

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade  
38022 GRENOBLE CEDEX 1

téléphone : 04 76 85 76 08  
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 16/06/2021

*Le Directeur à*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Philippe GUILLEMET

téléphone : 04 76 85 76 44 – 06 14 74 93 84  
courriel : philippe.guillemet@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 4464217  
Réf OSE : 2021-26084-37407

*Valence Romans Agglo*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Désignation du bien :* Cession de parcelles dans la ZA Porte du Vercors  
*Adresse du bien :* Rue Col du Tourniol 26300 Châteauneuf sur Isère  
*Valeur vénale :* 338 067 € HT, soit 27 € HT/m<sup>2</sup> – marge d'appréciation de ± 10 %

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

### 1 – SERVICE CONSULTANT

- service consultant : Valence Romans Agglo  
- affaire suivie par : Armel COMBAT

### 2 – DATE

de consultation : 17/05/2021  
de réception : 17/05/2021  
de visite : -  
de dossier en état : 17/05/2021

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

Cession de parcelles dans la zone d'activités Porte du Vercors à Châteauneuf sur Isère.

### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : ZN 734 (12 200 m<sup>2</sup> environ) – ZN 730 (321 m<sup>2</sup> environ). Surface totale : 12 521 m<sup>2</sup> environ.

Description du bien : Parcelles constructibles, plates, viabilisées avant la vente.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Valence Romans Agglo
- situation d'occupation : Libre

### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

En zone 3AUoE du PLU (zone à urbaniser « ouverte » à vocation dominante commerces, artisanat, services, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements).

### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet.

### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. 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 est estimée à 27 € HT/m<sup>2</sup>, soit 338 067 € HT.

### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable 24 mois.

### **10 – 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 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Philippe GUILLEMET  
Contrôleur des Finances Publiques,  
Evaluateur du Pôle d'Evaluation Domaniale de l'Isère

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.