



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddftp38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 21/03/2022

Le Directeur départemental à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne-Françoise CLUZEL

téléphone : 04 76 85 76 41-06 14 74 93 89

mél. : anne-francoise.cluzel@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7863111

Réf OSE : 2022-26011-15495

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS
COEUR DE DROME

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrains à bâtir dans la ZAC du Pas de Lauzun.

Adresse du bien :

ZAC du pas de Lauzun 26400 Aouste sur Sye.

Valeur vénale :

**Valeur vénale avec application d'un prix de 35 € HT / m²
avec marge d'appréciation de ± 10 %.**

(Voir détail au paragraphe 8 du présent avis)

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

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : M Soleillant Arnaud 04 75 40 03 89

asoleillant@cccps.fr

2 – DATE

de consultation : 25/02/2022

de réception : 25/02/2022

de visite :

de dossier en état : 25/02/2022

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

Cession de 13 parcelles aménagées situées dans la ZAC du Pas de Lauzun à Aouste sur Sye. Cette zone d'aménagement concertée a eu pour objet la réhabilitation de l'ancienne friche industrielle Vicat afin de réaliser l'Ecoparc du Pas de Lauzun. Sur ce site, sont privilégiées l'installations d'activités de production avec des critères d'exigence importants retenus pour le choix des entreprises : création d'emploi, occupation de l'espace, l'innovation et les perspectives de développement. En raison d'un accroissement des coûts résultant du retard pris sur les ventes des terrains, la communauté de communes a délibéré pour une augmentation des prix des terrains de la manière suivante :

lot	parcelle	superficie m ²	prix m ² HT après délibération du 13/12/2018	Prix après délibération du 06/05/2021	augmentation
1	AH 613	2 685	33	37	4
2	AH 614	2 823	33	37	4
6	AH 618	1 622	31	32,5	1,5
7	AH 619	1 139	31	35	4
8	AH 620	1 068	31	35	4
10	AH 622	915	31	35	4
11	AH 623	921	31	35	4
12	AH 624	915	31	32,5	1,5
13	AH 625	905	31	32,5	1,5
16	AH 628	951	31	35	4
17	AH 629	950	31	35	4
18	AH 630	955	31	35	4
19	AH 631	974	31	35	4

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

lot	parcelle	superficie m ²
1	AH 613	2 685
2	AH 614	2 823
6	AH 618	1 622
7	AH 619	1 139
8	AH 620	1 068
10	AH 622	915
11	AH 623	921
12	AH 624	915
13	AH 625	905
16	AH 628	951
17	AH 629	950
18	AH 630	955
19	AH 631	974

Adresse : ZAC du pas de Lauzun 26400 Aouste sur Sye.

Description de la parcelle : 13 parcelles aménagées disponibles à la vente avec des surfaces allant de 905 m² à 2 823 m² pour des tarifs de 32,5 à 37 € HT / m². Les lots 1 et 2 sont situés le long de la route départementale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Coordonnées propriétaires : Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans, 15 chemin des Senteurs, 26400 Aouste sur Sye.

Situation locative : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Règlement d'urbanisme applicable : zone AUai au règlement du PLU de la commune d'Aouste sur Sye approuvé par le Conseil municipal le 08/11/2016 (dernière modification approuvée le 09/03/2020).

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Valeur vénale par lot :

lot	parcelle	superficie m ²	prix HT/ m2	valeur vénale HT
1	AH 613	2 685	35	93975
2	AH 614	2 823	35	98805
6	AH 618	1 622	35	56770
7	AH 619	1 139	35	39865
8	AH 620	1 068	35	37380
10	AH 622	915	35	32025
11	AH 623	921	35	32235
12	AH 624	915	35	32025
13	AH 625	905	35	31675
16	AH 628	951	35	33285
17	AH 629	950	35	33250
18	AH 630	955	35	33425
19	AH 631	974	35	34090
total		16823		588805

Une marge d'appréciation de ± 10 % pourra être admise.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 24 mois.

10 – 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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anne-Françoise Cluzel', written over a horizontal line.

Anne-Françoise CLUZEL