



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR

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

Téléphone : 06 16 43 89 04

Communauté de Communes du Crestois et du
Pays de Saillans Cœur de Drôme

Réf. DS : 11914107

Réf. OSE : 2023-26289-23321

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Emprise de 996 m² des parcelles A 197 et A 559

Adresse du bien : 1830 avenue Georges Coupois 26340 Saillans

Valeur : 300 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme COPEL Anne-Laure et M. SOLEILLANT Arnaud

référence interne : vente EHPAD Saillans au SMRD

2. DATES

de consultation :	24/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	17/04/2023

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

La Communauté de communes du Crestois et du pays de Saillans Cœur de Drôme (CCCPS) envisage de céder une partie des locaux de l'ancien EHPAD au Syndicat Mixte Rivière Drôme (SMRD) dans le cadre d'un projet d'installation de ses bureaux.

Calendrier : avril 2023

Prix envisagé : 305 000 €.

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Saillans est une commune rurale de 1409 habitants située de part et d'autre de la rivière Drôme. Le territoire s'étage entre 230 mètres (vallée de la Drôme) et 923 mètres (montagne de Cresta). La commune se trouve à 15 km en amont de Crest, 22 km en aval de Die sur la route de Gap, elle dispose d'une gare TER sur la ligne ferroviaire de Livron à Aspres sur Buech jusqu'à Briançon, ainsi que d'une ligne régionale de bus reliant Crest à Die.



4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe le long de la RD493, à 1,2 km du centre de la commune.

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Saillans	A 197	1830 av G Coupois	4 850 m ²
Saillans	A 559	Le Collet	486 m ²

4.4 Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment occupé par un EHPAD jusque fin 2022.

Les locaux ont été acquis par la CCCPS en décembre 2022 dans le cadre d'un projet d'installation d'une crèche et d'autres services.

La partie cédée au SMRD correspond à environ 325 m² de surface de bâti et à 671 m² de terrain permettant la création de places de stationnement.



4.5 Surfaces du bâti

La partie des locaux qui sera cédée représente environ 325 m².

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

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

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone Ub du PLU de la commune de Saillans en vigueur. Secteur urbain mixte à vocation principale d'habitat.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. 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.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien + BNDP)

Recherche de termes de comparaison avec des bien similaires en Drôme : EHPAD

Date de vente	Vendeur	Acquéreur	Commune	Localisation	Références cadastrales	SUB	Prix de vente	Type	Prix / SUB
08/03/21	Asso la voie romaine	HESPERIS	ST RAMBERT D'ALBON	Chemin de Milan	A 100, 101, 102	2872	3 650 000 €	EHPAD	1 271 €
30/09/09	SCI Les Buis	SC Param	GRANE	Périphérie	ZH 132	844	1 800 000 €	EHPAD	2 133 €
17/11/17	SC Param	L'Age d'orGrane	GRANE	Périphérie	ZH 132	844	950 000 €	EHPAD	1 126 €
27/10/22	L'Age d'orGrane	CC Val Drôme en Biovallée	GRANE	Périphérie	ZH 132	1 000	1 030 000 €	EHPAD	1 030 €
30/12/14	Mutuelles EOVl	DAH	ROMANS SI	Quais Drôme	BO 64	4 000	1 080 000 €	EHPAD	270 €
30/09/09	SCI Les 3 Becks	SC Param	SAILLANS	Hors village	A 197, 198, 559	853	1 200 000 €	EHPAD	1 407 €
17/11/17	SC Param	L'Age d'or Saillans	SAILLANS	Hors village	A 197-198-559	853	650 000 €	EHPAD	762 €
30/12/22	L'Age d'orGrane	CCCPS	SAILLANS	Hors village	A 197-198-559	827	600 000 €	EHPAD	726 €
								Moyenne	1 090,44
								Dominante	1 077,80

La valeur vénale de ce type de bien atypique est d'environ 1 100 €/m² de surface utile. On note la cession récente d'un EHPAD sur la commune de Grane à 1030 €/m² de surface utile.

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

Analyse selon la valeur estimée au moment de l'acquisition fin 2022 :

Au moment du projet d'acquisition des biens, le service a rendu un avis domanial le 11/08/2022 à une valeur vénale de 775 000 € (soit environ 937 €/m² de surface utile – surface utile de 827 m² pour la totalité des locaux).

Valeur des locaux qui seront cédés au SMRD selon l'évaluation initiale :
 $325 \text{ m}^2 \times 937 \text{ €/m}^2 = 304\,525 \text{ €}$

Estimation selon les coûts engagés par la CCCPS :

Les biens ont été acquis le 30/12/2022 par la CCCPS au prix de 600 000 € (soit environ 726 €/m² de surface utile – surface utile de 827 m² pour la totalité des locaux).

$325 \text{ m}^2 \times 726 \text{ €/m}^2 = 235\,950 \text{ €}$, valeur arrondie à 250 000 €.

La CCCPS a engagé divers frais annexes (frais d'acquisition, frais de division parcellaire, frais de relevés des réseaux pour la mise en place des servitudes...) à hauteur d'environ 30 000 €.

Valeur du bien estimée à environ 280 000 €.

Arbitrage :

Compte tenu des caractéristiques du bien, de la surface du terrain attendant et de l'opération projetée, une valeur vénale intermédiaire à 300 000 € sera retenue.

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

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 **300 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 270 000 €.

Dans le cadre de l'acquisition par le SMRD, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 330 000 €.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont 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.

10 - 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'évaluation 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.

11 - OBSERVATIONS

L'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.

12 - 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 de l'Isère et par délégation,



Saillour Sylvie

Inspectrice des Finances publiques