



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/08/2023

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

à

Affaire suivie par : Sylvie RICART

Courriel : sylvie.ricart@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 95

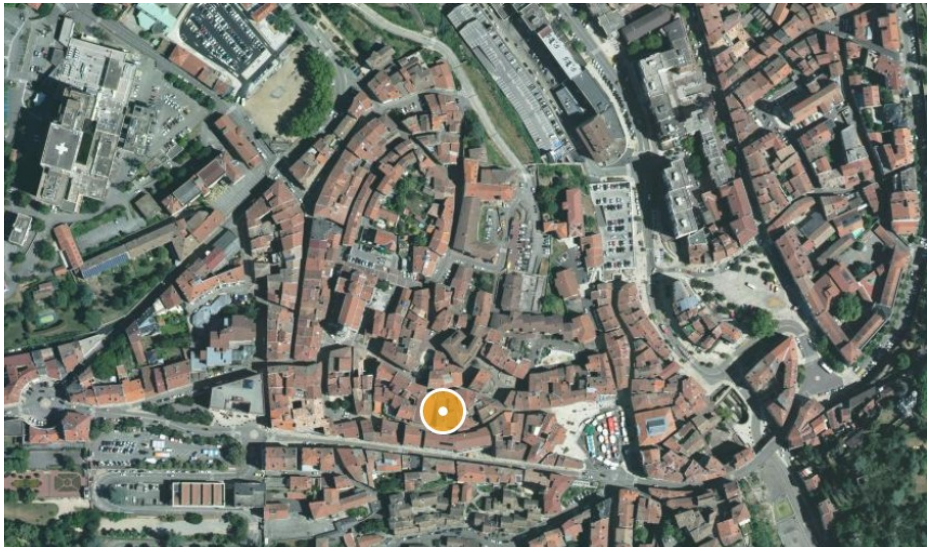
Commune d'Annonay
2 rue de l'Hôtel de Ville
07104 Annonay

Réf DS : 13575211

Réf OSE : 2023-07010-63993

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 :

Commerce

Adresse du bien :

13 rue Franki Kramer, 07100 Annonay

Valeur :

16 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Chloé JUVENETON, Gestionnaire des affaires immobilières et foncières de la ville d'Annonay, chloe.juveneton@annonay.fr

2 - DATES

de consultation :	01/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30/08/2023 (*)

(*) Suite à un dysfonctionnement informatique, le dossier est réellement parvenu au service le 30/08/2023.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 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

Par décision du Maire en date du 23 juillet 2021, la Commune d'Annonay a exercé son droit de préemption en vue d'acquérir un local commercial en rez-de-chaussée, sis 13 rue Franki Kramer, cadastre section AN n°278.

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

Cette acquisition s'est inscrite dans le cadre du programme « ACTION COEUR DE VILLE » visant notamment à favoriser un développement économique et commercial équilibré et ayant pour objet l'acquisition, les travaux et remboursements de cellules commerciales pour une meilleure maîtrise de l'offre commerciale et une offre de locaux commerciaux plus en adéquation avec les porteurs de projets et les concepts commerciaux actuels.

Le développement économique et commercial relevant du champ de compétences d'ANNONAY RHONE AGGLO, un transfert de propriété doit être opéré aux prix et conditions fixés dans la décision de préemption dudit local.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

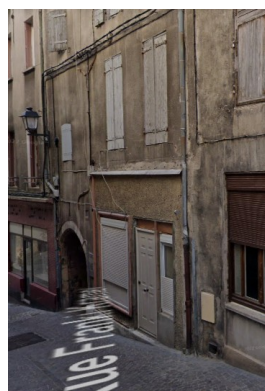
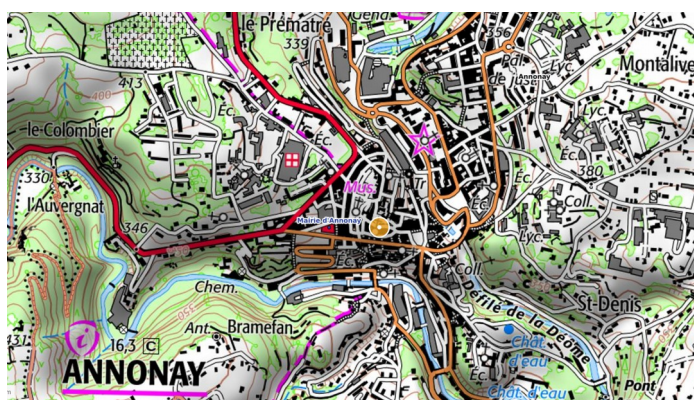
4.1. Situation générale

Annonay est le principal pôle urbain du département de l'Ardèche.

La ville d'Annonay a connu une période de développement industriel florissant depuis le début du XIXème siècle jusqu'après la seconde guerre mondiale. Le centre ville historique est néanmoins en déprise depuis une vingtaine d'années et la tache urbaine n'a cessé de s'étendre au profit de la périphérie.

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

Le bien est situé dans le centre ancien d'Annonay.



Le centre ancien d'Annonay est constitué d'un ensemble de rues étroites commun à la morphologie urbaine médiévale. A l'étroitesse des rues s'ajoute la hauteur des bâtiments souvent conséquente (R+4, voire R+6).

Le centre ancien d'Annonay est couvert par deux périmètres de protection de monument historique ; l'un concerne la chapelle Sainte Marie et l'autre la Chapelle Sainte Claire.

La ville d'Annonay présente un important patrimoine qui lui donne un cachet et mérite d'être préservé et mis en valeur. Intégré au plan local d'urbanisme, le règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été adopté en juin 2019.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Annonay	AN 278	13 rue Franki Kramer	313 m ²	Immeuble bâti en copropriété

Les lots concernés de la copropriété sont les lots 46, 50 et 51.

4.4. Descriptif

Selon l'acte de mutation du 3 décembre 2021, le bien est constitué de :

- un local avec magasin, bureau, atelier, wc, deux débarras, situé au rez-de-chaussée sur la rue Franki Kramer (lot 51) ,
- un local à usage de débarras situé au rez-de-chaussée, coté passage rue du Docteur Barry (lot 50),
- un local à usage de réserve, situé au sous-sol, coté passage rue du Docteur Barry (lot 46).

Selon les informations communiquées, le local est vacant depuis plusieurs années et dans un état de dégradation avancée.

4.5. Surfaces du bâti

Au cadastre, l'ensemble des lots 46, 50 et 51 du 13 rue Franki Kramer sont déclarés pour 120 m².

Selon l'acte de mutation du 3 décembre 2021, les surfaces « loi Carrez » sont :

- 59,21 m² pour les lots 50 et 51 confondus (rez-de-chaussée),
- 33,70 m² pour le lot 46 (sous-sol).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les lots 46, 50 et 51, sis parcelle AN 278 à Annonay, appartiennent à la commune d'Annonay par acquisition du 3 décembre 2021.

5.2. Conditions d'occupation

Les lots sont présumés libres d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle est située en zone UAp (zone urbaine centrale) du plan local d'urbanisme (PLU).

La zone UAp couvre le cœur de ville d'Annonay. Elle est destinée à accueillir une diversité de fonctions : habitat, services, commerces, équipements et activités compatibles avec un centre-ville.

Le secteur est situé dans l'AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

L'emprise est soumise aux servitudes d'utilité publique suivantes :

- mesures de classement et d'inscription et protections des abords de monuments historiques (tour des Martyrs) (AC1),
- site patrimonial remarquable d'Annonay (AC4).

La dernière modification du PLU a été approuvée le 13/06/2019.

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

Des mutations à titre onéreux de locaux professionnels situées dans un périmètre de 300 mètres ont été recherchées. Compte tenu de la localisation et de l'état du bien à évaluer, les prix de la requête ont été limités à 450 €/m².

Il ressort de ces critères une sélection de dix termes de comparaison. Huit transactions sont retenues, elles sont présentées au tableau suivant.

Termes de comparaison retenus

N°	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastre	Année construct.	Surf. utile totale	Surface Carrez	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. Carrez)	Observations
1	26/04/2022	ANNONAY	20 RUE MELCHIOR DE VOGUE	10//AM/28//1-2	1850	80,00	112,91	13 000	163	115	Local commercial sur rue Melchior de Vogue avec magasin, arrière boutique, arrière salle, mezzanine, bureau, toilettes et local chaudière et grande cave voûtée au sous-sol, vendu libre avec ses encombrants Local visuellement inoccupé depuis longtemps
2	03/12/2021	ANNONAY	13 RUE FRANKI KRAMER	10//AN/278//46-50-51	1840	120,00	59,21	15 000	125	253	Présent local à à évaluer avec local commercial sur rue Franki Kramer et deux débaras, dont un au sous-sol, donnant rue du Docteur Barry, vacant depuis plusieurs années, manque de visibilité
3	13/10/2021	ANNONAY	2 RUE DE TRACHIN	10//AN/267//32-8-9-7-44	1830	348,00	351,31	50 000	144	142	Maggasin accès rue Franki Kramer et arrière boutique, atelier, bureau, wc et une pièce accès rue Trachin + magasin sur Place de la Liberté et arrière boutique, 2 pièces, bureau, débaras, wc, vendu libre
4	09/09/2021	ANNONAY	21 RUE FRANKI KRAMER	10//AN/288//1	1750	35	44	15 000	429	341	Local à usage commercial comprenant magasin, cagibi et wc, à usage de local associatif, vendu libre
5	02/06/2021	ANNONAY	2 RUE DE DEUME	10//AN/236//7-2	1800	29	28,3	13 000	448	459	Local commercial, une arrière boutique et une cave, vendu libre
6	22/02/2021	ANNONAY	9 RUE DE TOURNON	10//AO/53//7-8-5-6-3-4-1-2-11-10-9-13-12-14	1800	35,00	35,32	11 000	314	311	Local commercial de 35 m ² et plusieurs caves situées sur 3 niveaux de sous-sol, vendu libre
7	23/03/2020	ANNONAY	27 RUE BOISSY D ANGLAS	10//AO/4//2-8	1810	55,00	32,49	11 500	209	354	Local à usage commercial de 32 m ² et une cave, vendu libre
8	19/02/2020	ANNONAY	5 RUE DE DEUME	10//AN/222//4	1800	40,00	51,5	13 500	338	262	Local commercial sis rue Guironnet Vendu libre
Moyenne								17 750	271	280	
Médiane								13 250	262	287	

Les surfaces « Carrez » retenues sont celles indiquées dans les actes de mutations. Les surfaces reportées comprennent l'ensemble des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles. Tous les termes de comparaison de la sélection sont vendus libres d'occupation.

La valeur moyenne est relevée à 280 €/m² et la valeur médiane à 287 €/m² (surface Carrez).

Le tableau suivant recense les deux transactions écartées (autre usage que commercial).

Termes de comparaison écartés

N°	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Année construct.	Surf. utile totale	Surface Carrez	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
9	03/07/2021	ANNONAY	1 PL ALSACE LORRAINE	10//AM/98//29-25-30	1870	248,00	89,09	25 000	101	281	Au premier sous-sol, cinq locaux à usage de dépôts et débarras ainsi qu'un wc et dégagement, le tout pour 91 m ² , et 2 caves, vendu libre avec des encombrants
10	03/11/2022	ANNONAY	2 RUE DE TRACHIN	10//AN/267//10-11-12	1830	74,00	71,06	15 000	203	211	Atelier et wc, avec accès sur hall, et débarras, vendu libre (usage professionnel pour transformation en habitation)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Base de données « Cote Callon » : Cote annuelle des Valeurs Vénales immobilières et foncières

La consultation de la base de données « Cote Callon » (prix au 1^{er} janvier 2022) a été réalisée. Les prix de marché issus de cette base de données, pour les ventes des murs de locaux commerciaux à Annonay, sont présentés au tableau infra.

Ville: Annonay / 07-ARDECHE		
Valeurs vénales des murs de boutiques selon leur catégorie		
Informations complémentaires sur le marché des boutiques à la vente.		
PRIX de VENTE en EUROS H.T. par m2		
VENTES BOUTIQUES- Annonay		
1^{ère} Catégorie	2^{ème} Catégorie	3^{ème} Catégorie
1 970 €	900 €	310 €
<small>Ces valeurs ne prennent pas en compte les locaux particuliers ou exceptionnels qui justifient une décote ou une surcote.</small>		

1^{ère} catégorie : Boutiques de présentation parfaite, très éclairées dans un environnement de haute qualité. Le quartier lui-même doit avoir une situation privilégiée.

2^{ème} catégorie : Comparable à la 1^{ère} catégorie, mais en moins luxueux.

3^{ème} catégorie : Boutiques de qualité courante sans « présentation ».

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

Selon l'étude de marché des transactions de locaux professionnels vendus dans le centre ancien d'Annonay, la valeur vénale moyenne en surface Carrez est retenue, soit 280 €/m². La surface du bien retenue est la surface Carrez des lots du rez-de-chaussée, soit 59,21 m².

Compte tenu des éléments communiqués, de la localisation et des caractéristiques du local, la valeur vénale de l'ensemble des trois lots constituant le bien est évaluée à 16 500 €. Cette évaluation est réalisée en l'absence d'éléments visuels (sans visite et photos).

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 arbitrée à 16 500 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 15 000 € (arrondie).

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 et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'SR', written in a cursive style.

Sylvie RICART

Inspectrice des Finances Publiques