

Direction Générale Des Finances Publiques

Grenoble, le 7 avril 2022

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 Philippe ROUSSET

Courriel : philippe.rousset@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 76 70 85 33

à

COMMUNE DE SAINT-PAUL-LES-ROMANS

Réf DS : **5823916**

Réf OSE : **2021-26323-77683**

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Propriété Pouzin (abandon manifeste)

Adresse du bien :

480, rue du Gât 26750 Saint-Paul-lès-Romans

Valeur :

420 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

Affaire suivie par Paul Mathieu, secrétaire général, tél. : 04 75 45 05 30

Courriel : p.mathieu@saint-paul-les-romans.fr

2 - DATES

de consultation :	18/10/2021
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/03/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	
Acquisition :	X
Prise à bail :	
Autre opération :	

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

Acquisition selon la procédure d'abandon manifeste d'une ancienne propriété bourgeoise avec parc, le tout en très mauvais état : bâti menaçant ruine et terrain envahi par la friche. La commune envisage le maintien d'un parc d'agrément à vocation publique sur la partie non constructible et la réalisation de 18 logements sur la partie partiellement constructible.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune rurale proche de Romans-sur-Isère

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

Propriété à l'entrée du village, bordée par la rivière la Joyeuse et proche de l'église. Accès aisé par la rue du Gât et le chemin de l'Église.

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 SAINT-PAUL-LES-ROMANS sous les références suivantes :

Adresse/Lieudit	Parcelle	Urbanisme	Superficie	Nature réelle
480, rue du Gât	AC 111	UA dont 1600 m ² aléa fort	2 460 m ²	Non bâti en friche
d°	AC 112	UD aléa moyen	2 642 m ²	Ancienne ferme en ruine
d°	AC 117	UA aléa fort	1 590 m ²	Remise état dégradé
d°	AC 217	UA aléa fort	8 777 m ²	Habitation en mauvais état
d°	AC 387	UA dont 1500 m ² aléa fort	3 908 m ²	Non bâti en friche
TOTAL			19 377 m ²	

4.4. Descriptif

AC 111 : non bâti envahi par la végétation UA 1 600 m² environ en zone rouge inconstructible

AC 112 : ancienne ferme en ruine UD Zone bleue constructible sous condition

AC 117 : ancienne salle des fêtes, usage actuel de stockage de matériel agricole en état dégradé (toiture notamment) UA Zone rouge inconstructible

AC 217 : maison de maître d'environ et dépendances en mauvais état et manifestement abandonnée depuis plusieurs décennies UA Zone rouge inconstructible

AC 387 : non bâti envahi par la végétation UA 1 500 m² en zone rouge inconstructible

4.5. Surfaces du bâti

La maison de maître occupe une surface habitable de 438 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision Anne-Marie, Bernadette et Jean-Philippe Pouzin

5.2. Conditions d'occupation

Biens inoccupés depuis des décennies

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Classement :

Zone UA : zone urbaine, centre urbain (habitation, commerces, services)

Zone UD : zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat

PPRN :

La partie rouge au PPRN est classée en risque d'inondation aléa fort et est inconstructible

La partie bleue au PPRN est classée en risque d'inondation aléa moyen et est constructible sous condition

Emplacements réservés :

Il existe deux emplacements réservés sur une partie de la propriété :

ER 21: le long de la rue du Gât (parcelle AC 217) en vue de l'aménagement de la liaison urbaine VC 5

ER 22: aménagement d'équipements publics et d'espaces publics du quartier de l'Église (totalité des parcelles AC 111 et 117)

6.2.Date de référence et règles applicables

La date de référence prévue par l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit un an avant l'ouverture de l'enquête publique (art. L 322-3, 1er alinéa).

Aux termes de l'article L. 322-6 du code de l'expropriation « *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 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN OEUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché****8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Source : ESTIMER UN BIEN

Recherche de ventes de terrains d'agrément entre 2018 et 2021 dans un rayon de 20 km :

cf. p. 5

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
2604P01 2021P15151	218//AE/1162//	26	MOURS-SAINT-EUSEBE	LES REVOLS	28/07/2021	214	Terrain d'agrément	3 324	15,53
2604P01 2021P00339	281//CV/140// 281//CV/136// 281//CV/138//	26	ROMANS-SUR-ISERE	CHATIQU EST	02/12/2020	887	Terrain d'agrément	7 000	7,89
2604P01 2019P00066	281//AW/861//	26	ROMANS-SUR-ISERE	L HOPITAL VIEUX	20/12/2018	241	Terrain d'agrément	1 900	7,88

Recherche de ventes de terrains à bâtir entre 2018 et 2021 dans un rayon de 3 km :

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	49,47	49,52	33,79	72,67
2020	janvier-décembre	35,03	33,67	22,94	50,38
2021	janvier-décembre	49,03	47,54	32,94	68,10
Synthèse		44,56	43,04	22,94	72,67

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
2604P01 2019P07787	57//ZD/540//	26	BOURG-DE-PEAGE	LA LUNE	18/06/2019	3 341	Terrain à bâtir	175 000	52,38
2604P01 2020P08193	84//ZN/413//	26	CHATEAUNEUF-SUR-ISERE	PLAINE-DE-BEAUREGARD	20/05/2020	3 019	Terrain à bâtir	152 100	50,38
2604P01 2021P10912	88//BC/568// 88//BC/569// 88//BC/567//	26	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	08/06/2021	4 066	Terrain à bâtir	187 352	46,08
2604P01 2021P04596	218//AB/221// 218//AB/226//	26	MOURS-SAINT-EUSEBE	LES ARMANIERES	09/03/2021	2 643	Terrain à bâtir	180 000	68,10
2604P01 2019P05940	218//AE/1000//	26	MOURS-SAINT-EUSEBE	ROCHAS ET ROSETTES	16/05/2019	2 185	Terrain à bâtir	140 000	64,07
2604P01 2020P00569	218//AH/528// 218//AH/524// 218//AH/529// 218//AH/525// 218//AH/526// 218//AH/522// 218//AH/527// 218//AH/523// 218//AH/532// 218//AH/521// 218//AH/530// 218//AH/531//	26	MOURS-SAINT-EUSEBE	MULERES ET GOUREAUX OUEST	27/11/2019	7 810	Terrain à bâtir	382 935	49,03
2604P01 2019P08768	281//BX/361//	26	ROMANS-SUR-ISERE	AV DE LA DEPORTATION	24/07/2019	3 269	Terrain à bâtir	130 760	40,00
2604P01 2019P05717	281//DN/281// 281//DN/279//	26	ROMANS-SUR-ISERE	LES CHASSES	05/04/2019	3 464	Terrain à bâtir	173 200	50,00

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m ²
2604P01 2021P04769	281//AR/1730// 281//AR/1729// 281//AR/1732// 281//AR/1731// 281//AR/1734// 281//AR/1733// 281//AR/1736// 281//AR/1735// 281//AR/1726// 281//AR/1725// 281//AR/1728// 281//AR/1727// 281//AR/1746// 281//AR/1747// 281//AR/1748// 281//AR/1749// 281//AR/1750// 281//AR/1737// 281//AR/1738// 281//AR/1739// 281//AR/1740// 281//AR/1741// 281//AR/1743// 281//AR/1744//	26	ROMANS-SUR-ISERE	COQUILLARD	17/02/2021	14 734	Terrain à bâtir	721 966	49,00
3804P06 2019P03324	394//E/2099// 394//E/2098// 394//E/2101// 394//E/2100//	38	SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER	CHARBONNO	16/10/2019	3 751	Terrain à bâtir	272 570	72,67
2604P01 2020P09674	84//ZN/569// 84//ZN/565// 84//ZN/563//	26	CHATEAUNEUF-SUR-ISERE	PLAINE-DE-BEAUREGARD	18/06/2020	5 308	Terrain à bâtir	187 510	35,33
2604P01 2021P04229	140//ZH/364// 140//ZH/365//	26	GEYSSANS	LES BLACHES	09/02/2021	3 036	Terrain à bâtir	100 000	32,94
2604P01 2020P02167	218//AE/847//	26	MOURS-SAINT-EUSEBE	LES REVOLS	23/12/2019	4 000	Terrain à bâtir	135 177	33,79
2604P01 2020P01394	218//AE/847//	26	MOURS-SAINT-EUSEBE	LES REVOLS	23/12/2019	4 000	Terrain à bâtir	135 176	33,79

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m ²
2604P01 2020P19790	273//ZB/227// 273//ZB/226// 273//ZB/231// 273//ZB/230// 273//ZB/229// 273//ZB/228// 273//ZB/234// 273//ZB/235// 273//ZB/232// 273//ZB/233// 273//ZB/236// 273//ZB/237//	26	ROCHFORD-SAMSON	SAINT MAMANS	28/11/2020	4 692	Terrain à bâtir	150 144	32,00
2604P01 2020P19877	273//ZB/242// 273//ZB/250// 273//ZB/243// 273//ZB/251// 273//ZB/240// 273//ZB/241// 273//ZB/249// 273//ZB/246// 273//ZB/247// 273//ZB/252// 273//ZB/244// 273//ZB/253// 273//ZB/245// 273//ZB/238// 273//ZB/239//	26	ROCHFORD-SAMSON	SAINT MAMANS	28/11/2020	7 338	Terrain à bâtir	234 816	32,00
3804P06 2020P00881	394//E/2066// 394//E/2061// 394//E/2073// 394//E/2070//	38	SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER	CHARBONNO	14/03/2020	2 398	Terrain à bâtir	55 000	22,94
3804P06 2020P03530	394//E/1179//	38	SAINT-HILAIRE-DU-ROSIER	LES TOUCHES	30/11/2020	4 125	Terrain à bâtir	154 688	37,50

A noter un précédent avis domanial du 09/12/2014 concluant à une valeur vénale de 496 000 € ainsi qu'un avis du 08/01/2019 estimant les seules parcelles AC 111, 112 et 117 à 220 000 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Le classement au PPRN conditionne de manière drastique les perspectives d'urbanisation : seule une partie de 5900 m² au sol soumise à un risque d'inondation aléa moyen peut à terme faire l'objet de constructions nouvelles selon le projet évoqué par la commune de la réalisation de 18 logements sociaux

Le surplus de la propriété, soit 13 467 m² est soumise à un risque d'inondation aléa fort et ne peut que faire l'objet d'une rénovation des parties habitables les moins dégradées.

Compte tenu du coût très élevé du coût de la sécurisation des biens dans un premier temps, puis d'une rénovation en vue de la réalisation d'un équipement public, dans un deuxième temps, la valeur actuelle des bâtiments sera négligée car considérée nulle voire négative, compte tenu de l'état très dégradé des bâtiments. Cette partie réputée inconstructible sera donc évaluée comme parc ou terrain d'aisance à vocation publique, conformément au projet municipal.

Évaluation de la partie en zone rouge, non constructible

Si l'on fait abstraction du bâti existant à démolir ou à rénover, la valeur est a minima celle d'un parc d'agrément ou d'un jardin.

Il convient également de tenir compte du parc existant, même à l'abandon et surtout de l'excellente situation de la propriété au coeur de la commune, proche de l'église. Ainsi la valeur haute des prix de jardin sera retenue, soit 15 €/m²,

Valeur de la zone rouge 13 467 m² x 15 € = 202 005 € arrondie à **200 000 €**

Évaluation de la partie en zone bleue, constructible sous conditions

Évaluation par le terrain

Il est possible d'appliquer la valeur du terrain à bâtir à une partie de la surface potentiellement constructible du côté nord-est proche du village, limitée aux parcelles 111 et 112, soit une superficie de 3 322 m² avec une valeur moyenne de 50 €/m², d'où une valorisation de **166 100 €**

Évaluation par la surface de plancher autorisée

En l'absence d'éléments suffisamment précis il reste possible d'estimer la surface de plancher (SDP) autorisée à une moyenne de 69 m² par logement pour un total de 18 logements évoqué par la commune, soit une SDP de 1242 m².

A cette surface peut s'appliquer le prix observé pour des ventes de SDP à dominante sociale dans la région de Valence-Romans d'environ 180 €/m² SDP :

Date de vente	Aire d'attraction / secteur	Commune	Localisation	Références cadastrales	Superficie	Prix de vente HT	Frais démol dépol	Prix au m ²	Zonage	Config	Expo	VRD	SDP const	CF	Densité	Type prog	Lgts	Observations
18/02/20	Valentinois	VALENCE	Polygone	AE 46, 270, 271	1 310	450 000 €	25 000 €	363 €	UB	Encomb atelier	Qrt sensible	Prox	2 636	180 €	2,01	Collectif social	41	Pluralis
Compro mis 2020	Valentinois	VALENCE	Bas Faventines	BI 826, 1091, 1092	845	220 000 €	15 000 €	278 €	UB	Encomb Hangar	Quartier résidentiel	Prox	1 207	195 €	1,43	Collectif social	16	ex CARRE DES LOGES
12/11/19	Valentinois	VALENCE	Crozette / Polygone	AD 164	1 837	196 360 €	5 000 €	110 €	UB	Régul	Quartier résidentiel	Prox	1 950	103 €	1,06	Collectif social	32	RESIDENCE VILEA

Au cas particulier l'évaluation par la SDP aboutit à une valeur théorique de 180 € x 1242 = 223 560, valeur arrondie à **220 000 €**

Sera donc retenue la valeur la plus favorable, soit 220 000 € s'ajoutant à la valeur des terrains encombrés et non constructibles de 200 000 €, pour un total de **420 000 €**

9 - 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.

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 **420 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **483 000 € (arrondie)**.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si la décision* n'était pas prise ou 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial 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.*

Pour le directeur départemental des finances publiques et par délégation,

Le responsable du pôle d'évaluation domaniale

Philippe ROUSSET

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.