Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-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 : 19081767
Réf OSE : 2024-07010-54387

Le 12/09/2024

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
Adresse du bien :	47 rue Léo Lagrange, 07100 Annonay
Valeur :	30 €/m² en valeur pleine, 20 €/m² en valeur pondérée (emprise en bande), assorties d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-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 :	18/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	11/09/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	11/09/2024

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

Détachement et cession d'une partie du foncier pour fluidifier le trafic et générer de nouvelles places de parking pour l'entreprise limitrophe au tènement immobilier à diviser.

Un prix négocié de 35 €/m² est indiqué.

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

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-DE

Une première demande d'évaluation a été déposée en février 2022 pour [illegible] de la parcelle BD 48 de 2 000 m² environ. L'emprise à extraire restait à finaliser selon plusieurs scénarios possibles.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

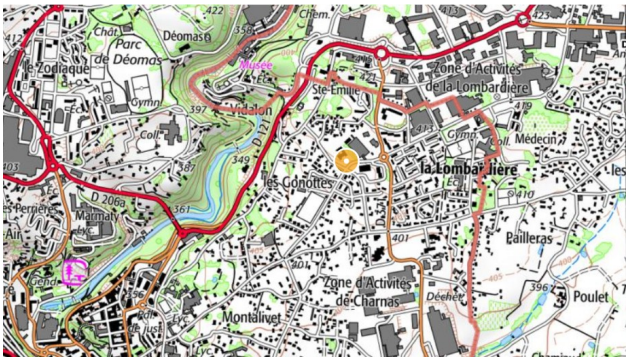
Annonay est le principal pôle urbain du département de l'Ardèche.

La ville d'Annonay a connu une période de développement industriel florissant depuis le début du XIXème siècle jusqu'après la seconde guerre mondiale. Le centre ville historique est néanmoins en déprise depuis une vingtaine d'années et la tache urbaine n'a cessé de s'étendre au profit de la périphérie.

Le tènement immobilier est situé au Nord-Est du centre ancien d'Annonay, du côté de la commune de Davézieux.

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

Le tènement foncier est entouré de zones d'habitat (enclave UI en zonage UB au plan local d'urbanisme). Cependant, les zones d'activités de Charnas /Marenton et de La Lombardière sont proches.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Annonay	BD 48	2 rue Lucien Boissier	10 000 m²	Immeuble bâti

Environ 3 130 m² d'emprise à détacher de la parcelle BD 48 est à céder.

4.4. Descriptif

La parcelle cadastrée BD 48 de 10 000 m² comprend un bâtiment à usage professionnel de 2 750 m² sur trois niveaux ainsi que du foncier autour de ce bâtiment.

Ce foncier nécessite une réorganisation afin d'optimiser la desserte et les stationnements en lien avec l'entreprise limitrophe qui s'est portée acquéreur d'une emprise à détacher. Le tènement foncier sis parcelle BD 48 a fait l'objet d'un document d'arpentage en mai 2024. L'emprise à détacher est estimée pour une surface de 3 130 m² de terrain à l'arrière et sur un côté du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-DE

D'après la représentation graphique de l'emprise à extraire de la parcelle BP 18 (cadastre virtuel), l'emprise de terrain constitue les circulations internes au tènement et des emplacements de stationnements désaffectés, ainsi que quelques espaces enherbés.

L'emprise en bande à l'arrière du bâtiment, en nature de voie de circulation interne, représente une superficie de 1 030 m² (d'une dizaine de mètres de large) et la plateforme plus importante au Nord-Est constituée d'emplacements de stationnements et d'espaces verts a une superficie de 2 100 m² environ.

Un petit local est identifié sur les photos aériennes. Aucune information n'a été communiquée à son sujet, il est exclu de la présente l'évaluation.

Projet de division, partie à céder en vert

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo (acquisition du 11 avril 2022).

5.2. Conditions d'occupation

La partie à céder de l'immeuble est libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

L'emprise à détacher est située en zone UI du plan local d'urbanisme (PLU).

La zone UI est destinée aux activités économiques, avec une vocation industrielle et artisanale prédominante.

La parcelle est soumise à une servitude d'utilité publique relative aux monuments historiques (immeubles classées et inscrits, abords des monuments historiques).

La dernière modification du PLU a été approuvée le 13/06/2019.

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-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

a) Terrains à bâtir en zones d'activités

Des mutations à titre onéreux terrains à bâtir en zones d'activités ont été recherchées dans un périmètre élargi autour d'Annonay.

Il ressort de ces critères une sélection de neuf mutations pour une valeur moyenne de 30 €/m², 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	zone d'activités artisanales et industrielles	3 974	**123 180**	31	Parcelles de terrain non viabilisées, acte avec pacte de préférence
22/12/2023	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1565	AUI	2 232	**89 280**	40	Terrain à bâtir, acte avec pacte de préférence
21/06/2023	ANNONAY	MARENTON	10//BE/1218//BE/1222//BE/1214//BE/1216//BE/1226	UI c	2 093	**46 046**	22	Parcelles de terrain non viabilisées, acte avec pacte de préférence
26/05/2023	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/2144//A/2146	AU i	2 920	**70 833**	24	Terrain à usage industriel et commercial
28/12/2022	ANNONAY	MARENTON	10//BE/1219//BE/1223//BE//1225//BE/1228//BE/982//BE/994	UI	5 563	**122 386**	22	Parcelles de terrain non viabilisées, acte avec pacte de préférence
09/11/2022	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/2064//	AU i	2 347	**46 940**	20	Terrain à bâtir, lotissement industriel de Prachenet, acte avec pacte de préférence
09/11/2022	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1619//	AUI	998	**26 946**	27	Terrain à bâtir
28/06/2022	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1735//B/1734	UI	2 060	**82 400**	40	Terrain à bâtir non viabilisé
02/06/2022	BOULIEU LES ANNONAY	RIVET	41//AB/324//	AUIb	260	12 000	46	Terrain à bâtir borné et non viabilisée
					Moyenne		**30**	
					Médiane		**27**	

Quatre transactions sont écartées de la sélection, selon les commentaires portés en observations.

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	PLU	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
06/07/2023	FELINES	LE FLACHER	89//D/1516//D/1519//D/1612//D/1614//D/1521	zone d'activités artisanales et industrielles	7 689	**138 402**	18	**Tènement immobilier agricole exploité** en zone d'activités à urbaniser **(indemnités versées à l'exploitant)**
30/01/2023	ANNONAY	AV RHIN ET DANUBE	10//BE/1143//BE/1142	UI	3 228	190 000	59	Terrain à bâtir non viabilisée et bornée, pour affectation à usage industriel **Prix TVA sur la marge incluse**
04/01/2023	ANNONAY	MARENTON	10//BE/1221//BE/993//BE/992//BE/556//BE/563//BE/552	UI	98	**2 156**	22	Parcelles de terrain non viabilisées, **petites emprises en périphérie**, acte avec pacte de préférence
26/08/2022	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/2063//A/2067	AU i	5 711	150 000	26	Parcelle de terrain à bâtir bornée en viabilisée, pour construction bâtiment industriel/artisanal **Prix TVA sur la marge comprise**

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-DE

b) Emprises de circulations en zones constructibles

Des mutations à titre onéreux terrains d'emprises de terrain en nature de voies d'accès diverses ou abords de voiries sont relevées sur un périmètre élargi.

Une sélection de douze mutations pour une valeur moyenne de 20 €/m² est présentée au tableau ci-après.

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	PLU	Surface terrain (m²)	Prix (€)	Prix unitaire (€/m²)	Observations
09/02/2024	ROIFFIEUX	LES CLOTS	197//AK/370//	U	82	1 800	22	Parcelle de terrain, extrémité de voie desservant un lotissement d'habitation
10/07/2023	ANNONAY	14 RUE SAINTE MARIE	10//AL/341	UA p	87	2292	26	Parcelle de terrain déclassée du domaine public, à usage de terrain d'agrément
20/09/2022	CHAMPAGNE	305 RUE DE POULET	51//A/2857//	UB	246	1 500	6	Parcelle de terrain à usage de chemin d'accès
04/08/2022	COLOMBIER LE CARDINAL	LE VILLAGE	67//A/729//	/	32	480	15	Parcelle en nature de sol, délaissé de voirie dans bourg
30/06/2022	CHAMPAGNE	CHANTE CAILLE	51//A/1904//	Ui	339	2 712	8	Parcelle en bande limitrophe à voirie
12/05/2022	SAINT-DESIRAT	TINE RODET	228//AD/577//	/	29	725	25	Parcelle pour projet de création de carrefour giratoire pour entrer dans domaine public départemental
10/03/2022	SAINT-CLAIR	LES AMARICS	B1725	/	99	2 723	28	Parcelle en nature de pré en bande en bordure de la D820, acquisition commune
07/12/2021	ANNONAY	CHAMPLONG OUEST	BL1034	UC	330	16 000	48	Parcelle longitudinale en abords de voie, constitue emplacement réservé relatif à l'élargissement du Chemin de Prade, acquisition commune
30/07/2021	SARRAS	CHAMELLE	B1620 / B1624 / B3069	UE	641	9 615	15	Terrain nu situé en bordure de voirie dans un secteur à vocation économique, vente commune
07/07/2021	FELINES	LA ROCHE	89//D/2165// D/2162	/	386	4 001	8	Deux parcelles de terrain à usage d'accès
12/04/2021	FELINES	LE VIVIER	89//C/2018//	/	429	2 574	8	Parcelle de terrain, usage postérieur d'aire de conteneurs à déchets
06/01/2020	ROIFFIEUX	PICANCEL	197//E/1454//	/	151	3 775	25	Parcelle dans une propriété, usage d'accès
					Moyenne		**20**	
					Médiane		**18**	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Pour l'emprise plus importante au Nord-Est d'emplacements de stationnements et espaces verts d'une superficie estimée de 2 100 m² environ, la valeur vénale est retenue à 30 €/m².

Pour l'emprise en bande à l'arrière du bâtiment d'une superficie estimée de 1 030 m², la valeur retenue est pondérée à 35 % environ compte tenu de la constructibilité effective limitée de l'emprise. La valeur vénale est retenue pour 20 €/m² (recoupement par étude de marché « emprises de circulations en zones constructibles »).

Ainsi, la valeur vénale globale de l'emprise à détacher est estimée à 83 600 €/m².

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.

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-DE

La valeur vénale du bien est arbitrée à 30 €/m² pour l'emprise [illegible] d'emplacements de stationnements et espaces verts d'une superficie estimée de 2 100 m² environ.

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 27 €/m² (arrondie).

La valeur vénale du bien est arbitrée à 20 €/m² emprise en bande à l'arrière du bâtiment d'une superficie estimée de 1 030 m² environ.

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 18 €/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 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 007-200072015-20241014-CC_2024_164-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.