

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/10/2023

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](mailto:ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvie RICART

Courriel : [sylvie.ricart@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sylvie.ricart@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04 77 47 85 95

Réf DS : 14281776

Réf OSE : 2023-07089-74643

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Zone industrielle Le Flacher, 07430 Félines

*Valeur :*

30 €/m<sup>2</sup>, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Dominique FONTANEL, Service Développement économique de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo, [dominique.fontanel@annonayrhoneagglo.fr](mailto:dominique.fontanel@annonayrhoneagglo.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	27/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	11/10/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<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 non bâties.

Un prix négocié de 30 € HT /m<sup>2</sup> est indiqué.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

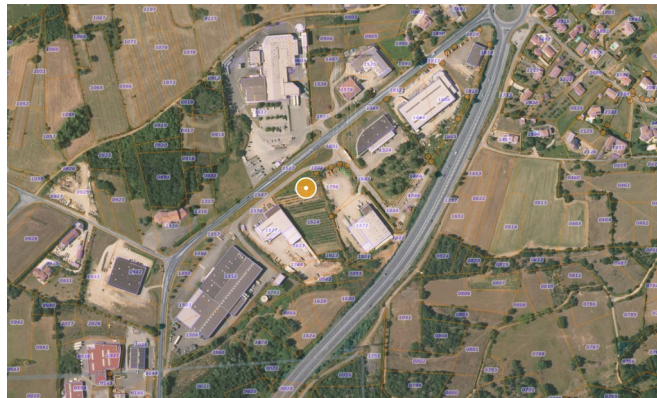
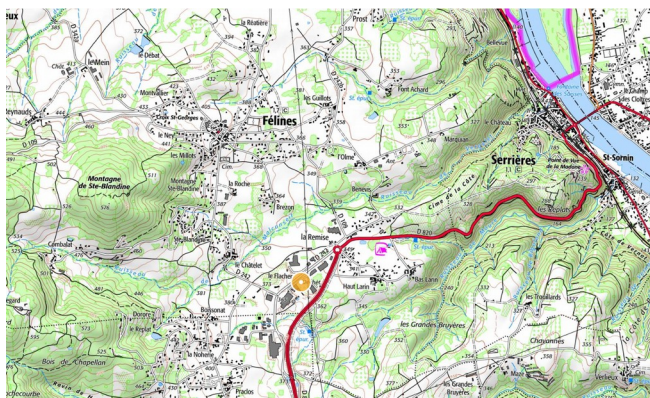
### 4.1. Situation générale

La commune de Félines est située au nord du département de l'Ardèche.

Félines est une commune rurale. Elle appartient à l'unité urbaine de Peaugres. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction d'Annonay, dont elle est une commune de la couronne.

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

Le terrain est situé en limite de la contre-allée, parallèle à la route départementale 242. Ce secteur concerne la Z.A. Le Flacher, zone industrielle de la commune de Félines.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Félines	D 1516	Le Flacher	1 539 m <sup>2</sup>	Terrain nu (cadastré vergers)
Félines	D 1519	Le Flacher	448 m <sup>2</sup>	Terrain nu (cadastré vergers)
Félines	D 1521	Le Flacher	38 m <sup>2</sup>	Terrain nu (cadastré prés)
Félines	D 1612	Le Flacher	500 m <sup>2</sup>	Terrain nu (cadastré landes)
Félines	D 1614	Le Flacher	5 164 m <sup>2</sup>	Terrain nu (cadastré vergers et terres)
TOTAL			7 689 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

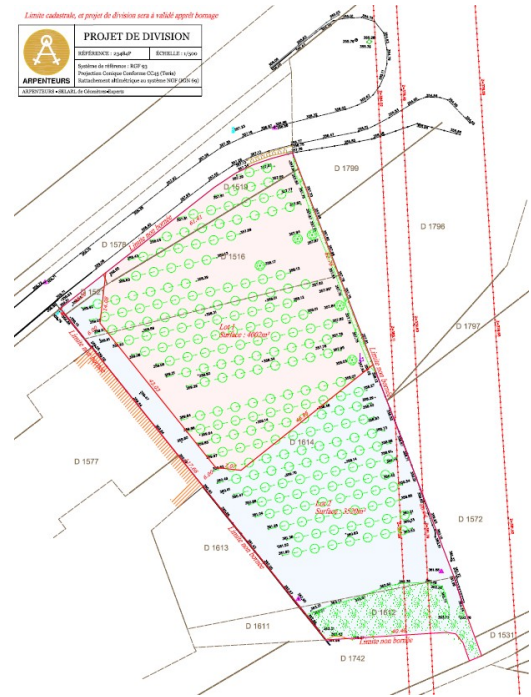
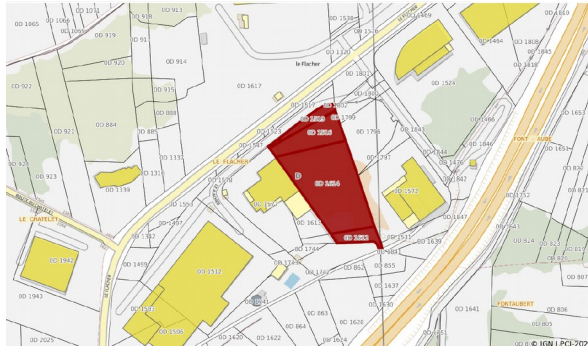
Les parcelles concernées forment un ensemble de terrain en nature de vergers, prés et landes. L'emprise est entourée de parcelles bâties à usage d'activités professionnelles.

Ce secteur de la zone industrielle Le Flacher, au sud de la route D 242 est desservie par une contre-allée.

Le découpage des parcelles concernées par la demande est projeté afin de détacher deux lots qui sont en cours de commercialisation (plan de découpage ci-après).

Le lot Sud est survolé à son extrémité Sud-Est par une ligne électrique à haute tension.

Selon les indications, la voirie interne sera réalisée par le vendeur (Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo), le raccordement aux réseaux sera à finaliser par les acquéreurs.



Extrait plan de 07/2023, Projet de bornage et de division

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles appartiennent à la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo par acquisition du 6 juillet 2023.

### 5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont libres d'occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Félines est maintenant caduque. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les 29 communes d'Annonay Rhône Agglo est en cours d'élaboration.

Actuellement, la commune de Félines est soumise aux règles du règlement national d'urbanisme (RNU). La plus importante des règles du RNU est la règle de constructibilité limitée. Elle interdit toute construction en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans ce contexte, les parcelles concernées par le présent projet sont évaluées en zone d'activités artisanales et industrielles compte tenu des conditions de desserte par les voies et réseaux et des constructions existantes adjacentes.

## 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 ont été recherchées en zones d'activités (industrielles et artisanales) dans un périmètre élargi autour de la commune de Félines.

Il ressort de ces critères une sélection de dix mutations, elles sont présentées aux tableaux ci-après. Sept termes de comparaison sont retenus.

#### Termes de comparaison retenus

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastre	PLU	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
26/05/2023	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/2144//A/2146	Non disponible, zone d'activité	2 920	<b>70 833</b>	24	Terrain à usage industriel et commercial
28/12/2022	ANNONAY	MARENTON	BE1219/BE1223/BE1225/BE1228/BE982/BE994	UI	5 563	122 386	22	Parcelles de terrain à bâtir non viabilisées, servitude de passage, pacte de préférence
09/11/2022	SAINT-CYR	LA TEYRE	A 2064	Non disponible, zone d'activité	2 347	46 940	20	Parcelles de terrain à bâtir, ZA de Prachenet
09/11/2022	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1619//	Non disponible, zone d'activité	998	<b>26 946</b>	27	Parcelle de terrain à bâtir non viabilisée, ZA Les Massas
24/10/2022	SARRAS	CHAMELLE	308//B/2616//	Ue	2 878	63 450	22	Parcelle de terrain à bâtir, en zone équipée réservée aux activités économiques
28/06/2022	SAINT-CLAIR	LES MASSAS	225//B/1735//B/1734	Non disponible, zone d'activité	2 060	<b>82 400</b>	40	Parcelles de terrain à bâtir non viabilisées, ZA Les Massas, Pacte de préférence
30/11/2021	CHAMPAGNE	CHANTE CAILLE	51//A/2831//	UI	9 889	<b>247 225</b>	25	Terrain à bâtir viabilisé, extension ZA Chantecaille pour édification construction à usage industriel ou artisanal
<b>En gras, données modifiées / actes de mutation</b>						<b>Moyenne</b>	<b>26</b>	
						<b>Médiane</b>	<b>24</b>	

Trois termes de comparaison sont écartés (prix TVA sur la marge inclus ou emprise partiellement constructible).

#### Termes de comparaison écartés

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastre	PLU	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
30/01/2023	ANNONAY	AV RHIN ET DANUBE	10//BE/1143//BE/1142	UI	3 228	190 000	59	Terrain à bâtir bornée mais non viabilisé, pour affectation à usage industriel, TVA sur la marge incluse
26/08/2022	SAINT-CYR	LA TEYRE	227//A/2063//A/2067	Non disponible, zone d'activité	5 711	150 000	26	Parcelles de terrain à bâtir bornées et viabilisées, ZA de Prachenet, prix TVA sur la marge incluse
13/12/2021	BOULIEU LES ANNONAY	COTE DE BARBE	41//AB/326//A/327	Uib	<b>3 076</b>	40 000	13	Parcelle de terrain à bâtir, servitude de passage, partiellement constructible / topographie (talus coté route)

#### 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'évaluation est réalisée par comparaison avec des terrains à bâtir en zones d'activités (industrielles et artisanales). La valeur moyenne des termes de comparaison retenus s'établit à 26 €/m<sup>2</sup>. La plupart des transactions relevées concernent des terrains à bâtir indiqués non viabilisés.

Au cas présent, la viabilisation des parcelles est engagée par le vendeur ; deux lots sont envisagés avec voie de circulation réalisée pour la desserte des lots à vendre. Cette emprise est une des dernières emprises sur l'aménagement Sud du secteur de la ZA Le Flacher, dont les aménagements routiers de desserte sont récents (carrefour d'accès et contre-allée).

Dans ce contexte, une valeur vénale de 30 €/m<sup>2</sup> est adaptée.

## 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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> (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,



Sylvie RICART

Inspectrice des Finances Publiques