

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Ressources et Gestion Etat

Missions Domaniales

11 rue Mi-carême

BP 502

42007 SAINT ETIENNE cedex 1

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Sébastien LASSON

Téléphone : 04 77 47 85 95

Courriel : [sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr)

Service : [ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : **2019-07010V0636**

Saint-Etienne, le 20 juin 2019

Le Directeur départemental des Finances  
Publiques de la Loire

à

**VILLE D'ANNONAY**  
**1 rue de l'Hôtel de ville – BP 133**  
**07 104 ANNONAY CEDEX**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelle bâtie : immeuble à rénover**

**ADRESSE DU BIEN : 24 rue des Fossés du champ – 07 100 ANNONAY, parcelle cadastrée AN 358  
d'une contenance de 199 M<sup>2</sup>**

**VALEUR VÉNALE : La valeur vénale de ce bien est évaluée à 65 000 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

**MAIL :**

COMMUNE D'ANNONAY

Mme Raphaëlle LAURET

[raphaelle.lauret@annonay.fr](mailto:raphaelle.lauret@annonay.fr)

**2 – Date de consultation**

**Date de réception**

**Date de visite**

**Date de constitution du dossier « en état »**

19/04/2019

25/04/2019

02/05/2019

11/06/2019

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

L'immeuble se situe au sein de l'îlot dit musée, secteur d'habitat ancien dégradé en cours de requalification, opération dans le périmètre du PNRQAD coeur de ville historique d'Annonay.

Après démolition de constructions parasites prévues en 2019, une cession est envisagée par la ville auprès d'investisseurs privés en vue d'une réhabilitation complète de l'immeuble.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur le territoire de la **commune d'Annonay**, **24 rue des Fossés du champ**, parcelle cadastrée AN 358 d'une contenance globale de 199 M<sup>2</sup> :

Immeuble en R +3 comprenant un garage et un commerce de surface très réduite en rez-de-chaussée et de 3 niveaux à usage d'habitation pour une surface cadastrale totale actuelle de 333 M<sup>2</sup> + 30 M<sup>2</sup> de dépendances.

Une démolition des constructions vétustes à l'arrière est prévue afin de créer une cour, l'immeuble se composera après travaux de trois logements de 61 M<sup>2</sup> à réhabiliter, le rez-de-chaussée demeurant inchangé ( petit garage et ancien commerce à adapter )



### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire présumé : Commune d'Annonay
- situation d'occupation : Bien libre d'occupation

### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

RNU zone constructible

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, la valeur vénale de ce bien est estimée à **65 000 €**.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

## 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
L'inspecteur des Finances Publiques



Sébastien LASSON

