



FINANCES PUBLIQUES



Direction générale des Finances publiques

Le 5 janvier 2024

Direction départementale des Finances publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

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

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

Le directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuel ROBERT

Courriel : emmanuel.robert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 98

Réf DS : 15470652

Réf OSE : 2023-07042-97431

à

Communauté de communes du Rhône aux gorges
de l'Ardèche

2 avenue du maréchal Leclerc

07700 Bourg Saint Andéol

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrains nus viabilisés en zone artisanale

Adresse du bien :

Avenue du général de Gaulle 07700 Bourg Saint Andéol

Valeur :

194 000 € HT ou 39 € HT le m², assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Matthieu CONSTANTIN mconstantin@ccdraga.fr

2 - DATES

de consultation :	20/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/06/2023
du dossier complet :	20/12/2023

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 de deux terrains nus viabilisés en zone artisanale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

La commune de Bourg Saint Andéol est située dans la vallée du Rhône au Sud Est du département de l’Ardèche. Elle possède plus de 7 000 habitants et appartient à l’aire d’attraction de Pierrelatte. Port important sur le Rhône au Moyen Âge, elle a connu un rayonnement religieux et commercial qui a développé la ville. Pôle touristique aujourd’hui, elle possède de nombreux monuments classés, concentrés dans le centre historique, remontant jusqu’à la préhistoire en passant par l’époque romaine.

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

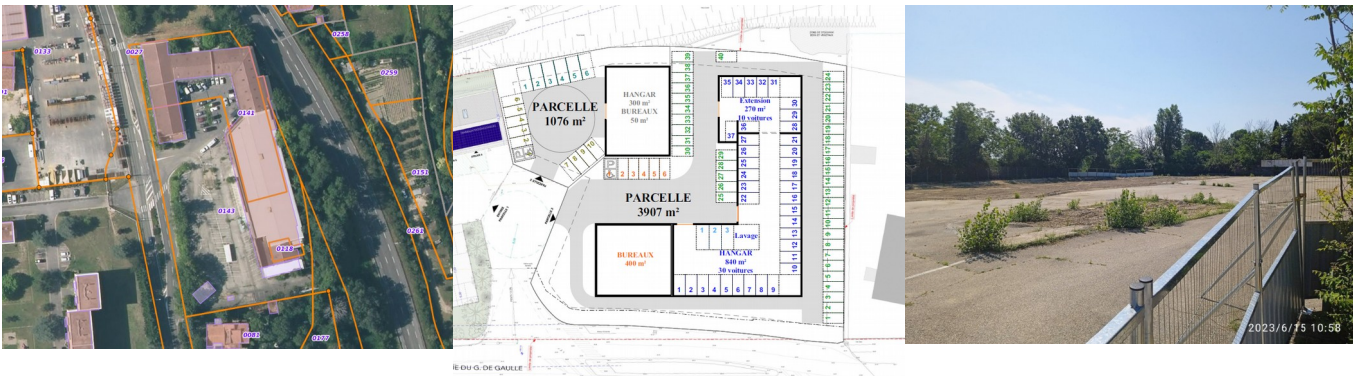
En entrée de ville Nord, situé dans une zone d’activité en bordure d’espaces naturels remarquables et sensibles (lit majeur du Rhône) et jouxte des zones à vocation résidentielle dominante moyennement dense, le tènement est une plateforme s’étirant entre la RD 86 et l’avenue Charles de Gaulle. L’accès au tènement se fait par l’avenue Charles de Gaulle qui irrigue depuis l’entrée de ville Nord le centre ancien. La communauté de communes envisage de vendre deux lots à détacher au sud du tènement (1 076 m² et 3 907 m²) en les viabilisant (eau potable, électricité, fibre optique, téléphone, assainissement collectif) et en réalisant une desserte d’accès avec aire de retournement. Ces travaux sont estimés entre 75 000 € et 86 000 € HT.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bourg Saint Andéol	AR 118	Avenue du général de Gaulle	136 m²	non bâti
Bourg Saint Andéol	Partie de AR 141	Avenue du général de Gaulle	Environ 700 m²	non bâti
Bourg Saint Andéol	Partie de AR 143	Avenue du général de Gaulle	Environ 4 147 m²	non bâti
TOTAL			4 983 m²	

4.4. Descriptif



Terrain nu plat en partie goudronné, dont les bâtiments ont été déconstruits récemment. Une entreprise souhaite se porter acquéreur d’un lot de 3 907 m² et une autre entreprise souhaite se porter acquéreur d’un lot de 1 076 m². Ces terrains sont vendus viabilisés (eau potable, électricité, fibre optique, téléphone, assainissement collectif) et accessibles depuis l’avenue du général de Gaulle avec aire de retournement.

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Rhône aux gorges de l'Ardèche

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU du 22/09/2022 zone UY zone d'activité industrielle et artisanale

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

Vente de terrains en zone artisanale ou commerciale dans les trois dernières années

Terrains en zone artisanale : valeur vénale							Observations
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastres	Surface terrain (m²)	Prix (€)	Prix/m²	
1	29/07/2021	MONDRAGON	78//ZI/359//357/362	10 021	120 252 €	12 €	terrain vendu par la communauté de communes
2	08/04/2022	MONDRAGON	78//ZI/358//361/360	6 343	76 116 €	12 €	terrain vendu par la communauté de communes
3	11/10/2021	SAINT-ALEXANDRE	226//D/1557//	3 368	50 520 €	15 €	terrain acquis par la commune
4	19/01/2021	PIERRELATTE	235//YH/270//269	3 863	56 400 €	15 €	terrain vendu par la commune
5	19/01/2021	PIERRELATTE	235//YH/270//269	3 863	56 400 €	15 €	terrain vendu par la communauté de communes
6	25/02/2022	BOLLENE	19//CE/277//	11 067	365 211 €	33 €	terrain vendu par la communauté de communes
7	04/09/2023	PIERRELATTE	235//YH/276//	13 797	201 436 €	15 €	terrain vendu par la commune
8	04/09/2023	PIERRELATTE	235//YH/276//	13 797	201 436 €	15 €	terrain vendu par la communauté de communes
9	20/01/2022	PIERRELATTE	235//YH/248//247/249/250	8 076	461 251 €	57 €	terrain vendu entre deux sociétés dans un parc d'activités
10	13/01/2022	LAPALUD	64//A/1603//	2 500	95 000 €	38 €	terrain vendu entre deux sociétés dans un parc d'activités
11	18/10/2022	LAPALUD	64//A/1603//	2 500	98 333 €	39 €	terrain vendu entre deux sociétés dans un parc d'activités
12	01/10/2021	PIERRELATTE	235//NI/108//	2 110	73 000 €	35 €	terrain vendu entre deux sociétés dans un parc d'activités
13	20/06/2022	PIERRELATTE	235//NI/1673//	5 482	250 000 €	46 €	terrain vendu entre deux sociétés dans un parc d'activités
14	27/10/2021	SAINT-MARCEL-D'ARDECHE	264//AL/302//	3 361	67 220 €	20 €	terrain vendu par la communauté de communes
15	31/01/2022	SAINT-MARCEL-D'ARDECHE	264//AL/303//	3 361	67 220 €	20 €	terrain vendu par la communauté de communes
16	07/01/2021	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/209//	2 098	125 880 €	60 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
17	03/12/2021	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/181//	4 188	256 180 €	61 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
18	19/07/2022	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/184//190	5 975	358 500 €	60 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
19	21/07/2022	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/210//195	2 289	114 450 €	50 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
20	05/09/2022	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/183//	4 001	260 065 €	65 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
21	03/02/2023	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/186//	3 231	210 015 €	65 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
22	20/03/2023	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/208//	3 452	207 120 €	60 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
23	15/09/2023	SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX	324//BA/199//191/AB224	4 960	297 600 €	60 €	terrain vendu par une SPL en zone commerciale et artisanale
24	05/10/2020	PIERRELATTE	235//IX/1947//2003	3 956	310 000 €	78 €	terrain vendu entre deux sociétés dans un parc d'activités
						Moyenne	39 €
						Médiane	39 €

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

L'étude de marché ci-dessus concerne des terrains en majorité en zone artisanale, certains en zone commerciale, vendus dans les trois dernières années sur la commune et celles situés dans les départements limitrophes tels que la Drôme, le Vaucluse et le Gard.

La médiane et la moyenne sont à 39 € le m². Les valeurs varient de 12 à 78 € le m² selon la commune. Il s'agit en général de terrains viabilisés destinés à la construction de bâtiments artisanaux ou commerciaux. Les valeurs les plus élevées se rencontrent sur la zone d'activités Drôme Sud Provence à Saint Paul Trois Châteaux où les activités commerciales sont autorisées.

Pour évaluer ces deux terrains viabilisés de 4 983 m², la valeur médiane et moyenne de 39 € HT le m² de l'étude de marché est retenue, soit 39 € le m² x 4 983 m² = 194 337 €, arrondi à 194 000 €.

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.

La valeur vénale des biens est arbitrée à 194 000 € HT ou 39 € HT le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 213 000 € HT (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,



Emmanuel ROBERT

Inspecteur des Finances Publiques