



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Saint-Etienne, le 02/06/2022

*DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA LOIRE*

Pôle Ressources et Gestion État

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue Mi-carême – BP 502

42007 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Téléphone : 04 77 47 86 98

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie RICART

Téléphone : 04 77 47 85 95

courriel : sylvie.ricart@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 8832301

Réf OSE : 2022-07227-39856

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

ANNONAY RHÔNE AGGLO

DOMAINE DE LA LOMBARDIÈRE

07430 DAVEZIEUX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR EN ZONE D'ACTIVITÉ

ADRESSE DU BIEN : ZONE DE PRACHENET À SAINT-CYR

VALEUR VÉNALE : 22 €/M² (SOIT 51 600 € POUR 2 347 M²)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

affaire suivie par : Madame Dominique FONTANEL, dominique.fontanel@annonayrhoneagglo.fr

2 – DATE

de consultation : 19/05/2022

de réception : 19/05/2022

de visite : sans visite

de dossier en état : 19/05/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'une emprise dans la zone d'activité de Prachenet à Saint-Cyr : actualisation de l'avis déjà rendu le 5 décembre 2019, la vente n'ayant pu aboutir dans les temps (cause situation sanitaire, COVID-19).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : B 2064 de 2 347 m².

Descriptif : Parcelle non bâtie située dans la zone d'activité de Prachenet à Saint-Cyr.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

Situation d'occupation : libre

Origine de propriété : inconnue

6 – URBANISME - RÉSEAUX

La parcelle est située en zone AUi (zone peu ou pas occupée, urbanisable à court ou moyen terme et à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, l'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions d'initiative publique ou privé en fonction des équipements publics de la zone) du PLU (communication du consultant, documents d'urbanisme non disponibles en ligne).

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Aucun terme de comparaison récent de ventes en zone d'activité à proximité a été recensé. La recherche a été étendue à des zones d'activité d'autres communes :

- ZAC de Marenton à Annonay,
- zone d'activité de Massas à Saint-Clair,
- zone d'activité de la Boissonnette à Peaugres.

La parcelle à évaluer est positionnée sur un axe structurant par rapport à la vallée du Rhône et Annonay. Sa configuration n'est pas totalement optimum (en longueur).

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, **la valeur vénale du bien est estimée à 22 €/m².**

Les termes de l'accord concernant le bien inférieurs d'environ 10% à l'estimation domaniale précédemment établie sont compris dans la marge d'appréciation généralement tolérée pour ce type de dossier.

En conséquence, l'accord sur la base de 20 €/m² n'appelle pas d'observation du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Loire.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
par délégation,



Sylvie RICART
Inspectrice des Finances Publiques