



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 09/01/2023

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

CC DU CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS
COEUR DE DROME

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne-Françoise CLUZEL

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

Téléphone : 06 14 74 93 89

Réf. DS : 9479880

Réf. OSE : 2022-26108-87588

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 : Neuf lots de terrains à bâtir en zone d'activité économique

Adresse du bien : Rue de Valernes 26400 CREST.

Valeur : **Le prix proposé de 68,50 € HT / m² terrain viabilisé est admis** car conforme aux valeurs vénale établies d'après la charge foncière selon une surface de plancher maximale autorisée de 12 675 m². Une marge d'appréciation de 15% sera appliquée.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1. CONSULTANT

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

juridique@cccps.fr

2. DATES

de consultation :	23/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/01/2023

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

A l'issue de l'aménagement de la nouvelle zone d'activités économiques « Les Valernes » à Crest, neuf lots de terrain à bâtir vont être commercialisés. La CC du CRESTOIS et DU PAYS DE SAILLANS COEUR DE DROME envisagent la commercialisation de ces terrains pour un prix de 68,50 € HT / m².

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Crest est située à 25 km de Valence et compte 8 954 habitants. Elle dispose de plusieurs parcs d'activités : une zone industrielle implantée dans le quartier Pied Gai, Gustave Eiffel, ...), une zone d'activité de la Plaine, une zone d'activités commerciales de la Condamine et une zone

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

artisanale des Valernes. L'aménagement d'une nouvelle zone d'activités a été engagé avec obtention d'un permis d'aménager en février 2020.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

La zone d'activité économique « les Valernes » est située à proximité immédiate de la gare SNCF et du centre-ville. Elle jouxte une zone d'activité existante, longeant la Drôme depuis le chemin du Grand-Saint Jean jusqu'à la RD 538. Le terrain qui sera commercialisé représente environ 9 000 m² de foncier à destination économique (activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales) avec aménagement d'une voie de desserte principale et de neuf lots à bâtir.

4.3 Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Nature réelle	zonage
Crest	AE 388	rue de Valernes	11 846 m ²	terrain à bâtir	UI
Crest	AE 390	rue de Valernes	510 m ²	terrain à bâtir	UI
TOTAL			12 356 m ²		

4.4 Descriptif

Réalisation de 9 lots de terrain à bâtir avec voie de desserte principale. La surface de plancher maximale autorisée a été estimée à 12 675 m² (cf courriel du 09/01/2023).

parcelle	surface par parcelle m ²	surface de plancher maximale
1	1 293	1 500
2	1 000	1 470
3	882	1 050
4	1 144	1 440
5	1 006	1 410
6	1 003	1 410
7	1 090	1 425
8	1 159	1 485
9	1 157	1 485
total	9 734	12 675

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 **Propriété de l'immeuble** : CC DU CRESTOIS ET DU PAYS DE SAILLANS COEUR DE DROME.

5.2 **Conditions d'occupation** : libre.

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles : Zone UI au règlement du PLU de la commune de Crest approuvé le 20/09/2019 avec modification approuvée le 23/05/2022. Secteur à vocation d'activités économiques (accueil des activités industrielles, artisanales et commerciales), à l'Ouest de la commune.

Réseaux : le terrain est aménagé en 9 lots viabilisés.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon les méthodes par comparaison avec des biens similaires sur le marché local et par la charge foncière.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Acquisition des terrains par la communauté de communes le 12/05/2016 pour un prix m² de 17 € (acte du 12/05/2016 volume 2016P08297).

I-Evaluation par comparaison :

La méthode par comparaison est utilisée pour établir une valeur vénale d'un bien en la comparant à d'autres biens de même nature. La valeur vénale hors droits est calculée en multipliant la surface avec la valeur vénale au m².

Termes comprenant les cessions de terrains viabilisés dans les zones d'activités :

- Zone UI sur Crest destiné aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales :

Des prix très disparates allant de 16 € à 55 €.

Bien non bâtis – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	25/01 et 03/02/2018	Zone d'activité la Condamine Crest Montchaud	ZP 147	1 125 m ²		TAB	UI	45 000 €	40 €	Terrain à bâtir
2	27/08/20	Zone d'activité la Plaine 2 Crest	ZR 190	2 358 m ²	600 m ²	TAB	UI	46 250 €	20 €	Lot n° 30 terrain à bâtir viabilisé
3	18/07/17	Zone d'activité rue Gustave Eiffel Crest	AR 241	1 006 m ²	140 m ²	TAB	UI	55 000,00 €	55 €	Terrain viabilisé sur lequel est présente une dalle de béton.
4	05/02/19	chemin du grand St Jean	AE 453	1 596 m ²	443 m ²	TAB	UI	43 092 €	27 €	terrain à bâtir.
5	09/04/21	Lieu-dit chaufonde Crest	ZR 218	5 000 m ²		TAB	UI	80 000 €	16 €	terrain à bâtir viabilisé destiné à un usage de parking
								Moyenne	31 €	

- Zone d'aménagement concertée du pas de Lauzun créée en 2016 sur une surface de 11 ha avec un

zonage Auai (zone à urbaniser à vocation d'économie mixte sur l'ancienne friche industrielles VICAT avec implantation d'activités de la filière chimie—pharmacie, le secteur artisanat-BTP-construction, la valorisation des déchets verts et bio-déchets.) sur la commune d'Aouste-sur-Sye :

Bien non bâtis – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	24/08/22	Zone d'activité la Condamine Aouste-sur-Sye	AH 621	898 m ²	480 m ²	TAB	AUai	31 430 €	35 €	Lot n° 9 situé sur la ZAC du Pas de Lauzun
2	11/01/22	Zone d'activité la Condamine Aouste-sur-Sye	AH 633 et 634	2 358 m ²	1 414 m ²	TAB	AUai	73 098 €	31 €	Lots n° 21 et 22 situés sur la ZAC du Pas de Lauzun
3	06/01/22	Zone d'activité la Condamine Aouste-sur-Sye	AH 635	1 216 m ²		TAB	AUai	37 696,00 €	31 €	lot viabilisé ZAC du pas de Lauzun
4	02/06/22	Zone d'activité la Condamine Aouste-sur-Sye	AH 618	1 622 m ²	973 m ²	TAB	AUai	52 715 €	33 €	Lot n° 6 situé sur la ZAC du Pas de Lauzun
5	12/10/22	Zone d'activité la Condamine Aouste-sur-Sye	AH 613	2 685 m ²		TAB	AUai	88 605 €	33 €	lot viabilisé ZAC du pas de Lauzun
								Moyenne	33 €	
								Dominante	33 €	

- recherche sur un périmètre plus large :

Grâne, Livron-sur-drôme et Eure

Bien non bâtis – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	12/09/22	Les Grandes Vignes GRANE	ZE 321	2 528 m ²		TAB	UE	91 008 €	36 €	Lot 9 lotissement « les grandes vignes »
2	05/05/21	Les Grandes Vignes GRANE	ZE 312	1 813 m ²		TAB	UI	61 642 €	34 €	Lot 8 lotissement « les grandes vignes »
3	24/11/21	17 rue des frères lumières Livron sur Drôme	YD 421	1 486 m ²		TAB	Uib	88 000,00 €	59 €	Terrain viabilisé sur lequel est présent un bâtiment en très mauvais état + dalle béton 180 m ² . Cession entre particuliers. Zone artisanale.
4	10/07/20	Ecosite du Val de Drôme Eure	YE 377	3 405 m ²		TAB	Uéco	119 175 €	35 €	Lot 17 lotissement écosite du Val de Drôme
5	15/07/21	Les Renoncées Ouest Livron sur Drôme	YD 487, 488 et 489	12 177 m ²	14 628 m ²	TAB	Auaiz	560 142 €	46 €	Lot dans ZAC la confluence
6	19/07/19	Les Renoncées Ouest Livron sur Drôme	YD 506, 492 et 493	34 992 m ²		TAB	Auaiz	1 574 640 €	45 €	Lot dans ZAC la confluence
								Moyenne	43 €	

Commune	zonage	Type activités
Grane	UE	Zone à vocation d'activités commerciales et de services.
Livron-sur-drôme	Uib	Zone à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou d'intérêt collectif)
	AUaiz	Zone à vocation d'activités économiques hors commerce.
Eure	Uéco	Zone à vocation d'activités économiques respectueuses de l'environnement .

- sur Montélimar et zone proche : on constate des prix plus élevés notamment pour des cessions entre opérateurs privés.

Bien non bâtis – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SDP		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	22/10/21	Zone Fortuneau parc d'activités expansion Montélimar	ZW 294	4 506 m ²	3 000 m ²	TAB	AUlcg (zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales)	200 240 €	44 €	Lot 13 parc d'activités fortuneau. Cession par la collectivité en charge de l'aménagement.
2	28/06/21	Zone Fortuneau parc d'activités expansion Montélimar	ZW 243	9 556 m ²		TAB	AUlcg (zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales)	675 000 €	71 €	Lot 19 du parc d'activités fortuneau. Cession entre opérateurs privés .
3	01/03/22	Parc d'activités des Léonards l'aérodrome Montélimar	ZA 575	8 595 m ²		TAB	Auia (zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales).	524 295,00 €	61 €	Lot 6 parc d'activités des Léonards. Cession entre opérateurs privés .
4	27/11/20	Parc d'activités des Léonards l'aérodrome Montélimar	ZA 700	1 501 m ²		TAB	Auia (zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales).	52 535 €	35 €	parcelle issue du lot 5 du parc d'activités des Léonards. Cession par la collectivité en charge de l'aménagement.
5	20/10/21	Fontgrave Montboucher sur Jabron	ZL 645	1 661 m ²	1 914 m ²	TAB	Auaj (zone à vocation future d'activités économiques).	132 880 €	80 €	Lot 17 zone d'activités du Canal. Cession entre opérateurs privés .
6	23/10/20	Fontgrave Montboucher sur Jabron	ZL 623	1 055 m ²		TAB	Auaj (zone à vocation future d'activités économiques).	77 200 €	73 €	Lot 8 zone d'activités du Canal. Cession entre opérateurs privés .
								Moyenne	61 €	

Si on retient un coefficient multiplicateur pour déterminer à partir du prix d'acquisition des terrains à aménager, le prix de commercialisation des terrains viabilisés, celui-ci ressort à 4 avec un prix d'acquisition de 17 € HT / m² et un prix de commercialisation HT de 68,50 € / m². Il correspond au coefficient fourchette basse, constaté sur ce type d'opérations :

localisation	prix moyen d'acquisition terrain non aménagé	prix moyen de commercialisation terrain viabilisé	coefficient multiplicateur
Fontgrave zone d'activités du canal Montboucher sur Jabron	15,37 €	48,14 €	3,13
Zone d'activités Grandchamp-Est Loriol-sur-Drôme	5,00 €	25,00 €	5,00
Zone d'activités de la confluence Les renoncées ouest Livron-sur-Drôme	5,00 €	45,00 €	9,00
Parc d'activités économiques de Boulagne La Bégude-de-Mazenc	10,00 €	42,00 €	4,20
Zone d'activités de l'étang Châteauneuf du Rhône	5,00 €	25,00 €	5,00
Zone d'activités les grandes vignes Grane	2,30 €	34,00 €	14,78
		coefficient moyen	6,85
		coefficient mini	3,13
		coefficient maxi	14,78

II- Evaluation par la charge foncière :

La charge foncière se définit comme la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un m² de plancher construit. Elle représente le rapport entre le prix du terrain et les droits à construire.

La SDP maximale autorisée communiquée par le consultant est estimée à 12 675 m².

Charge foncière pour des locaux professionnels en zone d'activités :

date cession	Commune	Parcelle	zonage	prix de vente du terrain	surface du terrain	Prix/m ² de foncier	SdP constructible	Charge Foncière CF
22/10/21	Montélimar zone Fortuneau	ZW 294	AUicg	200 240 €	4 506 m ²	44 € / m ² de terrain	3 000 m ²	67 € / m ² de SdP
20/10/21	Montboucher-sur-Jabron Fontgrave	ZL 645	Auai	132 880 €	1 661 m ²	80 € / m ² de terrain	1 914 m ²	69 € / m ² de SdP
15/07/21	Les renoncées ouest Livron-sur-Drôme	YD 487, 488 et 489	Auaiz	560 142 €	12 177 m ²	46 € / m ² de terrain	14 628 m ²	38 € / m ² de SdP
27/08/20	ZA la paline 2 Crest	ZR 190	UI	46 250 €	2 358 m ²	20 € / m ² de terrain	600 m ²	77 € / m ² de SdP
24/08/22	ZA la condamine Aouste-sur-Sye	AH 621	Auai	31 430 €	898 m ²	35 € / m ² de terrain	480 m ²	65 € / m ² de SdP
11/01/22	ZA la condamine Aouste-sur-Sye	AH 633 et 634	Auai	73 098 €	2 358 m ²	31 € / m ² de terrain	1 414 m ²	52 € / m ² de SdP
02/06/22	ZA la condamine Aouste-sur-Sye	AH 618	Auai	52 715 €	1 622 m ²	33 € / m ² de terrain	973 m ²	54 € / m ² de SdP
19/07/22	ZA les Grandes Vignes Grâne	ZE 314 et 315	Ui	232 740 €	6 465 m ²	36 € / m ² de terrain	5 309 m ²	44 € / m ² de SdP

Soit un prix moyen charge foncière de 58 € / m² SDP et un prix dominant d'environ 65 € / m² SDP.

Calcul de la valeur vénale par la charge foncière :

Prix charge foncière retenue	Charge foncière maximale autorisée	Valeur vénale	Prix / m ² terrain (9 734 m ²)
Prix moyen de 58 €	12 675 m ²	735 150 €	75,52 €
Prix dominant 65 €	12 675 m ²	823 875 €	84,64 €
Prix le plus bas sur la commune d'Aouste-sur-Sye 52 €	12 675 m ²	659 100 €	68 €

La valeur vénale proposée par la collectivité est de 666 779 € pour l'ensemble des 9 lots avec un prix m² surface de terrain de 68,50 € soit un prix charge foncière de 53 €. Ce prix est constaté sur la zone d'activité la condamine à Aouste-sur-Sye (prix charge foncière de 52 à 65 €).

8.2 Analyse et arbitrage-Terms de comparaison et valeurs retenues

Afin d'équilibrer l'opération d'aménagement de la zone d'activités des Valernes, le prix de commercialisation des terrains viabilisés ressort à 68,50 € HT / m².

Sur le marché immobilier de Crest, aucune cession n'a encore été réalisée à un prix supérieur à 55 € HT / m² (cession ancienne datant de 2017).

Des prix plus élevés (prix maximal de 80 € HT / m² surface terrain pour une cession entre opérateurs privés) sont constatés sur le bassin montilien en raison notamment de son attractivité économique : proximité de l'autoroute A7, cinquième pôle logistique de la vallée du Rhône, présence de 10 parcs d'activités.

Si on retient la surface de plancher maximale autorisée de 12 675 m², la valeur vénale par la charge foncière est comprise dans une fourchette de 659 100 € à 820 000 € soit un prix m² de terrain entre 68 € et 85 € HT.

Bien qu'aucune cession au prix de 68,50 € HT / m² surface terrain n'ait été constatée sur Crest en zone d'activité, ce prix sera néanmoins admis car conforme aux valeurs vénales établies d'après la charge foncière selon une surface de plancher maximale autorisée de 12 675 m².

9 . DETERMINATION 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 **68,50 € HT / m² terrain viabilisé**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 58,23 € (arrondie 58 €).

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 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.

10 . DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 et par délégation,
Mme Anne-Françoise CLUZEL
Inspectrice des Finances publiques

