



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de l'Isère

Le 09/10/2025

Pôle d'évaluation domaniale
8 rue de Belgrade, BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1
téléphone : 04 11 25 77 07
**mél. : ddip38.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

Montélimar Agglomération

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie Saillour
téléphone : 06 16 43 89 04
courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 26989427

Réf OSE : 2025-26198-73145

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Montélimar
Adresse de l'opération:	Diverses adresses
Département :	Drôme
Dépense prévisionnelle :	1 732 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Montélimar Agglomération

affaire suivie par : Mme CONSTANT Nelly

Référence : NC/ORI 2025

2 - DATE

de consultation : 07/10/2025

de réception : 07/10/2025

de visite sommaire du périmètre: 08/07/2025

de dossier en état : 07/10/2025

négocié au : -

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

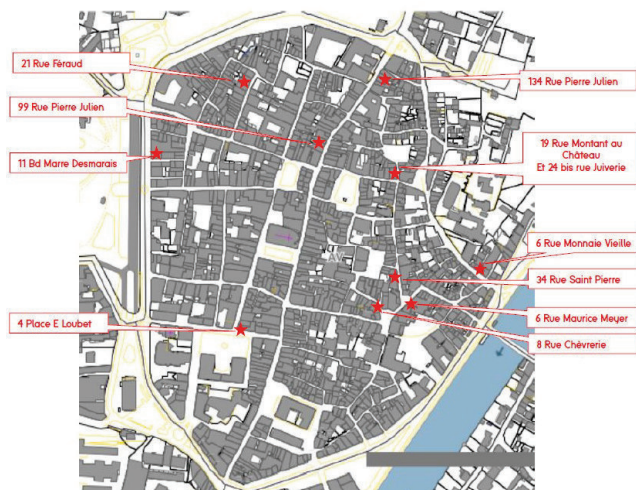
La présente évaluation sommaire et globale (ESG) intervient dans le cadre de l'ouverture d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour le lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI) pour 10 immeubles.

Il s'agit d'une modification de la précédente ESG du 28/07/2025 à la suite de la suppression de 2 immeubles (130 rue Pierre Julien, parcelle AV 1478 et 12 place du Marché, parcelle AV 224 - autres projets et immeubles vendus) dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et du montage du dossier DUP.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Dix immeubles situés dans le centre ancien de Montélimar, dans un état de forte dégradation, pour certains ayant fait l'objet de prise d'arrêtés de mise en sécurité et repérés dans le cadre de l'ORI.

Le tableau récapitulatif des biens concernés par la demande figurent au § 8 du présent avis.



5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Zone UA du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine centre historique.

Servitudes d'utilité publique :

T5 dégagement aéronautique, AC4 site patrimonial remarquable, AC1.

Zone de présomption archéologique, zone inondable en partie, aléa argile faible à modéré et pas d'aléa feux de forêt.

5.2 Réseaux :

parcelles desservies par les réseaux et les voiries.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Détermination de la date : 1 an avant l'enquête publique de la DUP.

La procédure de DUP est en cours.

Date de référence retenue : DUP non arrêtée

La consistance des biens est appréciée à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Par consistance, il faut entendre tous les éléments matériels et juridiques (par exemple la situation locative) qui composent le bien à une certaine époque.

Toutefois, et sous réserve de l'application des articles L. 322-3 à L. 322-6 du code de l'expropriation, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme le terrain considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. La date de référence prévue à l'article L. 322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

	Parcelles	Superficie de la parcelle	Propriétaires	Adresse	Type de locaux	SDP totale en m²	Etat du bâti	Ind principale en €	Indem remploi en €	Total immeuble ind principale + ind remploi
1	AV 252	190	M. MAZET BRACHET Didier	99 rue P Julien	1 loc com + 3 lgts	212	très dégradé	127 000 €	13 700 €	140 700 €
2	AV 1402	137	SCI DORI et SCI CRIS	134 rue P Julien	1 loc com + 4 lgts	180	très dégradé/vétuste	108 000 €	11 800 €	119 800 €
3	AV 1647	207	Mme DELEGUE/HERR Elisabeth	21 rue Féraud	4 lgts	207	très dégradé	103 500 €	11 350 €	114 850 €
4	AV 177	153	M. DASPET Jacques	11 bd Marre Desmarais	1 loc com + 5 lgts	400	très dégradé	280 000 €	29 000 €	309 000 €
5	AV 846	36	SCI Montélimar Meyer/AISSAOUI	6 rue M Meyer	1 loc com + 2 lgts	94	dégradé	56 000 €	6 600 €	62 600 €
6	AV 722	35	CIBORT Stjepan	6 rue Monnaie Vieille	1 lgt	60	très dégradé	30 000 €	4 000 €	34 000 €
7	AV 1188	73	SCI de l'Ile LRDG et M. CHAKIR Yassine	19 rue Montant au Château	2 lgts	75	très dégradé	37 500 €	4 750 €	42 250 €
				24 rue Juiverie	2 lgts	75	inconnu	37 500 €	4 750 €	42 250 €
8	AV 863	46	Consorts GASPARD	34 rue St Pierre	4 lgts	122	très dégradé	61 000 €	7 100 €	68 100 €
9	AV 919	162	SCI 3D	8 rue Chèverrie	1 loc com + 8 lgts	325	très dégradé	206 000 €	21 600 €	227 600 €
10	AV 47	223	sté FBSA	4 pl E Loubet	1 loc com + 3 lgts	380	très dégradé	330 000 €	34 000 €	364 000 €
						TOTAL	2130	1 376 500 €	148 650 €	1 525 150 €

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à :

1 376 500 €

Les indemnités accessoires* et aléas divers**

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

355 500 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À

1 732 000 €

(*) Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

* – indemnités de remploi dues en cas de DUP, arbitrées à :

148 650 €

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

**– aléas divers, arbitrés à

206 850 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable deux ans.

L'évaluation a été réalisée en fonction des éléments connus du service et notamment des surfaces communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai susvisé ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère
et par délégation,

Andre-Jacques VALENTIN

responsable du PED 38

