

Vente SCI LES
COLONNES à S
LES CYPRÉS





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 28/09/2023

Reçu en préfecture le 28/09/2023

Publié le

ID : 026-212601983-20230925-20230925_401D-DE

27302 - SD
S'LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Grenoble, le 31/05/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale de Grenoble

8, rue de Belgrade 38022 GRENOBLE CEDEX

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

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de l'Isère

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Emmanuel VALENZA

Courriel : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

à

Ville de Montélimar

Réf OSE : 2023-26198-41536

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



Nature du bien :

Terrain nu

Adresse du bien :

93, route de Chateauneuf - 26200 MONTELMAR

Valeur vénale :

4 650 €ht, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

Affaire suivie par : Nelly CONSTANT, Cheffe du Service Foncier

2 - DATES

de consultation	24/05/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble	Néant
du dossier complet	24/05/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession amiable par la commune de Montélimar à la SCI des Colonnes d'un terrain nu, dans le cadre d'une régularisation foncière.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Cession par la commune de Montélimar d'un terrain, dont elle est serait propriétaire indivise. Originellement, ce terrain faisait partie d'un ensemble de parcelles permettant de créer une voie de liaison entre la route de Châteauneuf et la rue des Echanges. La voie n'a jamais été réalisée et la commune a vendu au fil des années les parcelles.

La commune de Montélimar aurait proposé une offre de prix de 75 €/m², sur la base de la valeur des terrains à bâtir, offre refusé par la SCI des Colonnes, qui aurait effectué une contre-offre de 50 €/m², au motif que le terrain est à usage de chemin d'accès.

3.4. Conditions de l'opération

Vente des biens en l'état

Calendrier : 1S 2023

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Montélimar se situe dans le sud de la Drôme, sur l'axe rhodanien à mi-chemin entre Lyon et Marseille (environ 150 km des 2 villes) et à 45 km de Valence, excellemment desservie par les structures routières (A7, RN7) et ferroviaire (gare), qui lui confère une position stratégique.

Avec 39 800 habitants et une croissance démographique dynamique, elle est la seconde ville en importance de la Drôme, et fait partie d'une aire urbaine de 80 000 habitants (29 communes).

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

Au sud-ouest de l'agglomération de Montélimar, dans la zone d'activité de Portes de Provence, une parcelle nue en forme de bande étroite (d'une largeur d'environ 4 m), perpendiculaire à la route de Châteauneuf (RD73).

Zone d'activité, bonne desserte

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la commune de MONTELIMAR sous les références suivantes :

Parcelle	Adresse	Superficie totale	Emprises	Nature cadastrale
ZR 211	Gournier	93 m ²	/	/

4.4. Descriptif

Consistance

Il s'agit d'un terrain plat, non clôturé, en forme de bande étroite (4 m), à usage d'accès (privé pour la parcelle ZR 398 appartenant à la SCI des Colonnes).



Etat du bien

Inconnu

Les réseaux sont situés à proximité

Données environnementales

Pas de risques naturels identifiés

4.5. Surfaces

Emprise foncière à 93 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Montélimar

Origine de propriété inconnue

5.2. Conditions d'occupation

Libre

5.3. Fiscalité

Taxation à 20 % selon l'assujettissement ou non à la TVA de l'acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : PLU du 10/03/21 – Zone UI

Dispositions de la zone UI : Zone urbaine comprenant les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

CES à 66 %, hauteur maximale fixée à 15 m

Servitudes

Néant

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

7.1. Éléments d'appréciation

Avantages

Zone d'activité dynamique

Inconvénients

Configuration de la parcelle

Opportunités

Néant

Menaces / risques

Néant

7.2. Détermination des méthodes d'évaluation

La valeur vénale est déterminée selon les méthodes de la comparaison indirecte (métrique). Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

8 - MÉTHODE DE LA RÉCUPÉRATION FONCIÈRE

8.1. Études de marché

Type de marché : Foncier activités économiques

Périmètre du marché : Montilien

Analyse socio-économique : Pas d'études récentes des commercialisateurs mais CBRE constatait en 2021 que les gisements fonciers étaient déjà rares en Drôme (vallée du Rhône). Pour Arthur Loyd, les principales zones d'activités en sud Drôme sont celles du Meyrol et de Portes de Provence à Montélimar, les Malalannes à Pierrelatte et du Bois de lot à St Paul TC. La disponibilité foncière est plus importante à St Paul TC avec la commercialisation de la ZA Les Pâtis/Drôme Sud Provence.

Sur le territoire de la CAMA, il y a 11 zones d'activités en développement avec très peu de réserves (sauf ZAC Nord Montélimar 35 ha et l'ancien projet de gare TGV Allan 35 ha non commercialisées à ce jour)

La ZA de Fortuneau accueille 161 entreprises (45 % de services, 30 d'activités lourdes et 25 % de commerces) sur 56.78 ha aménagés. Peu de friches et de gisements sont disponibles et 2 lots restent à commercialiser. *Source CAMA 2021*

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Indicateurs du foncier urbain sur le périmètre de l'agglomération CAMA (données internes)

TAB activités économiques Sud Drôme – Indicateurs					
Indicateur	Unité	Moyenne	Médiane	1 ^{er} Quartile	3 ^{ème} Quartile
Prix	€/m ²	41 €	33 €	18 €	50 €
Charge foncière	€/m ² SDP	126 €	104 €	75 €	184 €

Ventes de terrains à bâtir d'activités, à Montélimar dans la même ZA
 Moyenne à 46 et médiane à 48 €/m²

Date de vente	Bassin économique	Commune	Localisation	Références cadastrales	Superficie	Prix de vente	Prix au m ²	Zonage	Activités	Config	Expo	Réseaux
19/10/21	Montilien	MONTELMAR	ZAC Portes Provence	ZT 560	265	25 653 €	96,8 €	UI cg	Mixte	Bande étroite	RN7 Rg2	Prox
10/12/21	Montilien	MONTELMAR	ZAC Portes Provence	ZT 578	1 553	41 853 €	26,9 €	UI cg	Indus et com	Rect	Néant	Prox
23/04/21	Montilien	MONTELMAR	ZAC Portes Provence	ZT 473	2 794	107 000 €	38,3 €	UI cg	Indus et com	Rect	Néant	Prox
16/06/20	Montilien	MONTELMAR	ZAC Portes Provence	ZS 713	8 000	510 000 €	63,8 €	UI cg	Indus et com	Rect	RN7 Rg1	Prox
14/11/19	Montilien	MONTELMAR	ZAC Portes Provence	ZS 671, 674, 675	12 876	643 800 €	50,0 €	AU ia	Indus, tert, com			
08/12/19	Montilien	MONTELMAR	ZAC Portes Provence	ZS 658, 663, 664,	7 160	372 320 €	52,0 €	AU ia	Indus, tert, com			
26/11/20	Montilien	MONTELMAR	Gournier	ZT 528, 535	5 427	108 540 €	20,0 €	UI	Mixte	Regul	Néant	Prox
03/08/19	Montilien	MONTELMAR	Gournier	ZT 567	844	37 980 €	45,0 €	UI cg	Indus et com	Rect	RN7 Rg2	Prox
19/06/19	Montilien	MONTELMAR	Gournier	ZR 1029, 1030	613	15 325 €	25,0 €	UI	Mixte	Bande étroite	Néant	Prox
05/10/17	Montilien	MONTELMAR	Gournier	ZT 558	1 341	68 606 €	51,2 €	UI	Mixte	Regul	RN7 Rg2	Prox

Pour les terrains non viabilisés, les valeurs oscillent entre 20 et 25 €/m²,
 Pour les terrains lotis, les valeurs oscillent entre 38 et 64 €/m².

Sur les autres ZA de Montélimar et pour des TAB viabilisés, on observe des prix de 45 à 50 €/m² en ZA de Fortuneau et 40 à 50 €/m² en ZA du Meyrol.

Sur les autres ZA du sud de la Drôme, on observe des prix de 40 à 50 €/m² à Chateauneuf DR, 35 à 45 €/m² à Pierrelatte, et 45 à 60 €/m² à St Paul TC.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix des TAB d'activités en Drôme – Source Cote Callon

Cote Callon 2023	
Typologie	Terrains industriels
Prix ht ou loyer ht/an	Vente
Montélimar	32 €

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

Approche par comparaison (surface métrique)

L'étude de marché relève un marché relativement actif sur les ZA Portes de Provence et de Gournier, mais aucun terme de comparaison (TC) privilégié.

Pour tenir compte des moins-values modérées (bande étroite mais exploitable), et de la faible surface, on retiendra la valeur des terrains à bâtir de 50 €/m².

Valeur vénale : 93 m² x 50 €/m² = 4 650 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

Choix des méthodes / Arbitrage de valeur

Compte tenu de la configuration, les acquéreurs potentiels sont très limités.
 On arbitrera une valeur à 4 650 €.

Méthode employée	Valeur obtenue	Pondération	Observations
------------------	----------------	-------------	--------------

		retenue	
Comparaison métrique	4 650 €	100 %	

Cession / acquisition

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 **4 650 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 3 720 €.

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas. Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois 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.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

11 - 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'Evaluation 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.

12 - OBSERVATIONS

La présente 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.

13 - 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,
et par délégation,



Emmanuel VALENZA
Inspecteur des Finances Publiques