

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'ISÈRE**

Pôle Maîtrise d'Activité et Expertises

Service : Pôle d'Evaluation Domaniale

Adresse : 8 rue de Belgrade

38022 GRENOBLE CEDEX 1

Téléphone : 04 76 85 76 08

ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, Le 18/06/2019

Le directeur départemental des Finances Publiques de l'Isère

**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](mailto:philippe.guillemet@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2019-26084V1090

à

Valence Romans Agglo

Avenue de la Gare

BP 10388

26958 VALENCE CEDEX 09

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Cession de terrains constructibles (lot 1-2-3) dans la ZA ROVALTAIN - ZAC de la Correspondance

Adresse du bien : rue Olivier de Serres 26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

VALEUR VÉNALE : 630 388 € HT, soit 44 € HT/m<sup>2</sup> - marge de négociation de ± 15 %

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>1 – SERVICE CONSULTANT</b>                      | Valence Romans Agglo |
| <b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>                        | Armel COMBAT         |
| <b>2 – DATE DE CONSULTATION</b>                    | 23/05/2019           |
| <b>DATE DE RÉCEPTION</b>                           | 23/05/2019           |
| <b>DATE DE VISITE</b>                              | -                    |
| <b>DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »</b> | 23/05/2019           |

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

Cession des lots 1 – 2 – 3 de terrains constructibles dans la ZA ROVALTAIN – Quartier du 45<sup>e</sup> parallèle – ZAC de la Correspondance à Châteauneuf sur Isère.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : Contenance totale de 14 327 m<sup>2</sup>

- Lot 1 : ZS 355 (4 086 m<sup>2</sup>)

- lot 2 : ZS 354 (4 757 m<sup>2</sup>) - ZS 389 (100 m<sup>2</sup>) – ZS 394 (4 m<sup>2</sup>)

- lot 3 : ZS 348 (241 m<sup>2</sup>) – ZS 353 (3 848 m<sup>2</sup>) – Zs 388 (498 m<sup>2</sup>) – ZS 393 (793 m<sup>2</sup>)

Description du bien : Terrains nus aménagés et viabilisés.

## **-5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Valence Romans Agglo

- situation d'occupation : libre

## **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone Uz du PLU en vigueur.

## **7 – 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 630 388 € HT, soit 44 € HT/m<sup>2</sup>.

## **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable 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.

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.

Par Délégation du Directeur Départemental des Finances Publiques

Philippe GUILLEMET - *Contrôleur des Finances Publiques*

*Evaluateur Pôle d'Évaluation Domaniale*

