//AE/4//AE/5		14 386	12 489	5 000 000	400	Deux locaux à usage commercial et dépôts de 4 989 m² et 7 500 m², vendus libres
11/01/2023	38	REVENTIN-VAUGRIS	ZI VAUGRIS	336//AW/484//	1975	10 414	3 095	1 669 333	539	Bâtiment à usage industriel de 3095 m² environ (atelier, dépôt, 2 chaufferies, bureaux, local et appenti ouvert) avec terrain autour, vendu libre A proximité route N7 et échangeur A7
29/12/2021	38	SALAISE-SUR-SANNE	132 RTE NATIONALE 7	468//AD/350//		10 767	3 180	1 450 000	456	Ensemble immobilier à usage de garage et vente de véhicules automobiles, pièces détachées ..., comprenant un bâtiment clos de 2986 m², un abri pour véhicules de 645 m² ainsi qu'un terrain attenant, bail commercial
19/12/2023	7	SAINT-PERAY / GUILHERAND-GRANGE	LE MURET	AM848 et autres parcelles Saint-Péray, BC3/BC21 et autres parcelles Guilherand-Grange	1946 et 1990	35 000	15 010	2 500 000	167	Tènement immobilier d'une coopérative fruitière (site Fruitcoop), extension successive du bâtiment historique. Site en grande partie vacant depuis plusieurs années et dégradé pour la partie bureaux, partie entrepôt en état d'usage, désamiantage et dépollution à prévoir, libre d'occupation + parcelle en zone N de 1,2 ha
22/09/2023	42	SAINT-JULIEN-MOLIN-MOLETTE	160 ZA DU GRAND PRE	246//AN/264//AN/229//AN/226//AN/321		5 852	1 650	270 000	164	Ensemble immobilier d'entrepôts, bureaux, maison de gardien et local transformateur en zone artisanale, libre d'occupation (usage antérieure de menuiserie)
14/09/2022	26	VALENCE	174 AV DES LAUREATS	362//CW/112//	2020	2 615	1 316	490 000	372	Bâtiment à usage industriel de stockage, dans un grand ensemble immobilier, vendu libre d'occupation
03/05/2022	26	VALENCE	29 ALL GUGLIELMO MARCONI	362//ZD/293//ZD/77	2019	33 640	12 192	2 000 000	164	Ensemble de bâtiments à usage d'abattoirs, salles frigorifiques, ateliers de découpe, sanitaires, bureaux et écuries ; ensemble voué à être démoli en vue de la construction d'une plateforme industrielle (permis de démolir de mars 2022)
								Moyenne	311	
								Médiane	302	

En gras, données modifiées / actes de mutation

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

Une valeur moyenne de 310 €/m² est relevée, pour une emprise foncière moyenne de 19 ha environ et une surface utile moyenne de locaux de 6 000 m² environ. Les prix relevés varient de 130 €/m² à 540 €/m².

L'usage (industriel, stockage, commercial type vente de matériaux ou de garage véhicules... ou libre d'occupation) et l'état des tènements immobiliers est variable (vacant depuis longtemps et dégradé, état d'usage, en fonctionnement et loué).

b) Immeubles de bureaux

Trois ventes d'immeubles entiers de bureaux sont recensés. Ces ensembles immobiliers sont retenus pour leur surface significative. Les deux derniers termes sont situés hors centre-ville, en zones d'activité ou périphérie.

Date mutation	Dpt	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	Année construct.	Surface terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
19/04/2023		ANNONAY	9001 RUE SADI CARNOT	10//AX/1076//AX/241//AX/1073//AX/1072			**856**	400 000	467	Bâtiments à usage de bureaux de la CCI (acquisition par préemption), sur une emprise de 1236 m², vendus libres d'occupation Bâti de construction ancienne et une extension de 1991, surface utiles pondérées pour R-1 Locaux de conception anciennes non rénovés, mais entretenus, en centre ville, pas de parking
11/04/2022	7	ANNONAY	2 RUE LUCIEN BOISSIER	10//BD/48//	1985	10 000	**2 583**	1 350 000	523	Ensemble immobilier composé d'un bâtiment élevé sur sous-sol partiel, rez-de-chaussée et deux étages, 180 places de parking et un couvert, sur une emprise de 10 000 m² , vendu libre d'occupation Immeuble « Orange », acquis par CA Annonay Rhône Agglo, bâtiment de bureaux avec un rez-de-chaussée à rénover entièrement, R+1 et R+2 rénovés, immeuble non rénové depuis sa construction, non isolé, menuiseries d'origine
21/12/2021	07	LE CHEYLARD	5025 ALL DES VERGERS	64//AD/284//AD/282	1991	6 200	**617**	333 199	540	Ensemble immobilier comprenant un bâtiment principal à usage de bureaux et d'activités (élevé de rez-de-chaussée) et un bâtiment annexe à usage de stationnement, et 24 stationnements extérieurs, vendu loué
En gras, données modifiées / actes de mutation							**Moyenne**		**610**	
							Médiane		**523**	

c) Rendement locatif

Les références de locaux d'activités de grande superficie vendus loués sont recensés, permettant d'extraire un taux de capitalisation du revenu locatif. Les références connues dans le nord Ardèche étant insuffisantes, le périmètre est étendu de la vallée du Rhône à Saint-Etienne.

Date mutation	Commune	Adresse	Références cadastrales	Surface terrain (en m²)	Surface utile (en m²)	Prix de vente	Libellé	Loyer unitaire (en €/m²)	Taux de capitalisation
23/10/2023	MACLAS	9002 RTE DE PELUSSIN	A/923//A/924//A/925//A/926//A/2164//A/2165//A/2234//A/2237//A/2400//A/2403//A/2404//A/2406	41 174	5 763	2 500 000	Tènement d'immeubles comprenant magasin, bureaux, dépôt intérieur, atelier, 2 locaux à usage de stockage et terrain attenant, (dont 14 350 m² en zone A), usage de vente et stockage de matériaux du BTP, vendu occupé avec bail commercial	49	11,3%
24/07/2023	SAINT-ETIENNE	13 rue Edouard Martel	MR187	3 303	1 206	160 000	Bâtiment à usage industriel au coeur de la ZI de la Chauvetière (travaux de remise à niveau du bâtiment à engager), vendu loué	20	15,0%
09/03/2023	PORTES LES VALENCE	450 RUE LOUIS SAILLANT	252//AA/73//AA/72//AA/120	20 670	5 021	1 862 500	Entrepôt sur terrain de 2 ha, vendu loué	34	9,1%
21/12/2022	RIORGES	32 rue Paul Forge	184//AZ/233//AZ/230	18 422	11 250	2 550 000	Ensemble immobilier à usage commercial, de bureaux et de stockage, vendu loué (4 locataires)	25	11,0%
25/05/2022	PORTES LES VALENCE	793 AV CHARLES DE GAULLE	252//AV/145//AV/146	28 962	5 788	1 260 000	5 bâtiments industriels pour 5715 m² et maison de gardien de 73 m², vendu occupé	28	9,5%
11/05/2022	SAINT-ETIENNE	10 rue Necker	DL152	5 410	2 030	900 000	Bâtiment à usage industriel et commercial, avec quai, sur emprise de 5410 m², vendu loué + redevance de station radioélectrique	34	7,8%
25/04/2022	SAINT-ETIENNE	Rue de l'Orphelinat	KR97 (lots 14 et 16)	1 908	1 100	240 000	Bâtiment industriel ancien à toiture sheds, non isolé avec toiture non étanche, deux zones à usage d'atelier et stockage, un petit espace bureau en fond, espace extérieur non revêtu à l'avant du bâtiment, vendu loué	16	7,3%
02/03/2022	SAINT-ETIENNE	rue Robert Cancet	EY144 / EY146	7 603	4 575	1 043 250	Ensemble comprenant bâtiment élevé sur cave, de rez-de-chaussée à usage de commerce et entrepôt et étage à usage de bureaux, volume 2 sur 2 niveaux et parcelle à usage de parking, vendu loué	21	9,2%
23/12/2021	SAINT-GENEST-LERPT	Le Crêt	AE183, AE356, AE436, AE439, AE442	22 137	2 600	680 000	Local industriel-dépôt de 2 400 m² et bâtiment de bureaux de 200 m², terrain et voiries alentour,,activité de métallerie Local loué, bail du 28/02/2000 au 31/03/2009, renouvellement et avenant PC de 1961, puis extension en 1971	24	9,0%
28/06/2021	ANNONAY	57 AV DANIEL MERCIER	010//AY/284	9 800	5 600	1 400 000	Tènement immobilier de bâtiment de stockage de 5900 m², 100 m² de bureaux et terrains à usage de parkings, vendu loué par bail commercial (stockage, négoce transport combustibles, carburants)	19	7,4%
							Moyenne	**27**	**9,6%**
							Médiane	**24**	**9,2%**

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

Un taux de capitalisation moyen de 9,6 % est relevé pour des tènements immobiliers essentiellement à usage industriel et de stockage.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Base de données « Cote Callon »

La consultation de la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières – Editions Callon - a été réalisée (valeurs au 1er janvier 2025). Les prix de marché pour les ventes et les locations issus de cette base de données sont présentés au tableau infra, pour le secteur d'Annonay, le plus proche référencé.

a) Immobilier de bureaux

Annonay (07100)

Departement: Ardèche
Region: Auvergne-Rhône-Alpes
Année: 2025

Annee	Chapitre	Age / Saison	Categorie	Type	Prix	
X	Bureaux X	Ancien X	X	X	Mini	Maxi
2025	Bureaux	Ancien	Rénovés	Location	48,00 €/m2	74,00 €/m2
2025	Bureaux	Ancien	Non rénovés	Location	27,00 €/m2	49,00 €/m2
2025	Bureaux	Ancien	Rénovés	Vente	570,00 €/m2	1 110,00 €/m2
2025	Bureaux	Ancien	Non rénovés	Vente	275,00 €/m2	720,00 €/m2

b) Immobilier de locaux industriels et entrepôts

Annonay (07100)

Departement: Ardèche
Region: Auvergne-Rhône-Alpes
Année: 2025

Annee	Chapitre	Type	Prix
X	Locaux industriels,Entrepots X	X	Moyenne
2025	Locaux industriels	Vente	575,00 €/m2
2025	Locaux industriels	Location	45,00 €/m2
2025	Entrepots	Vente	436,00 €/m2
2025	Entrepots	Location	36,00 €/m2

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

Les paramètres suivants servent d'arbitrage aux valeurs retenues :

- localisation : éloignée de la vallée du Rhône (autoroute A7) de 30 km environ et d'Annonay de 12 km environ ;
- zone d'activité : la zone d'activité est presque inactive pour sa partie nord, plusieurs sociétés sont ou ont été en liquidation judiciaire ;
- zone d'activité : la partie arrière de la zone est polluée ;
- bâtiment atelier : faible encombrement général (peu de poteaux), immeuble entretenu, grande zone de stationnement,

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

- bâtiment atelier : structure originelle ancienne avec travaux nécessaires (étanchéité, isolation, système de chauffage insuffisants), présence amiante localisée mais bon état de conservation,
- locaux de bureaux : locaux de bureaux en bon état mais situés dans un tènement industriel, surdimensionnés pour une annexe au bâtiment d'activité, et secteur non porteur et isolé pour un usage unique de bureaux.

a) Analyse par comparaison de mutations à titre onéreux

Pour le bâtiment atelier, il est retenu une valeur de 310 €/m² (valeur moyenne de l'étude de marché de ventes de tènements immobiliers en états divers, de grande superficie, pour l'essentiel à usage industriel et/ou de stockage). Un abattement de 30 % est appliqué compte tenu de la localisation de la zone d'activité par rapport à la vallée du Rhône (et de la localisation des termes de comparaison) et de l'absence de dynamisme de la zone d'activité.

Ainsi, la valeur vénale est arbitrée à 220 €/m² pour le bâtiment atelier.

Pour comparaison, les valeurs moyennes de la « Cote Callon » sont de 436 €/m² pour les ventes d'entrepôts et 575 €/m² pour les locaux industriels ; et le bien situé le plus proche, à Annonay, pour une surface utile de 5 600 m² s'est vendu en juin 2021 à 250 €/m².

Pour les locaux de bureaux non rénovés, il est retenu une valeur de 170 €/m² (valeur basse de l'étude de marché) étant donné leur état très vétuste et dégradé.

Pour les locaux de bureaux rénovés, il est retenu une valeur de 550 €/m² (valeur haute de l'étude de marché de vente d'immeubles de bureaux). Cette valeur est nettement plus faible que le prix moyen de la « Cote Callon » à 840 €/m² (plage de 570 €/m² à 1 110 €/m²) pour les ventes de locaux de bureaux anciens rénovés. En effet bien qu'en bon état, il est pris en compte la localisation pour ce type de locaux indépendants (secteur non porteur) et la surface surdimensionnée pour une annexe à l'atelier.

Pour le bâtiment indépendant « ancienne cantine », il est retenu une valeur de 200 €/m² (valeur faible de l'étude de marché) étant donné sa configuration inadaptée (reconversion difficile) et son état de vétusté.

Les espaces extérieurs, et notamment l'aire de stationnement, sont considérés en valeurs intégrées aux bâtiments.

Avec ces valeurs vénales et les surfaces utiles identifiées, les valeurs vénales estimées sont de :

- 199 000 € pour les locaux de bureaux rénovés,
- 1 032 000 € pour le bâtiment atelier et les locaux de bureaux non rénovés,
- 66 000 € pour le bâtiment « ancienne cantine ».

Libellé	Surface utile arrondie (m²)	Valeur vénale retenue (€/m²)	Valeur vénale (€)
Bureaux rénovés	362	550	199 100
Sous-total	**362**		**199 000**
Bureaux non rénovés	88	170	14 960
Atelier de fabrication	4 621	220	1 016 620
Sous-total	**4 709**		**1 032 000**
Sous-total ensemble principal	**4 709**		**1 231 000**
Bâtiment « ancienne cantine »	329	200	65 708
Sous-total	**329**		**66 000**
TOTAL	**5 400**		**1 297 000**

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

b) Recoupement par le rendement locatif

Pour le bâtiment atelier, il est retenu un loyer annuel de 24 €/m² (valeur médiane de l'étude de marché de grands tènements immobiliers de grande superficie, pour l'essentiel à usage industriel et/ou de stockage). Pour comparaison, la « Cote callon » indique des loyers moyens de 36 €/m² pour les entrepôts et 45 €/m² pour les locaux industriels.

Compte tenu de l'absence de dynamisme de la zone d'activité, il est retenu un taux de capitalisation de 11 % (taux moyen de 9,6 % pour l'étude de marché).

Les locaux de bureaux non rénovés sont estimés avec les mêmes valeurs.

Pour les locaux de bureaux rénovés, il est retenu un loyer annuel de 50 €/m² (valeur basse des bureaux anciens rénovés de la « Cote Callon ») compte tenu de la localisation.

Il est retenu un taux de capitalisation de 9 % (étude de marché en zone d'activité).

Les valeurs vénales estimées résultantes par le rendement locatif sont de :

- 201 000 € pour les locaux de bureaux rénovés,
- 1 027 000 € pour le bâtiment atelier et les locaux de bureaux non rénovés.

Libellé	Surface utile arrondie (m²)	Loyer annuel retenu (€/m²)	Taux de capitalisation retenu	Valeur vénale (€)
Bureaux rénovés	362	50	9,0 %	201 111
Sous-total	**362**			**201 000**
Bureaux non rénovés	88	24	11,0 %	19 200
Atelier de fabrication	4 621	24	11,0 %	1 008 218
Sous-total	**4 709**			**1 027 000**
Sous-total ensemble principal	**4 709**			**1 228 000**

c) Valeurs vénales arbitrées

Selon les analyses supra, les valeurs vénales sont arbitrées selon le détail du tableau joint.

Libellé	Valeur vénale par comparaison de mutations à titre onéreux	Valeur vénale par le rendement locatif	Valeur vénale arbitrée
Bureaux rénovés	199 000 €	201 000 €	200 000 €
Atelier de fabrication et bureaux non rénovés	1 032 000 €	1 027 000 €	1 030 000 €
Sous-total ensemble principal	**1 231 000 €**	**1 228 000 €**	**1 230 000 €**
Bâtiment « ancienne cantine »	66 000 €	/	66 000 €
TOTAL	**1 297 000 €**		**1 296 000 €**

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.

Les valeurs vénales du bien sont arbitrées à :

- 1 230 000 € pour l'ensemble immobilier atelier et locaux de bureaux (emprises extérieures dont aire de stationnement comprises) ;
- 66 000 € pour le bâtiment « ancienne cantine ».

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

La valeur totale de l'ensemble immobilier est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 100 000 € (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.

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.

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

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,
Le Directeur du Pôle Ressources et Gestion État,

Philippe GUECTIER
Administrateur de l'Etat

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.

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

ANNEXE

Planche photos

Bureaux rénovés

Bureaux non rénovés et atelier

Zone de stationnement

Accès arrière atelier avec quai

Atelier-dépôt

Atelier – bureaux rénovés

Attelier-dépôt

Bureaux rénovés

Bureaux rénovés

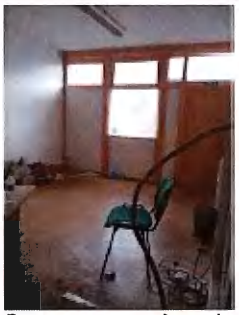
Bureaux rénovés

Bureaux rénovés

Bureaux rénovés

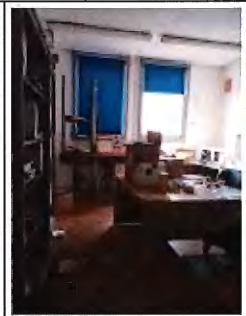
Bureaux rénovés

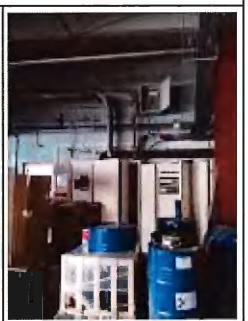
Bureaux non rénovés


Bureaux non rénovés

Bureaux non rénovés

Atelier-dépôt


Atelier-dépôt


Atelier-dépôt

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

ANNEXE

Planche photos

Atelier-dépôt

Atelier-dépôt

Atelier-dépôt

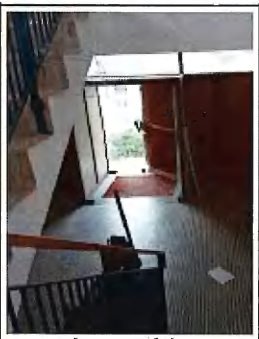
Immeuble « ancienne cantine »

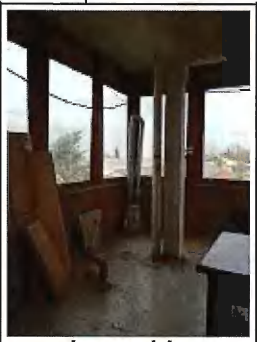
Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »


Immeuble « ancienne cantine »


Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »

Immeuble « ancienne cantine »

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 007-200072015-20250331-CC_2025_033-DE

ANNEXE

Tableau des surfaces

établi à partir du plan « Restructuration d'un bâtiment industriel Lieux-dits Les Gaures à Ardoix et « Munas » à Quintenas, du 25/11/2005

Libellé	Surface utile (m²)
Entrée	14,21
Accueil	12,46
Sanitaires	7,62
Dégagement 1	30,34
Dégagement 2	21,72
Dégagement 3	12,19
Local technique	2,59
Secrétariat 1	17,74
Secrétariat 2	30,34
Bureau 1	17,74
Bureau 2	17,64
Bureau 3	14,75
Réunion	32,92
Bureau 7	35,92
Bureau 8	17,89
Bureau 9	17,89
Bureau 10	17,74
Bureau 11	39,97
Bureaux rénovés	**361,67**
Entrée personnel	5,21
Bureau	23,59
Bureau 6	13,80
Réfectoire - repos	13,65
Vestiaires	13,75
Sanitaires	11,52
Dégagement 4	6,14
Bureaux non rénovés	**87,66**
Atelier de fabrication	4 504,04
Zone expédition	117,40
Atelier de fabrication	**4 621,44**
TOTAL	**5 070,77**