

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/07/2023

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien LASSON

Courriel : sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04-77-47-85-96

Réf DS : 13011176

Réf OSE : 2023-07010-48390

à

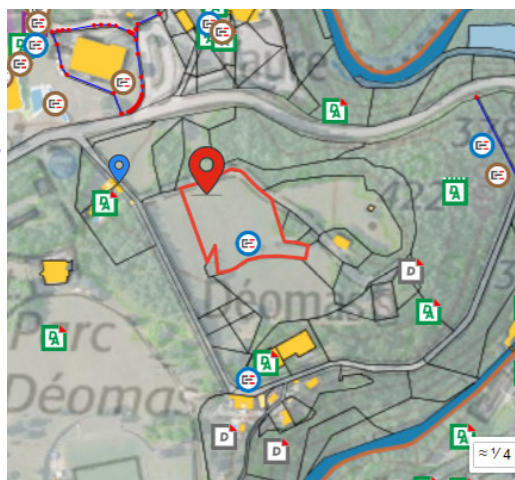
Ville d'Annonay

1 rue de l'hôtel de ville - BP 133

07 104 Annonay Cedex

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 :

Diverses parcelles de terrain nu

Adresse du bien :

Rue Mathieu Duret – 07 100 Annonay

Valeur :

275 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Chloe Juveneton / chloe.juveneton@annonay.fr

2 - DATES

de consultation :	19/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La ville d'Annonay envisage l'acquisition d'un tènement foncier d'environ 6 ha dans le secteur dit de Vaure, soit environ 2,7 ha en zone 2AUL au PLU et 3,3 ha en zone N.

Cette acquisition est réalisée en vue de la constitution d'une réserve foncière et le développement à terme de projets touristiques en lien avec la Montgolfière.

Ce bien a fait l'objet d'une précédente évaluation avec une valeur vénale évaluée à 250 000 € en 2021 (avis 2021-07010V0051 du 02/07/2021).

Une actualisation de l'évaluation est demandée, un accord amiable est susceptible d'être obtenu auprès du propriétaire pour un prix global de 300 000HT.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à Annonay dans le secteur dit de Vaure.

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

Le secteur de Vaure se situe au Nord-est de la commune est accueille plusieurs équipements publics (Château et Parc de Déomas, piscine..)

L'emprise est non raccordée aux réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Annonay	AC 163 / AC 164 AC 116 p / AC 167 p AC 168 / AC 169 AC 170 p / AC 171 AC 172 p / AC 332 AC 986 / AC 990 AC 993 / AC 335 p AC 165 p / AC 1001 p	Rue Mathieu Duret		Terrain nu
TOTAL			60 000 m ² environ	

4.4. Descriptif

Tènement foncier composé

- de **terrains agricoles en nature de terre ou de pré** : ces terrains sont situés principalement en **zone 2AUL au PLU**

- des **parcelles boisées**, pour partie avec une forte pente et difficilement exploitables

Emprise totale de 6 ha environ :

- 2,7 ha environ en zone 2 AUL au PLU

- 3,3 ha en zone N

Dans le futur PLUih, un classement de la zone 2AUL en zone 1AUE est envisagée à ce jour.

4.5. Surfaces du non bâti

La surface du tènement s'élève à 60 000 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision Frachon

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

Parcelles situées en zone 2AUL et N au PLU de la commune d'Annonay.

La zone 2AU est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation. Elle comporte un secteur 2AUL à Vaure, destiné à permettre l'extension de l'urbanisation pour des équipements d'intérêt collectif.

Toutefois la zone 2AU et le secteur 2AUL sont actuellement non ouverts à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

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

1) Recherche de ventes comparables : parcelles en zone à urbaniser

→ Aucune vente avec un zonage au PLU identique ou comparable : zone 2AUL, zone à urbaniser

→ Exemples de ventes en zone à urbaniser :

Très peu de ventes identifiées en zone à urbaniser :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
172//AM/30//	PEAUGRES	CHE DES FOURCHES	24/06/2020	1613	10 485 €	6,5 €	zone à urbaniser Aui2 : extension zone activité La Boissonnette
78//AK/220//	DAVEZIEUX	JOSSOLS SUD	19/06/2019	1756	23 000 €	13 €	Terrain agricole en zone 1AUC, zone à urbaniser. Proximité habitation
Moyenne				1 685	16 743 €	9,8 €	

⇒ Extension de la zone d'activité de la Boissonnette à Peaugres : terrains agricoles situés en zone Aui2 au PLU acquis sur une base de 6,50 € / m²

⇒ Zonage plus favorable à Davezieux : 1 Auc à vocation d'habitat : 13 €/ m²

II) Recherche de terrains en zone A ou N en situation privilégiée :

→ A défaut de vente comparable s'agissant du zonage au PLU, la recherche est étendue aux ventes en zone A ou N en situation favorable (terrains d'agrément, proximité immédiate des secteurs urbanisés...) :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
10//AR/294//	ANNONAY	LES PILLES	10/01/2020	1000	10 000 €	10 €	zone N proximité habitation
78//AW/18-43//	DAVEZIEUX	CHARAMEILLE	16/03/2022	7204	36 020 €	5 €	Zone A lors de l'acquisition. Devenue zone Ub : zone d'extension urbaine
225//A/2792//	SAINT-CLAIR	MACHELON	20/05/2020	1072	8 576 €	8 €	Pré à proximité d'habitation – zone non constructible
265//C/1235//	SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	RATE	21/07/2020	649	5 800 €	9 €	zone N proximité habitation
10//A/951//	ANNONAY	LE MAS	16/11/2022	1660	23 000 €	14 €	Zone AP. Parcelle avec un cabanon en dur
265//C/1305-1152//	SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY	REGARDE DINER	27/03/2023	1707	20 000 €	12 €	zone N
				Moyenne	2 215	17 233 €	9,6 €
				Médiane	1 366	15 000 €	9,5 €

⇒ Prix dominant à 9,50 € / m²

III) Pour les parcelles boisées :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
225//A/2743//	SAINT-CLAIR	SUC DES COMBES	06/07/2021	3713	1 000	0,27	
225//A/2744//	SAINT-CLAIR	SUC DES COMBES	06/07/2021	3409	1 000	0,29	
337//A/935-914//	VERNOSC-LES-ANNONAY	LE CROS DE MOUNEY	14/06/2021	3556	1 000	0,28	
41//AM/16// 41//AM/15// 41//AL/37//	BOULIEU LES ANNONAY	MONCHAL EST	19/01/2023	13280	5 000	0,38	
197//AS/88//	ROIFFIEUX	LES CROS EST	22/04/2021	1664	1 000	0,6	
78//AP/50//	DAVEZIEUX	COMBES OUEST	29/06/2020	3117	3 117	1	Terrain à usage de stockage - zone A
10//AK/55//	ANNONAY	MARMATY	10/05/2021	8586	12 000	1,40	Parcelles boisées zone Np
				Moyenne	3 559	1 000	0,60 €
				Médiane	3 556	1 000	0,38 €

⇒ Prix moyen à 0,60 € / m² et prix médian à 0,40 € / m²

⇒ 2 références à 1 € / m² et plus

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

→ Terrains de grande surface : 2,7 ha en secteur à urbaniser à vocation d'équipement d'intérêt collectif (évolution envisagée dans le cadre du futur Pluih)

→ Terrains non desservis par les réseaux

→ 3,3 ha de parcelles en zone N : parcelles boisées pour partie peu exploitables

Arbitrage :

⇒ **Aucun terme de comparaison réellement comparable n'est identifié pour les terrains en zone à urbaniser**

⇒ **Moyenne des deux ventes identifiées : 9,80 € / m² avec un zonage au PLU plus favorable (vocation économique et habitat)**

⇒ **Pour les parcelles en zone 2 AUC : valorisation retenue sur la base de l'étude de marché des terrains en zone A ou N en situation privilégiée : une valeur de 9 € / m² sera retenue**

⇒ **Pour les parcelles en zone N : valorisation sur une base de 1 € / m² afin de tenir compte de la localisation favorable des parcelles (références en valeur haute du panel)**

⇒ **Valorisation sur cette base :**

Nature	Surface	Val. M²	Valeur globale
Terrain en zone N	33 000	1	33 000
Terrain en zone 2AUL	27 000	9	243 000
Total			276 000
Valeur arrondie	60 000		275 000

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 évaluée à 275 000 € HT .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 303 000 € HT.

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 départemental des Finances publiques,



Sébastien LASSON
Inspecteur des Finances publiques