

CONVOCATION
Bureau communautaire d'Annonay Rhone Agglo

À l'attention
des Conseillers communautaires,

Davézieux, le 19/02/2026

Cher(e) collègue,

Je vous prie de bien vouloir assister à la prochaine séance du Bureau communautaire de la Communauté d'agglomération d'Annonay Rhone Agglo qui se tiendra le :

jeudi 26 février 2026 à 08H30
Salle Étable - La Lombardière

Seront abordées les délibérations suivantes :

DÉVELOPPEMENT HUMAIN

3

1 - Sports - Attribution d'une subvention d'équipement au club Annonay Escalade pour la gestion de la structure d'escalade du gymnase Rives de Faya 3

AMÉNAGEMENT DURABLE ET ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

5

2 - Économie - Dispositif d'aides à l'immobilier commercial (DAIC) à destination des propriétaires privés - Attribution de subventions pour les projets 8 place des Cordeliers à Annonay et 63 rue Gaston Duclos à Annonay 5

3 - Économie - Dispositif d'aides à l'immobilier commercial (DAIC) à destination des communes - Attribution de subventions pour les projets 440 rue du Bicentenaire à Ardoix et 41 rue Charles de Gaulle à Boulieu-lès-Annonay 7

4 - Économie - Dispositif de soutien aux porteurs de projets d'hébergements touristiques - Attribution d'une subvention dans le cadre de la création d'un gîte touristique à Toissieu 9

5 - Économie - Cession des parcelles cadastrées AA248 et AA250 situées dans la zone du Mas à Davézieux à l'entreprise Plattard Négoce 11

QUESTIONS DIVERSES

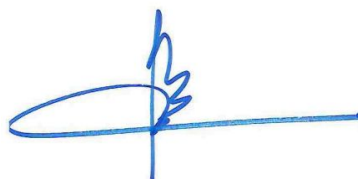
Dans l'éventualité où vous ne pourriez pas assister à la prochaine séance du Bureau communautaire d'Annonay Rhone Agglo, vous disposez de la possibilité de vous faire représenter. Vous trouverez à cet effet en fin de dossier ou sur l'intranet un modèle de **PROCURATION** à compléter et retourner signé au service des affaires juridiques.

Par ailleurs, le dossier complet sera toujours à votre disposition sur **l'intranet**, depuis l'arborescence suivante :

Accueil/MA VIE DANS LA COLLECTIVITÉ/Espaces des élus d'Annonay Rhône Agglo.

Je vous prie de croire, Cher(e) collègue, en l'assurance de mes sentiments les plus cordiaux.

Simon PLENET,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right.

Président d'Annonay Rhone Agglo

DÉVELOPPEMENT HUMAIN

1 - Sports - Attribution d'une subvention d'équipement au club Annonay Escalade pour la gestion de la structure d'escalade du gymnase Rives de Faya

Rapporteur : Monsieur Antoine MARTINEZ

Annonay Rhône Agglo soutient les associations sportives intimement liées à ses équipements sportifs.

Dans sa volonté de développer les sports d'intérêt communautaire, Annonay Rhône Agglo a souhaité proposer une subvention d'équipement à une association sportive pour la gestion de la structure d'escalade du gymnase Rives de Faya.

Cette aide financière est allouée à Annonay escalade qui aura la charge et la responsabilité de :

- la gestion et le renouvellement des cordes,
- la gestion, le renouvellement et l'installation de prises d'escalade,
- la création et le renouvellement de voies de différents niveaux.

L'association doit s'assurer que la gestion et la maintenance réalisées profitent à l'ensemble des utilisateurs, à savoir les scolaires primaires et secondaires ainsi que les clubs.

De plus, Annonay escalade est garante de la sécurité et de la conformité des éléments dont elle à la charge : l'association devra respecter les différentes règles de sécurité et les éléments devront être conformes au code du sport, obligations et normes fédérales en vigueur.

L'association transmettra à Annonay Rhône Agglo, en fin d'année, les différents documents financiers et techniques attestant de la prise en charge de sa gestion des équipements cités et du renouvellement des voies d'escalade. Ces éléments ont été fournis pour l'année 2025.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L1611-4 et L5211-1,

Vu la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative au droit des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment ses articles 9-1 et suivants,

Vu le décret n°2021-1947 du 31 décembre 2021 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et approuvant le contrat d'engagement républicain des associations et fondations bénéficiant de subventions publiques ou d'un agrément de l'État,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-449 du 15 décembre 2022 portant délégation de pouvoir au bureau communautaire,

Considérant l'exposé du rapporteur,

DÉLIBÈRE

APPROUVE l'attribution d'une subvention d'équipement à l'association Annonay escalade d'un montant de 15 000 € TTC pour la gestion et la maintenance de l'ensemble de la structure d'escalade du gymnase Rives de Faya,

DÉCIDE le versement, au titre de l'exercice budgétaire 2026, de ladite subvention,

AUTORISE ET MANDATE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document et effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

AMÉNAGEMENT DURABLE ET ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

2 - Économie - Dispositif d'aides à l'immobilier commercial (DAIC) à destination des propriétaires privés - Attribution de subventions pour les projets 8 place des Cordeliers à Annonay et 63 rue Gaston Duclos à Annonay

Rapporteur : Monsieur Damien BAYLE

Par délibération en date du 22 juin 2022, le Conseil communautaire a approuvé le dispositif d'aide à l'immobilier commercial à destination des propriétaires privés.

Cette opération est née d'une volonté d'Annonay Rhône Agglo d'aider au maintien, au développement et à la création d'une offre artisanale et commerciale dans les centralités du périmètre de la communauté d'agglomération. Le montant de l'investissement éligible est plafonné à 200 000 €. Le montant de la subvention peut aller jusqu'à 50% du montant HT de l'investissement éligible (soit une subvention plafonnée à 100 000 €).

Le propriétaire bénéficiaire de la subvention s'engage à mettre en location son local commercial pour y accueillir un commerce de proximité.

Le comité de pilotage du dispositif s'est réuni le 27 janvier 2026 et a examiné 2 dossiers de propriétaires souhaitant s'engager dans des projets de travaux sur des cellules commerciales.

Les demandes d'aides de ces derniers retenues par le comité de pilotage sont les suivantes :

Propriétaire	Adresse du local	Nature du projet	Montant des dépenses	Subvention accordée
Madame Lauret et Monsieur Gervreau	8 place des Cordeliers à Annonay	Rénovation du local commercial ex Bar des Cordeliers en prévision d'accueillir une activité de glacier	30 180 €	15 090 €
SCI Chalimmo – Monsieur Allirol et Monsieur Chaillot	63 rue Gaston Duclos à Annonay	Rénovation du local commercial ex Réjane photo en prévision d'accueillir un point de vente Arcada	105 673 €	36 986 €

Il est précisé que dans le cadre du dispositif OPAH-RU Coeur de ville historique, Cance, Tournon, une subvention de 25 489 € a été attribuée au propriétaire bailleur du 8 place des Cordeliers, par délibération du bureau communautaire n°CC-2025-154 du 9 octobre 2025.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-215 du 22 juin 2022 approuvant le règlement du dispositif d'Aide à l'Immobilier Commercial à destination des propriétaires privés (DAIC Privés),

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-449 du 15 décembre 2022 portant délégation de pouvoir au bureau communautaire,

Considérant l'avis du comité de pilotage,

DÉLIBÈRE

APPROUVE l'octroi de la subvention suivante :

- 15 090 € à Madame Lauret et Monsieur Gervreau, propriétaires du 8 place des Cordeliers à Annonay,
- 36 986 € à la SCI Chalimmo, propriétaire du 63 rue Gaston Duclos à Annonay.

AUTORISE ET MANDATE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document et effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3 - Économie - Dispositif d'aides à l'immobilier commercial (DAIC) à destination des communes - Attribution de subventions pour les projets 440 rue du Bicentenaire à Ardoix et 41 rue Charles de Gaulle à Boulieu-lès-Annonay

Rapporteur : Monsieur Damien BAYLE

Par délibération en date du 22 juin 2022, le conseil communautaire a approuvé le dispositif d'aide à l'immobilier commercial à destination des communes d'Annonay Rhône Agglo.

Cette opération est née d'une volonté d'Annonay Rhône Agglo d'aider au maintien, au développement et à la création d'une offre artisanale et commerciale dans les centralités du périmètre de la communauté d'agglomération. Le montant de l'investissement éligible est plafonné à 200 000 €. Le montant de la subvention peut aller jusqu'à 50% du montant HT de l'investissement éligible (soit une subvention plafonnée à 100 000 €).

La commune bénéficiaire de la subvention s'engage à mettre en location son local commercial pour y accueillir un commerce de proximité.

Le comité de pilotage du dispositif s'est réuni le 27 janvier 2026 et a examiné 2 dossiers, celui de la commune d'Ardoix souhaitant rénover le local du restaurant ex La Casa d'Ay et celui de la commune de Boulieu-lès-Annonay dans le cadre de la rénovation d'un ancien local commercial dans le centre du village.

Lors du comité de pilotage du DAIC du 6 novembre 2023, ce dernier a instruit favorablement la demande de la commune de Boulieu-lès-Annonay d'une subvention de 36 163 € pour un montant de dépenses subventionnables de 72 326,51 €.

Un projet de préparation de plats cuisinés à emporter était initialement fléché sur ce local, mais les porteurs de projet ont renoncé.

Un commerce proposant la vente de robes de mariées de seconde main a manifesté son intérêt pour ce local engendrant de nouveaux travaux. La commune de Boulieu-lès-Annonay sollicite à nouveau Annonay Rhône Agglo pour une subvention complémentaire au titre du DAIC portant uniquement sur ces travaux supplémentaires (estimés dans le tableau ci-dessous).

Les demandes d'aides pour ces communes, retenues par le comité de pilotage sont les suivantes :

Propriétaire	Adresse du local	Nature du projet	Montant des dépenses	Subvention accordée
Commune d'Ardoix	440 rue du Bicentenaire	Travaux de rénovation du restaurant	25 461 €	12 731 €
Commune de Boulieu-lès-Annonay	41 rue Charles de Gaulle	Pose d'un garde corps dans une mezzanine, plâtrerie, peinture	20 713,32 €	10 357 €

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-215 du 22 juin 2022 approuvant le règlement du dispositif d'Aide à l'Immobilier Commercial à destination des communes d'Annonay Rhône Agglo (DAIC Communes),

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-449 du 15 décembre 2022 portant délégation de pouvoir au bureau communautaire,

Vu la délibération du bureau communautaire n°BC-2023-377 du 7 décembre 2023 portant attribution d'une subvention de 36 163 € à la commune de Boulieu-lès-Annonay,

Considérant l'avis du comité de pilotage,

DÉLIBÈRE

APPROUVE l'octroi des subventions suivantes :

- 12 731 € à la commune d'Ardoix, 440 rue du Bicentenaire
- 10 357 € à la commune de Boulieu-lès-Annonay, 41 rue Charles de Gaulle

AUTORISE ET MANDATE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document et effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

4 - Économie - Dispositif de soutien aux porteurs de projets d'hébergements touristiques - Attribution d'une subvention dans le cadre de la création d'un gîte touristique à Toissieu

Rapporteur : Monsieur Thierry LERMET

Par délibération en date du 15 septembre 2022, le conseil communautaire a approuvé le dispositif de soutien aux porteurs de projets d'hébergements touristiques.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du schéma de développement touristique a mis en exergue la carence de l'offre d'hébergement qui ne permet pas de générer les séjours potentiels et de répondre aux attentes des clientèles alors même que la demande évolue et s'intensifie. Ce dispositif vise donc à favoriser la création, la montée en qualité et la mise en conformité des hébergements à vocation touristique du territoire d'Annonay Rhône Agglo.

Le montant de la subvention peut aller jusqu'à 30% du montant HT de l'investissement éligible selon les projets. Le bénéficiaire de la subvention s'engage notamment à maintenir l'activité d'hébergements touristiques pendant un délai de cinq ans minimums et à ouvrir son établissement pendant une période minimum de huit mois par an.

Le comité de pilotage du dispositif s'est réuni le 27 janvier 2026 et a examiné les dossiers des projets touristiques présentés.

Le comité de pilotage a examiné chaque dossier présenté et a évalué différents critères permettant de juger la qualité du projet, les ambitions du demandeur, l'adéquation du projet par rapport aux besoins d'hébergements sur le territoire et a décidé d'attribuer la subvention suivante :

Projet	Commune	Nature du projet	Montant des dépenses éligibles	Subvention accordée
Création d'un gîte touristique à Toissieu	Annonay	Création d'un gîte de groupe, dans le hameau de Toissieu pouvant accueillir jusqu'à 6 personnes	52 608,54 € HT	10 000,00 €

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-311 du 15 septembre 2022 approuvant le règlement du dispositif de soutien aux porteurs de projets d'hébergements touristiques,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-449 du 15 décembre 2022 portant délégation au bureau communautaire,

Considérant l'avis du comité de pilotage,

DÉLIBÈRE

APPROUVE l'attribution de la subvention suivante :

- 10 000 € à la société d'exploitation du gîte de Toissieu représentée par monsieur Thibault Faissolle et madame Cécile Devouard,

PRÉCISE que les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2026,

AUTORISE ET MANDATE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document et effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

5 - Économie - Cession des parcelles cadastrées AA248 et AA250 situées dans la zone du Mas à Davézieux à l'entreprise Plattard Négoce

Rapporteur : Monsieur Richard MOLINA

Annonay Rhône Agglo est propriétaire, depuis le 13 octobre 2025, de deux parcelles cadastrées AA 248 et AA 250, situées lieudit le Mas Nord à Davézieux, en zonage UI.

La société Plattard Négoce, représentée par monsieur Edouard Plattard, Directeur Général de Plattard SAS son unique actionnaire, déjà installée en location sur la zone du Mas, s'est montrée intéressée par l'acquisition de ces deux parcelles dans le cadre du développement de ses activités sur le territoire.

Il est donc proposé de céder à la société Plattard Négoce le tènement cadastré AA 248 et AA 250 d'une surface totale de 13 081 m² au prix de 30 € HT/m² soit un montant total de 392 430 € HT.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.1311-9 à L.1311-11, les articles L.2121-29 et suivants, l'article L.2241-1 ainsi que les articles L.5211-1 et suivants,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L.2221-1 et L.3211-14,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2022-449 du 15 décembre 2022 portant délégation au bureau communautaire,

Vu l'avis du domaine de la direction de l'immobilier de l'État en date du 30 octobre 2025 estimant la valeur vénale du bien à 30 € du mètre carré,

Considérant le plan cadastral annexé à la présente délibération et l'exposé du rapporteur,

DÉLIBÈRE

APPROUVE la cession des parcelles cadastrées AA 248 et AA 250, situées lieudit le Mas Nord, d'une surface de 13 081 m² au prix de 30 € HT/m² soit 392 430 € HT à la société Plattard Négoce ou à toute autre personne se substituant de plein droit.

PRÉCISE que l'acquéreur prend en charge les frais notariés liés à l'acquisition des parcelles.

AUTORISE ET MANDATE monsieur le président, ou son représentant dûment habilité, à signer tout document et effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Commune :
DAVEZIEUX (078)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AA
Feuille(s) : 000 AA 01
Qualité du plan : P5 ou CP [40 cm]
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 04/04/2025
Support numérique : -----

N° d'ordre du document d'arpentage : 1541C
Document vérifié et numéroté le 04/04/2025
A PTGC PRIVAS
Par E.MECHIN
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ----- par ----- géomètre à -----.

Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A -----, le -----

Modification des conditions de l'acte à publier

D'après le document d'arpentage dressé
Par M BENOIT BELLEVEGUE (2)
Réf. : 24-13686-JL
Le 18/03/2025

Cachet du service d'origine :

SDIF ARDECHE
1,Route des MINES
BP 620

07006 PRIVAS
Téléphone : 04.75.66.12.00

sdif-ptgc.ardeche@dgfp.finances.gouv.fr

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Direction Générale des Finances Publiques

Le 30 octobre 2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue mi-Carême – BP 502
42007 Saint-Etienne CedexCourriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gov.fr

Téléphone : 04 77 47 86 98

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie RICART

Courriel : sylvie.ricart@dgfip.finances.gov.fr

Téléphone : 04 77 47 85 95

Réf DS : 26304569

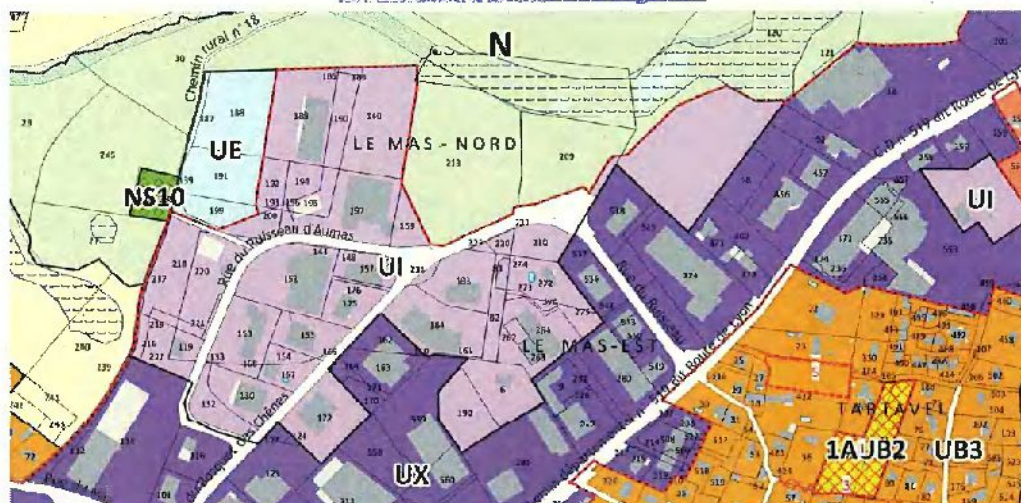
Réf OSE : 2025-07078-65356

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.gov.fr

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Zone du Mas, 07430 Davézieux

*Valeur :*30 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

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 :	10/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	14/11/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	23/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Projet de cession de parcelles en zone d'activité à Davézieux.

La collectivité est en cours d'acquisition des parcelles pour une revente en un ou deux lots.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Davézieux est située en bordure nord-est de la commune d'Annonay. Cette situation a abouti, à partir des années 1960, à une extension rapide de l'urbanisation en zones commerciales, zones industrielles et lotissements pavillonnaires. Un tiers environ de la commune a quand même conservé un paysage agricole, dans ses parties les plus extérieures.

Davézieux 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. Elle appartient à l'unité urbaine d'Annonay.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction d'Annonay, dont elle est une commune du pôle principal.

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

Les emprises sont situées en zonage d'activité « Le Mas Nord » à Davézieux.

La zone d'activité « Le Mas » est à prédominance d'activité commerciale en bordure de la route de Lyon, et à vocation d'activité artisanale et industrielle sur les secteurs à l'arrière.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Davézieux	AA 248, issue de la division de la parcelle AA 120	Le Mas Nord	13 081 m ²	Terrain à bâtir
Davézieux	AA 250, issue de la division de la parcelle AA 209			Terrain à bâtir
Davézieux	AD 625, issue de la division de la parcelle AD 538	Rue du Ruisseau	152 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			13 233 m ²	

Les superficies des futures parcelles AA 248, AA 250, AD 625 ne sont pas, à ce jour, issues du cadastre (division parcellaire non publiée), elles ont été communiquées par le consultant.

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 (préférentiellement zonage UI) ont été recherchées dans le nord Ardèche.

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

Date mutation	N°	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	PLU	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
23/02/2024	1	FELINES	LE FLACHER	89/D/2222/D/2225/D/2232	UI	3 974	123 180	31	Parcelles de terrain non viabilisées
22/12/2023	2	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225/B/1665	UI	2 232	89 280	40	Terrain à bâtir
21/06/2023	3	ANNONAY	MARENTON	10/BE/1218/BE/1222//BE/1214//BE/1216//BE/1235	UI c	2 083	46 046	22	Parcelles de terrain non viabilisées
26/05/2023	4	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/214//A/2146	AU i	2 920	70 833	24	Terrain à usage industriel et commercial, zonage évolué en UI
28/12/2022	5	ANNONAY	MARENTON	10/BE/1218/BE/1223//BE/1225//BE/1228//BE/982//BE/994	UI	5 563	122 386	22	Parcelles de terrain non viabilisées
09/11/2022	6	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/206A//	AU i	2 347	46 940	20	Terrain à bâtir, lotissement industriel de Prachonet, zonage évolué en UI
09/11/2022	7	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225/B/1619//	UI	998	26 946	27	Terrain à bâtir
24/10/2022	8	SARRAS	CHAMELLE	B569 / B570 / B584 / B571 / B588 / B1165 / B1431 / B1433 / B1435	Ue	11 958	376 902	32	Parcelles de terrain pour aménagements ou constructions à usage de d'activités
24/10/2022	9	SARRAS	CHAMELLE	308//B/2616//	Ue	2 878	63 450	22	Parcelle de terrain pour aménagements ou constructions à usage de d'activités
28/06/2022	10	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225/B/1735//B/1734	UI	2 060	82 400	40	Terrain à bâtir non viabilisé
02/06/2022	11	BOULIEU-LES-ANNONAY	RIVET	41//AB/324//	AUlb	260	12 000	46	Terrain à bâtir bâiné et non viabilisé, zonage évolué en UI
31/03/2022	12	LIMONY	PICASSONNE	143//AD/1051//AD/1033//AD/1045//AD/1044//AD/1042//AD/1058	UI	2 457	84 500	34	Terrain à bâtir en bordure de voie
Moyenne								30	
Médiane								29	
Moyenne 2023/2024								29	

Les biens relevés concernent des terrains situés entre Annonay et les communes en bordure de la vallée du Rhône (Sarras, Limony).

Quelques ventes sont écartées : superficies trop faibles, TVA sur la marge non distinguée, zones à urbaniser (classement AUI).

La valeur moyenne relevée est de 30 €/m² environ avec une plage de prix de 20 €/m² à 40 €/m² (fonction du niveau de viabilisation et l'attractivité de la zone).

Il n'est pas relevé de ventes de terrains classés en zone UI sur la commune de Davézieux. Seules des ventes de terrains classés en zone UX (secteurs dédiés principalement à l'accueil d'activités commerciales) sont identifiées sur la commune.

Il n'est pas noté de variation entre 2022 et 2023/2024, mais moins de transactions sont identifiées sur les deux dernières années.

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

A ce stade du projet (parcelles en nature rurale en cours d'acquisition, et division future en un ou deux lots non finalisée) et du développement du secteur (modification en 2025 du zonage d'urbanisme de 2AUX en UI), l'emprise est évaluée non viabilisée, en arrière de zone d'activité.

La valeur vénale concerne la valeur pleine de l'emprise foncière, soit la future parcelle AA 248. Les emprises AD 625 et AA 250 devraient servir d'accès au tènement foncier, dont le devenir n'est pas connu à ce jour (allotissement non défini).

Il est retenu la valeur moyenne de 30 €/m² de l'étude de marché « Nord Ardèche ». Il est pris en compte l'attractivité et le niveau de développement des zones d'activité à Davézieux (le Mas Nord et le Mas Est), modéré par la situation en arrière plan avec un accès déporté des voies principales, la présence d'une ligne électrique haute tension traversant la parcelle et l'absence de viabilisation.

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 30 €/m² (valeur pleine parcelle AA 248 en terrain à bâtir).

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 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.

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,
La Responsable de la Division Missions Domaniales,



Valérie ROUX-ROSIER
Inspectrice divisionnaire 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.

Questions diverses

PROCURATION

**Bureau communautaire
Séance du jeudi 26 février 2026 à 08H30
Salle Étable - La Lombardière**

Je soussigné (e) : _____

Donne pouvoir à : _____

Le : _____

Signature :
(Bon pour pouvoir)