

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/09/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue mi-Carême – BP 502
 42007 Saint-Etienne Cedex

Courriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 86 98

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent ZOUMBOULAKIS

Courriel : vincent.zoumboulakis@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 92 / 06 89 18 43 69

N° dossier DS 26621344

N° dossier OSE 2025-07019-69113

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

Commune d'Aubenas

4 Pl. de l'Hôtel de ville,
07200 Aubenas

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE



Nature du bien :

Ensemble de bâtiments et terrain, menuiserie.

Adresse du bien :

18 Avenue de Bellande 07200 Aubenas

Valeur vénale:

1 000 000 € HT avec une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune d'AUBENAS

Mme Isabelle PHILIPPOT

2 - DATES

de consultation :	23/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/09/2025
du dossier complet :	24/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/> dans le cadre d'un échange
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

Deux DIA pour des ventes indissociables ont été déposées le 15 juillet dernier. La communauté de Communes du bassin d'Aubenas, titulaire du droit de préemption, a délégué ce droit à la commune par arrêté du 10 septembre 2025. Les déclarations d'intention d'aliéner portent sur un tènement immobilier attenant pour partie au centre hospitalier de l'Ardèche Méridionale (CHARME) et composé de locaux artisanaux, bureaux et d'une maison d'habitation et de terrains non attenants mais néanmoins à proximité immédiate de l'hôpital.

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

Réception des pièces et documents demandés le 19 septembre. Délai de réponse pour une visite ou de réponse tacite pour une non-visite au 20 septembre. Le délai de préemption est donc rallongé de 1 mois, ce qui porte au 20 octobre 2025.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Aubenas se situe en Ardèche du Sud à 630 km de Paris, 190 km de Lyon, 200 km de Marseille, 90 km du Puy-en-Velay, 70 km de Valence, 45 km de Montélimar et 30 km de Privas (préfecture de l'Ardèche).

Aubenas est une commune urbaine. Elle fait en effet partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine d'Aubenas, une agglomération intra-départementale regroupant 22 communes et 42 141 habitants en 2021, dont elle est ville-centre.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction d'Aubenas, dont elle est la commune-centre. Cette aire, qui regroupe 68 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en faubourg Sud Est de la commune, en limite Sud de l'hôpital public. Zone principalement dévolue à l'activité économique et aux services.

Accès et desserte aisés par l'avenue de Bellande assez large et desservant plus au Sud la RD 104.

4.3. Références cadastrales

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

Section	n°	sup	consistance
B	822	1 725,00	non bâti
B	823	995,00	non bâti
B	1761	147,00	voirie
B	2960	7,00	voirie
B	3631	6 978,00	emprise des bâtiments
		9 852,00	

4.4. Descriptif



Le bien consiste en :

- Un premier bâtiment de type industriel regroupant ateliers, dépôt, partie bureaux sommaire, réserves et partie réception clientèle. Cette partie du site est en activité sous l'enseigne MENUISEA. L'ensemble est en état correct. La toiture est cependant intégralement en plaques fibrociment amiantées.
- Dalles bétons, charpentes métalliques et bois, plafonds techniques, grandes ouvertures latérales, cheminement central. Distributions rationnelles pour l'activité exercée.
- À l'ouest de ce dernier, un ancien bâtiment désaffecté en état médiocre servant de dépôt occasionnel. Toiture amiantée et en partie endommagée, dalle béton présentant des fragilités ponctuelles, charpente bois bon état.
- Au sud un dernier bâtiment désaffecté non visité, supposé en état similaire au bâtiment Ouest dont une partie (80 m² à titre principal sur deux niveaux) consiste en une ancienne maison de gardien à l'entrée du site.
- Terrains d'agrément ou utilitaire, dont voirie, espaces verts attenants.

Aucun état des surfaces n'a été communiqué, en l'occurrence l'estimation de ces dernières consiste au recoupement des données déclarées au cadastre et des observations sur place et sur plan.

Surfaces bâties :

Par mesurage sur plan

	SHOD mesurée	coefficient SU	SU
bâtiment principal	2400	90,00 %	2160
Bâtiment 2 dont habitat	550	80,00 %	440
Bâtiment 3	760	90,00 %	684
			3284

Données déclarées au cadastre :

SU déclarée cadastre	
Maison	80 m ²
garage	28 m ²
bureaux showroom	169 m ²
réserve bureau	66 m ²
Atelier 1	670 m ²
Atelier 2	225 m ²
Atelier 3	622 m ²
dépôt	1500 m ²
	3360 m ²

Le recoupement des données convergeant, les données cadastrales sont considérées comme reflétant la réalité des bâtiments.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI DE REJUS ou ses ayants droits

5.2. Conditions d'occupation

Bail verbal avec la société MENUISEA pour un loyer mensuel apparemment de 1 800 €.

6 - URBANISME

Zone UE au PLU, zone urbaine dévolue à l'activité économique.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par pondération

Cette méthode consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective d'offres de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La pondération consiste à affecter des coefficients usuels aux surfaces annexes ou aux valeurs unitaires (associativité du produit de facteurs)

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

A/ recherche de mutations de locaux d'activité anciens sur le secteur :

n°	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Régime fiscal	Nature mutation	Groupe
1	19//B/4047//	07	AUBENAS	9004 VOIE ROCHERS DE BAZA	15/05/2025	1	1496	470 000,00 €	314,17 €	1594D*1	Vente	Bâti professionnel
2	19//B/2161//5	07	AUBENAS	41 AV DE BOISVIGNAL	13/03/2024	1	101	25 000,00 €	247,52 €	1594D*1	Vente	Bâti professionnel
3	19//F/315//1	07	AUBENAS	21 RUE DELICHERES	29/01/2024	1	103	55 000,00 €	533,98 €	1594D*1	Vente	Bâti professionnel
4	19//F/394//22	07	AUBENAS	2 BD GAMBETTA	01/07/2024	1	252	90 000,00 €	357,14 €	1594D*1	Vente	Bâti professionnel
7	19//B/3508//44	07	AUBENAS	42 RUE ALBERT SEIBEL	26/06/2025	1	203	90 000,00 €	443,35 €	1594D*1	Vente	Bâti professionnel
8	19//B/4427//	07	AUBENAS	18 RUE VAUCANSON	05/07/2024	1	2500	900 000,00 €	360,00 €	1594D*1	Vente	Bâti professionnel
9	231//D/751//5	07	ST ETIENNE DE FONTBELLON	5764 LA CHAPELETTE	12/05/2025	1	300	120 000,00 €	400,00 €	150 U	Vente	Bâti professionnel
10	289//AC/161//	07	SAINT-PRIVAT	5390 T CHAMP DE FAYOLLE	27/02/2025	1	220	57 000,00 €	259,09 €	150 U	Vente	Bâti professionnel

moyenne	364,41 €
médiane	358,57 €

B/ recherche de mutations de maisons anciennes peu valorisées ou à rénover

n°	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. uct.	Nbre pièces	Surfac e terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	19//A/1479//	07	AUBENAS	5 IMP DEGUILHEM	30/01/2025	1800	4	105	119	100 000,00 €	840,34 €
2	19//E/478//	07	AUBENAS	20 CHE DES OLIVIERS	04/04/2025	1967	5	640	130	145 000,00 €	1 115,38 €
3	19//E/1050//32	07	AUBENAS	9 PTTE DES OLIVIERS	06/08/2024	1952	6		133	144 900,00 €	1 089,47 €
4	116//AB/37//	07	LABEGUDE	22 RTE NATIONALE	27/06/2025	1820	3	116	70	60 000,00 €	857,14 €
5	229//A/375//	07	SAINT-DIDIER-SOUS-AUBENAS	457 RTE DE MONTELMAR	31/10/2024	1860	3	221	104	116 000,00 €	1 115,38 €
6	231//D/3276//	07	ST ETIENNE DE FONTBELLON	80 TRA DU BOSQUET	23/09/2024	2006	5	1046	110	70 000,00 €	636,36 €
7	231//D/202//	07	ST ETIENNE DE FONTBELLON	135 RTE D'ALES	05/03/2025	1720	3	62	60	54 000,00 €	900,00 €
8	325//AI/189//	07	UCEL	3 IMP DES MURIERS	19/04/2024	1961	6		96	110 000,00 €	1 145,83 €
9	325//AH/29//	07	UCEL	31 E RTE DE SAINT JULIEN DU SERRE	13/02/2025	1964	5	1261	80	90 000,00 €	1 125,00 €
										moyenne	980,54 €
										médiane	1 089,47 €

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Etudes CALLON :

A/ Bureaux anciens :

Aubenas (07200)

Departement: Ardèche

Region: Auvergne-Rhône-Alpes

Année: 2025

Annee	Chapitre	Age / Saison	Categorie	Type	Prix		
					Mini	Maxi	
X	Bureaux	X	Non rénovés	X	Vente	X	
2025	Bureaux	Ancien	Non rénovés	Vente	345,00 €/m2	650,00 €/m2	

Showing 1-1 of 1 rows

Page Size First Prev **1** Next Last

Informations détaillées

B/ maisons anciennes :

Aubenas (07200)

Departement: Ardèche

Region: Auvergne-Rhône-Alpes

Année: 2025

Annee	Chapitre	Age / Saison	Taille	Type	Prix		
					Mini	Maxi	
X	Logements	X	Ancien	X	Individuels	X	Vente
2025	Logements	Ancien	Individuels	Vente	1 030,00 €/m2	2 660,00 €/m2	

Showing 1-1 of 1 rows

Page Size First Prev **1** Next Last

Informations détaillées

C/ Entrepôts :

Aubenas (07200)

Departement: Ardèche

Region: Auvergne-Rhône-Alpes

Année: 2025

Annee	Chapitre	Type	Prix	
			Moyenne	
X	Entrepots	X	Vente	X
2025	Entrepots	Vente	497,00 €/m2	

Showing 1-1 of 1 rows

Page Size First Prev **1** Next Last

Informations détaillées

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Analyse au bien et arbitrage des valeurs :

La partie showroom / bureaux assez bien valorisée se situerait sur une tendance haute autour de 500 € au m² utile avec pondération de sa réserve à 0,3

La partie habitat sur une tendance moyenne dans sa catégorie à 1 000 € au m² utile avec pondération de son garage à 0,3

Les ateliers sont valorisés à la valeur moyenne des locaux anciens de ce type non rénovés avec pondération du dépôt à 0,5.

Les terrains annexes, sans accès direct et non viabilisés sont considérés comme intégrés en valeur au principal

Synthèse :

SU déclarée cadastre		VV m ²	obs	total
Maison	80 m ²	1 000,00 €		80 000,00 €
garage	28 m ²	300,00 €	Pond 0,3	8 400,00 €
bureaux showroom	169 m ²	500,00 €		84 500,00 €
réserve bureau	66 m ²	150,00 €	Pond 0,3	9 900,00 €
Atelier 1	670 m ²	360,00 €		241 200,00 €
Atelier 2	225 m ²	360,00 €		81 000,00 €
Atelier 3	622 m ²	360,00 €		223 920,00 €
dépôt	1500 m ²	180,00 €	Pond 0,5	270 000,00 €
	3360 m ²			998 920,00 €

Valeur arbitrée à 998 920 € pour l'ensemble terrains intégrés

Rappel DIA :

DIA		prix déclaré
Maison seule et aisance	DIA 171	80 000,00 €
Usine et annexes	DIA 172	920 000,00 €
		1 000 000,00 €

Ainsi le prix mentionné dans les déclarations d'intention d'aliéner est conforme à la valeur vénale arrondie ici à 1 000 000 €.

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 1 000 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

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.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception préfecture : 13/10/2025

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,
La responsable de la division Missions Domaniales



Valérie ROUX-ROSIER
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251010-DEL2025-178-b-DE
Date de télétransmission : 13/10/2025
Date de réception en préfecture : 12/10/2025