

Grenoble, le 30 octobre 2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE L'ISÈRE
POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
8, RUE DE BELGRADE
38022 GRENOBLE cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA
Téléphone : 04.76.85.76.07 / 06.14.74.47.72
Courriel : emmanuel.valenza@dgif.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2018-26362V3354

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Valence Romans Agglo
Direction des Affaires Juridiques et du Patrimoine
Place Jacques Brel
26000 VALENCE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain d'activités

ADRESSE DU BIEN : Avenue de la Condamine - VALENCE

VALEUR VÉNALE : 1 525 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	Cté Agglo Valence Romans Agglo
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Armel COMBAT
2 – Date de consultation	18/10/18
Date de réception	18/10/18
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier « en état »	18/10/18

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

Cession amiable par la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo dans le cadre de la commercialisation d'un lot de la ZAC de La Motte. Projet d'implantation d'un site logistique
Projet de construction d'un bâtiment d'activités
Calendrier : Fin 2018

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

DM n°62p, 65p, 67, 69, 164p, 166, 206, 219p, 217

Situation

Au sud de Valence, dans la ZAC de La Motte Nord, une emprise de 56 623 m² à prendre sur les parcelles désignées ci-avant en forme régulière, au carrefour de l'avenue de la Condamine et de la rue du Champs du Pont.

Zone d'activités multimodale

Consistance

Terrain en nature de lot d'activités

Lot G

Surfaces estimées

Emprise foncière à 56 623 m²

Etat du bien

Terrain viabilisé



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo

Origine de propriété : Inconnue

Etat d'occupation : Libre

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.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU du 19/12/16 – Zone UE2

Dispositions d'urbanisme de la zone: Zone dédiée au développement des zones d'activités économiques.

Secteur UE2 correspondant à la ZA de La Motte.

Pas de CES, hauteur maximale des constructions à 17 m

Recul de 20 m par rapport aux voies primaires et 10 m par rapport aux voies secondaires

SDP autorisée entre 26 et 30 000 m² (selon le consultant)

Servitudes

Prescriptions relatives à la compensation écologique (zone humide)

Etat des réseaux

Réseaux présents

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'estimation par comparaison directe de biens similaires. 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.

La valeur vénale du bien peut être estimée à **1 525 000 €ht**, soit 27 €/m².

Une marge de négociation de 10 % peut être acceptée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

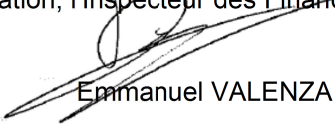
Le présent avis est valable pendant 24 mois

9 – 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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
Par délégation, l'Inspecteur des Finances Publiques


Emmanuel VALENZA