

Grenoble, le 20 mai 2019

**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: 2019-26362V1011

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 :** Rue Jean Julien Davin - VALENCE

**VALEUR VÉNALE :** 615 000 €

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	Cté Agglo Valence Romans Agglo
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	Armel COMBAT
<b>2 – Date de consultation</b>	15/05/19
Date de réception	16/05/19
Date de visite	16/05/19
Date de constitution du dossier « en état »	16/05/19

### 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 Lautagne. Ce lot est destiné à la réalisation d'un centre de formation d'apprentis de l'industrie (CFI), pour l'accueil de 350 étudiants.  
Projet de construction d'un bâtiment de bureaux (SDP 4 500 m<sup>2</sup>)  
Calendrier : 2019

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

##### Références cadastrales

DO n°657

##### Situation

Sur le plateau de Lautagne, une parcelle de forme rectangulaire, accessible par la rue Jean Julien Davin. Lotissement d'activités de qualité supérieure, à usage tertiaire, technologique et de santé

##### Consistance

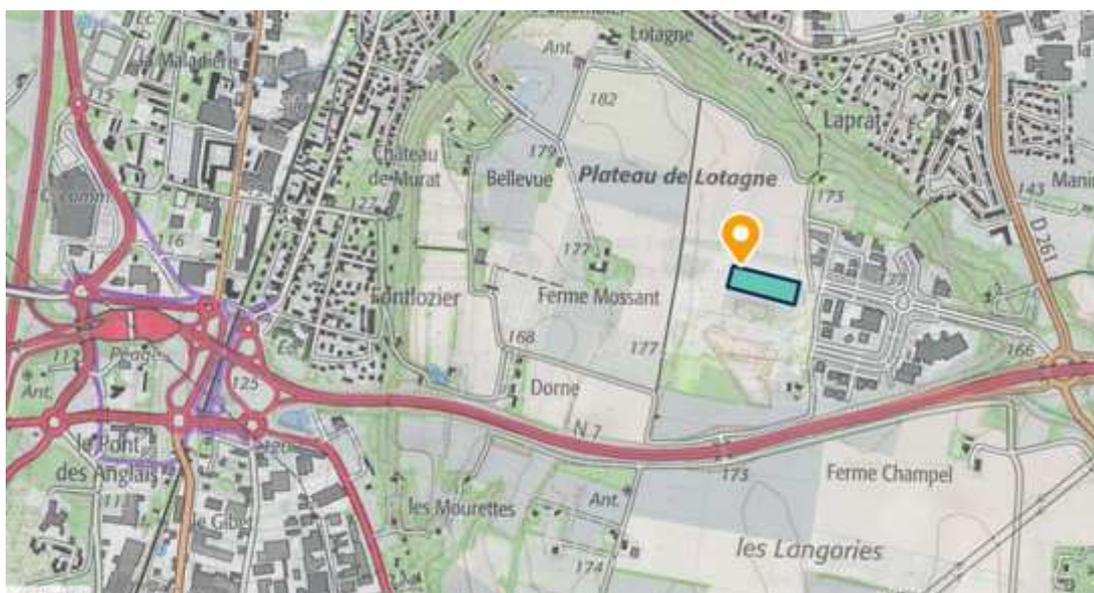
Terrain plat, en nature de lot d'activité tertiaire.

##### Surfaces estimées

Emprise foncière à 11 034 m<sup>2</sup>

##### Etat du bien

Terrain viabilisé



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.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

*Nom du propriétaire* : Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo

*Origine de propriété* : Inconnue

*Etat d'occupation* : Libre

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

*Document d'urbanisme* : PLU du 19/12/16 – Zone 1AUL

*Dispositions de la zone* : Zone correspondant au périmètre de l'extension de la ZAC de Lautagne (activités économiques). COS à 0.60, pas de CES, hauteur maximale des constructions à 17 m  
SDP autorisée 6 000 m<sup>2</sup> (selon consultant)

*Servitudes*

Néant

*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 **615 000 €ht**, soit 56 €/m<sup>2</sup>.

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