

Grenoble, le 20 mai 2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE L'ISÈRE
POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
8, RUE DE BELGRADE
38022 GRENOBLE cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA
Téléphone : 04.76.85.76.07 / 06.14.74.47.72
Courriel : emmanuel.valenza@dgif.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2019-26362V1011

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Valence Romans Agglo
Direction des Affaires Juridiques et du Patrimoine
Place Jacques Brel
26000 VALENCE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain d'activités

ADRESSE DU BIEN : Rue Jean Julien Davin - VALENCE

VALEUR VÉNALE : 615 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	Cté Agglo Valence Romans Agglo
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Armel COMBAT
2 – Date de consultation	15/05/19
Date de réception	16/05/19
Date de visite	16/05/19
Date de constitution du dossier « en état »	16/05/19

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

Cession amiable par la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo dans le cadre de la commercialisation d'un lot de la ZAC de Lautagne. Ce lot est destiné à la réalisation d'un centre de formation d'apprentis de l'industrie (CFI), pour l'accueil de 350 étudiants.
Projet de construction d'un bâtiment de bureaux (SDP 4 500 m²)
Calendrier : 2019

4 – DESCRIPTION DU BIEN

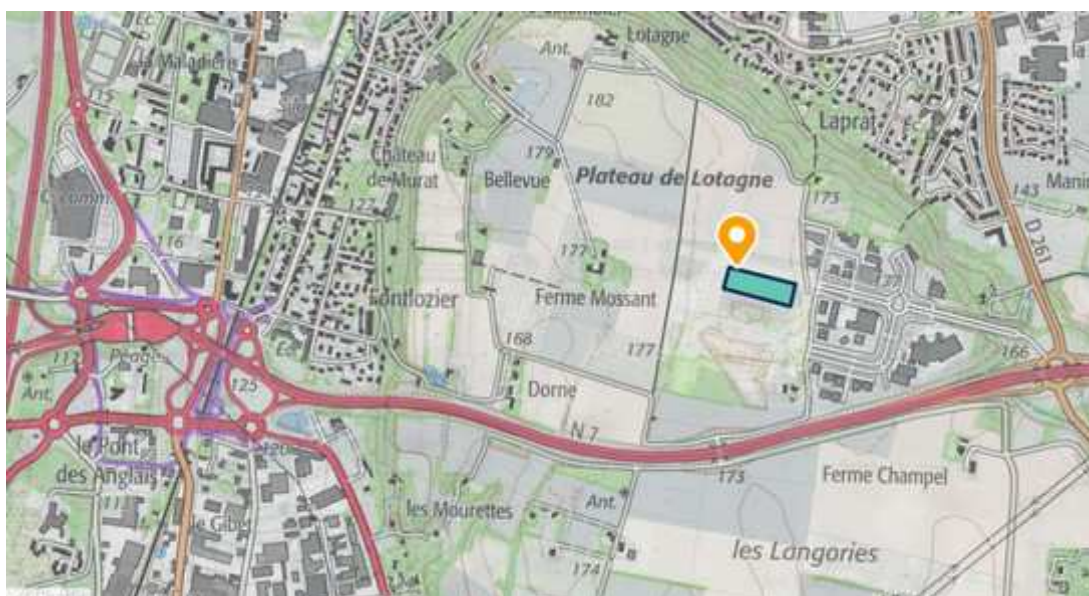
Références cadastrales
DO n°657

Situation
Sur le plateau de Lautagne, une parcelle de forme rectangulaire, accessible par la rue Jean Julien Davin. Lotissement d'activités de qualité supérieure, à usage tertiaire, technologique et de santé

Consistance
Terrain plat, en nature de lot d'activité tertiaire.

Surfaces estimées
Emprise foncière à 11 034 m²

Etat du bien
Terrain viabilisé



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.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo

Origine de propriété : Inconnue

Etat d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 19/12/16 – Zone 1AUL

Dispositions de la zone : Zone correspondant au périmètre de l'extension de la ZAC de Lautagne (activités économiques). COS à 0.60, pas de CES, hauteur maximale des constructions à 17 m
SDP autorisée 6 000 m² (selon consultant)

Servitudes

Néant

Etat des réseaux

Réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'estimation par comparaison directe de biens similaires. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

La valeur vénale du bien peut être estimée à **615 000 €ht**, soit 56 €/m².

Une marge de négociation de 10 % peut être acceptée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pendant 24 mois

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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, l'Inspecteur des Finances Publiques


Emmanuel VALENZA