

Grenoble, le 29 mars 2018

**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: 2018-26362V1041

Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération Valence Romans Agglo  
Département Développement Economique  
26, rue Barthélémy de Laffemas  
26000 VALENCE

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Terrain d'activités

**ADRESSE DU BIEN :** Rue Robert Schuman - VALENCE

**VALEUR VÉNALE :** 340 000 €

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	Valence Romans Agglo
<b>    AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	Sébastien DORMOY
<b>2 – Date de consultation</b>	21/03/18
Date de réception	22/03/18
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier « en état »	22/03/18

### 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 ZA de Briffaut Est.  
Projet de construction d'un bâtiment d'activités  
Calendrier : 2ème trimestre 2018

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

*Références cadastrales*  
DT n° 472, 473

*Situation*

A l'est Valence, dans la ZA de Briffaut Est, un ensemble de 2 parcelles non bâties, de forme régulière, au carrefour de l'avenue Maurice Simonet et de la rue Robert Schumann.

Zone d'activités

*Consistance*

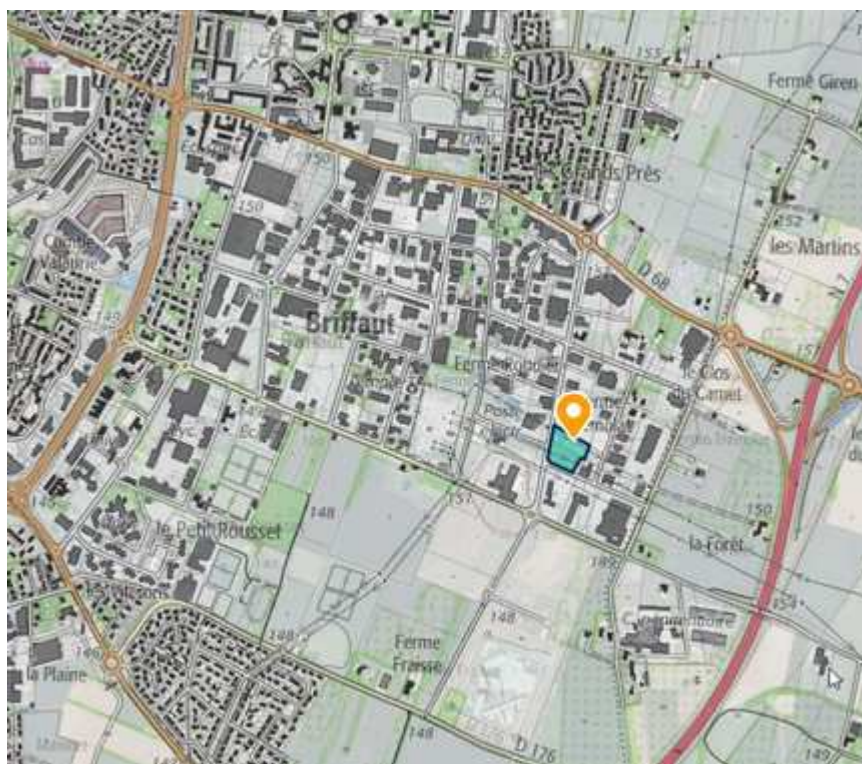
Terrain en nature de lot d'activités

*Surfaces estimées*

Emprise foncière à 10 193 m<sup>2</sup>

*Etat du bien*

Terrain viabilisé



#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

*Nom du propriétaire* : Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo

*Origine de propriété* : Inconnue

*Etat d'occupation* : Libre

*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.*

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

*Document d'urbanisme* : PLU du 19/12/16 – Zone UE3

*Dispositions d'urbanisme de la zone*: Zone dédiée aux développement des activités économiques. Secteur UE3 correspondant à la ZA de Briffaut Est.

Pas de CES, hauteur maximale des constructions à 17 m

Recul de 5 m par rapport aux voies publiques

*Servitudes*

Servitudes de présence de 2 lignes aériennes HT et de présence d'un pylône électrique

*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 **340 000 €ht**, soit 33 €/m<sup>2</sup>.

Une marge de négociation de 10 % peut être acceptée.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

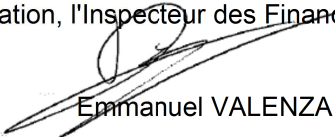
Le présent avis est valable pendant 24 mois

## 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