

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/06/2024

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

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 18235746

N° dossier OSE 2024-07019-43133

Commune d'Aubenas

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE



Nature du bien :

Terrain utilitaire en zone urbaine

Adresse du bien :

14 rue Bossuet 07200 AUBENAS

Valeur vénale:

85 € HT au m².

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

Accusé de réception en préfecture
 007-210700191-20250924-DEL2025-165-DE
 Date de télétransmission : 26/09/2025
 Date de réception préfecture : 26/09/2025

1 - CONSULTANT

Commune d'AUBENAS

Mme Isabelle PHILIPPOT

2 - DATES

de consultation :	07/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/06/2024
du dossier complet :	27/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Cession d'un terrain constructible dans le cadre d'un échange

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

Bien situé en limite immédiate du centre bourg, près du parking du Belvédère. Zone mixte urbaine.

4.3. Références cadastrales

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

Section A n° 3589 pour partie soit environ 70 m² (à confirmer lors de l'arpentage)

4.4. Descriptif

Portion utilitaire en voirie et accotements le long d'une propriété tierce.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le consultant

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Zone UB au PLU, zone urbaine centrale

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

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.

007-210700191-20250924-DEL2025-165-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Cessions d'emprises constructibles sur le secteur :

n°	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	19//E/6048//	07	AUBENAS	GRAS DESSUS	28/12/2023	791	70 000,00 €	88,50 €
2	19//E/6045//	07	AUBENAS	GRAS DESSUS	25/01/2024	832	65 000,00 €	78,13 €
3	19//E/6046//	07	AUBENAS	GRAS DESSUS	25/01/2024	795	65 000,00 €	81,76 €
4	229//A/1796//	07	SAINT-DIDIER-SOUS-AUBENAS	LE LAC	11/07/2023	1193	95 000,00 €	79,63 €
5	231//C/3058//	07	ST ETIENNE DE FONTBELLON	125 CHE DE SAUVAYRE	27/02/2024	902	80 000,00 €	88,69 €
6	231//C/2952//	07	ST ETIENNE DE FONTBELLON	LES CHAMPS	17/02/2023	1202	106 500,00 €	88,60 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Dans le cadre de l'échange prévu dans la mesure du possible sans soulte, le prix de référence retenu soit 85 € au m² est conforme à la valeur vénale au regard du marché local.

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 85 € au m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20250924-DEL2025-165-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20250924-DEL2025-165-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

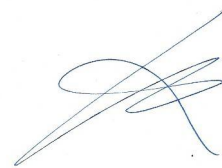
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,
par délégation, l'évaluateur



Vincent ZOUMBOULAKIS,
Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20250924-DEL2025-165-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception en préfecture : 26/09/2025

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.