



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/08/2022

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 70 85 33

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

Communauté de communes du Crestois et du
pays de Saillans Cœur de Drôme

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie Saillour

téléphone : 06 16 43 89 04

courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 9110137

Réf OSE : 2022-26289-50286

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelles A 197 / A 198 / A 559
Adresse du bien :	1830 avenue Georges Coupois 26340 Saillans
Valeur vénale :	775 000 € HT avec une marge d'appréciation de ± 15 %.



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

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Crestois et du pays de Saillans Cœur de Drôme
affaire suivie par : Mme COPPEL Anne-Laure / M. SOLEILLANT Arnaud
Référence interne : EHPAD Saillans

2 - DATE

de consultation : 24/06/2022

de réception : 24/06/2022

de visite : 07/07/2022

de dossier en état : 02/08/2022 (réception dernières informations)

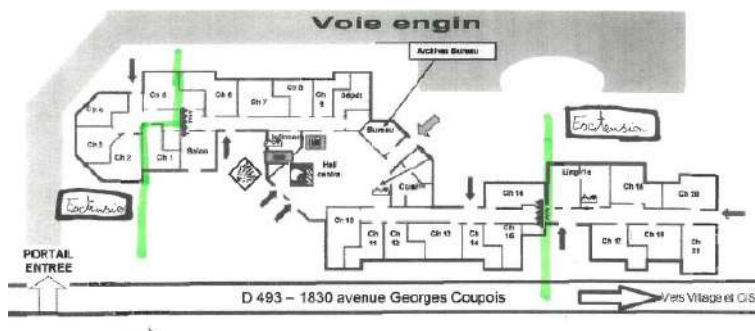
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La communauté de communes envisage d'acquérir un bien dans le cadre d'un projet d'installation d'une crèche et autres services (structure d'accueil sans hébergement, relai assistantes maternelles, foyer).

Calendrier prévisionnel : fin 2022

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : A 197 / A 198 / A 559 (contenance totale de 11 016 m²)



Situation géographique :

A proximité du centre de Saillans (1,2 km), un tènement de forme régulière sur lequel est édifié un immeuble à usage d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), le long de la RD 493.

Descriptif du bien :

Bâtiment d'un seul niveau composé d'une partie principale construite en 1992 et de deux extensions construites en 2005, d'une surface utile retenue de 853 m² (données cadastrales).

Le bâtiment comprend 21 chambres (individuelles et doubles), une salle commune, un salon, une lingerie, une cuisine avec une réserve, un bureau, une infirmerie, 1 WC PMR, une salle de réunion, vestiaires du personnel, salle de pause du personnel avec WC. La climatisation réversible est installée dans la salle commune, le salon et les couloirs.

La parcelle attenante (A 198) est classée en espace boisé à préserver.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : SCI L'âge d'or Saillans

Situation d'occupation : libre depuis juin 2022

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Parcelles A 197 et A 559 : zone Ub du PLU de la commune de Saillans en vigueur. Secteur urbain mixte à vocation principale d'habitat.

Parcelle A 198 : zone N du PLU de la commune de Saillans en vigueur. Espace boisé classé, corridor écologique à préserver – élément de paysage à préserver - boisement d'intérêt.



7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par 3 méthodes.

La première méthode par comparaison (métrique) 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.

La seconde méthode par comparaison (unité spécifique = lit) 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.

La troisième méthode consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien loué, ou destiné à l'être, en appliquant au loyer un taux de capitalisation, déterminé à partir des constatations faites sur le marché locatif correspondant.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 24 mois.

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.

Le présent avis ne tient pas compte du coût des aménagements nécessaires pour adapter les locaux au futur usage.

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,

A blue ink signature consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Sylvie Saillour
Inspectrice des Finances publiques