

Direction Générale Des Finances Publiques
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 11 25 77 07
mél. : ddftp38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 15/07/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à
COMMUNE DE CREST

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 : 17408110
Réf. OSE : 2024-26108-37999

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



Nature du bien : Maison en construction.

Adresse du bien : Quartier la colline 26400 Crest.

Valeur : Sous réserves que le bâtiment existant sur la parcelle ZC 133 ne puisse être achevé au regard des règles d'urbanisme, la valeur vénale proposée constituant l'indemnité principale est de 7 700 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »). L'indemnité de remploi s'élève à 1 405 €.

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme RICHARD Florence 04 75 76 64 43 dgs@mairie-crest.fr

2. DATES

de consultation :	21/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite extérieure seulement	11/06/2024
du dossier complet :	05/07/2024

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 checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Procédure d'abandon manifeste

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

Dans l'objectif de sécuriser le périmètre, décision d'acquisition par mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste d'une maison en construction non achevée depuis plusieurs années (permis de construire accordé en 2005 et maison non achevée en 2024). Le projet après acquisition est de démolir le bâti non achevé.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Crest est située dans le département de la Drôme. Elle s'étend sur 23,4 Km² et compte 8 954 habitants. La ville est traversée par la rivière « la Drôme ». Elle est entourée par les communes de Divajeu, Eure et Aouste-sur-Sye. Elle se situe à environ 25 km de la commune de Valence. Crest est accessible par l'autoroute A7 (sortie n°16 Loriol-sur-Drôme) et par les routes

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

départementales D 93, 104, 164, 38 et 888. La commune fait partie de la communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans. 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 artisanale des Valernes.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain encombré est accessible par le chemin de la Colline qui est une voirie communale étroite et pentue sans issue. On note la présence de neuf maisons d'habitation à proximité du terrain. La zone est desservie par les réseaux eau potable et électricité. Pas de réseau d'assainissement collectif ni de gaz. La zone construite jouxte des zones en patrimoine paysager à protéger. Sur la parcelle ZC 133, pas d'indication sur l'existence d'un raccordement de la parcelle aux réseaux présents sur la voirie.

4.3 Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Nature réelle	zonage
Crest	ZC 133	Quartier La Colline	736 m ²	terrain encombré	N



4.4 Descriptif

Sur un terrain étroit et légèrement pentu, édification d'une maison non achevée. Fondations réalisées, dalle sur fondation effectuée, édification pour partie des murs en parpaings et d'un second niveau inachevé. Absence de toiture et fenêtres/portes.

Historique sur les demandes de permis de construire et les manquements aux règles d'urbanisme constatées :

date	acte	zonage	objet
10/01/05	PC 26 108 04 C0039	Nh	Construction maison individuelle de 187 m ² SHOB
02/08/05	PC modificatif 26 108 04 C0039	Nh	réalisation vide sanitaire
22/05/06	PC 26 108 05 C 0065	Nh	
22/05/06	arrêté portant retrait du PC modificatif du 02/08/2005	Nh	
05/07/06	demande PC modificatif	Nh	
19/07/06	suspension arrêté du 22/05/2006	Nh	
01/09/06	arrêté portant retrait du PC 26 108 04 C0039 accordé le 22/05/2006 et PC modificatif déposé le 05/07/2006.	Nh	
12/04/07	PV de non conformité des travaux réalisés au PC accordé le 10/01/2005 dans un délai de 4 mois	Nh	
27/02/09	jugement du TI de Valence	Nh	ordonne la mise en conformité de la construction au PC accordé le 10/01/2005
24/11/09	arrêt de la cour d'appel de grenoble confirmant le jugement de 1 ^{re} instance.	Nh	
07/04/11	jugement TA Grenoble condamnation de la commune de Crest	Nh	condamnation de la commune aux motifs « le maire a commis une erreur en indiquant que l'arrêté de permis de construire du 2 août 2005 était également redevenu en vigueur »
29/04/13	courrier adressé au titulaire du PC pour connaître l'état d'avancement des travaux.	Nh	
29/05/13	réponse au courrier du 29/04/2013	Nh	
03/06/13	PV de constatation des infractions au code de l'urbanisme.	Nh	Présence de sous-sol ne figurant pas au PV, longueur façade ouest non conforme, ...

Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste du 20/07/2023 signé par Monsieur le maire de la commune de Crest, extrait :

La parcelle ZC n° 133, située La Colline à Crest appartenant à Madame Claudette DELOCHE domiciliée 7A rue Roche Rousse – Le Clos du Gui à ETOILE-SUR-RHONE est manifestement en état d'abandon.

J'ai noté que ledit immeuble n'abrite effectivement aucun occupant à titre habituel et n'est manifestement plus entretenu du fait de la présence de végétation envahissante.

En effet, la construction est inabouti. Le terrain est en chantier depuis de nombreuses années et aucune amélioration n'est constatée.

Le bien se trouve donc en état d'abandon et insécuritaire.

Au vu de mes constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- la démolition de la construction

Procès-verbal définitif d'abandon manifeste du 18/03/2024 signé par Monsieur le Maire de la commune de Crest, extrait :

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Madame DELOCHE, propriétaire de la parcelle et Monsieur OUDGHIRI et Madame MORFIN, pour remédier à l'état d'abandon de leur bien situé chemin de la Colline, figurant au cadastre sous le n° 133 de la section ZC, et que le délai de six mois prévu à l'article L. 2243-3 du Code général des collectivités territoriales est expiré ;

Constatons l'état d'abandon manifeste de ce bien.

Rappel des données juridiques relatives à cette procédure :

Article L 2243-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) :

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L 2243-3 du CGCT:

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L 2243-4 du CGCT:

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4.5 Surfaces du bâti

Une emprise au sol de la construction inachevée d'environ 200 m².

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 **Propriété de l'immeuble :** Consorts OUDGHIRI/MORFIN. Acquisition du bien en septembre 2005. Copropriété horizontale (ensemble de lots individuels bâtis sur un terrain commun, avec la particularité que chaque lot comprend une maisons individuelle).

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

6 . URBANISME

6.1 **Règles actuelles :** Zone N au règlement du PLU approuvé le 20 septembre 2019 (et opposable le 08/11/2019) et modifié en mai 2022.

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics. Dans la zone N, sont notamment autorisées, les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort de constructions existantes, sans

changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

Secteur non concerné par le droit de préemption urbain.

Zonage avant approbation du PLU du 20 septembre 2019: zone Nh où il est admis un développement mesuré du bâti existant, voire des constructions nouvelles, selon le niveau d'équipement des terrains. En zone Nh, sont interdits les lotissements, les permis groupés et la construction de plus de deux habitations dans la même parcelle sur une période de dix ans.

6.2 Date de référence et règles applicables

En application de l'article L 322-2 du code de l'expropriation, la valeur vénale des biens est déterminée à la date du jugement de première instance en tenant compte de leur usage effectif. Seul est pris en compte l'usage effectif des biens ou la qualification de terrain à bâtir, un an avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L1 du même code. Cet article fait référence à une enquête obligatoire chargée préalablement et formellement de permettre de constater l'utilité publique des acquisitions.

Le dossier mentionné à l'article L 2243-du code général des collectivités territoriales répond à cette définition. En effet, il présente le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Il est mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois.

En conséquence, la date de référence prévue à l'article L 322-2 du code de l'expropriation se situe un an avant la date de mise à disposition du public du dossier d'enquête visé à l'article L 2243-4 du CGCT.

Date prévisionnelle pour la constitution du dossier d'enquête : septembre 2024.

Date de référence: septembre 2023 (susceptible d'être modifiée selon la date de constitution du dossier d'enquête).

7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local et selon la méthode par la récupération foncière.

8 . MÉTHODE D'ÉVALUATION

Qualification du bien : pour être qualifié de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation, le bien doit à la date de référence être situé dans un secteur désigné comme constructible au règlement du PLU et être desservi par des voiries et réseaux divers situés à proximité immédiate des terrains en cause et de dimensions adaptées à la capacité de construction des terrains.

Sur le caractère constructible ou non du quartier la Colline :

Le tènement est effectivement desservi par les réseaux eau et électricité. Ces réseaux se trouvent en bordure de parcelle et paraissent suffisants pour la construction à achever. Il n'existe pas de réseau gaz et assainissement collectif. Lors de la visite sur place, le raccordement de la parcelle aux réseaux n'a pas pu être constaté.

Le tènement est desservi par une voirie communale qui dessert également les habitations existantes sur cette zone. Il s'agit d'une voirie sans issue étroite bitumée et de capacité suffisante eu égard au projet de construction d'une habitation individuelle.

Sur la constructibilité du tènement au regard du règlement du PLU actuel (applicable à la date de référence): il s'agit d'un classement en zone naturelle avec constructibilité restreinte. Selon une jurisprudence constante, les terrains ayant une constructibilité restreinte (type zone à urbaniser ou zone destinée exclusivement aux équipements publics et/ou sportifs) ne peuvent recevoir la qualification de terrain à bâtir (cf Cour d'Appel Versailles 25-01-2011 n° 10/01511).

Le zonage N (applicable depuis l'approbation du PLU le 20/09/2019) limite la constructibilité du secteur : aménagement et extension limitée des constructions destinées à l'exploitation agricole existantes, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve, extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU dans la limite de 33 % de la surface initiale...., les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

Selon le PLU de la commune de Crest après 1ère modification approuvée le 23/05/2022 :

- Définition d'une construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- Construction existante :

Existant au cadastre DGFIP à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.

Les possibles aménagements et constructions liés à une exploitation agricole existante sont à écarter.

Pour les extensions d'habitation existantes et/ou la possible rénovation et mise aux normes de confort des habitations existantes, il convient de déterminer si le bien inachevé peut être qualifié d'habitation existante.

Au regard des éléments définis dans le PLU de la commune de Crest, le bâtiment inachevé ne constitue pas une construction existante (ouvrage non utilisable par l'homme à la date de la révision du PLU et ouvrage inexistant au cadastre DGFIP).

Au regard des éléments légaux et jurisprudentiels :

La notion de construction existante repose sur deux conditions cumulatives (cf réponse ministérielle du ministère de l'écologie, énergie, développement durable et mer publiée au journal officiel le 28/12/2010 à la question n° 89615):

- une existence légale avec conformité de la construction au permis de construire. Selon informations communiquées par la commune de Crest, la bâtisse inachevée n'est pas conforme au permis de construire délivré le 10/01/2005. Un procès-verbal de non-conformité des travaux réalisés par rapport au permis délivré a été établi le 03/06/2013. Par conséquent, la construction est réputée illégale et son achèvement nécessiterait le dépôt d'un nouveau permis de construire portant sur l'ensemble de la construction (selon la commune de Crest, le bâtiment existant ne peut être achevé en raison de la caducité du permis de construire délivré le 10/01/2005). Celle-ci se trouvant en zone naturelle, l'autorisation ne sera pas délivrée puisque ce zonage au règlement écrit du PLU de la commune de Crest n'autorise pas la construction d'une nouvelle habitation.

- une existence physique de l'édifice. La construction ne doit pas être en état de ruine et si elle est inachevée, il faut qu'elle ait atteint un état d'avancement des travaux suffisants pour qu'elle puisse être qualifiée de construction.

Selon un arrêt du Conseil d'État (27 octobre 2009 « SCI Vector », req.n°294173), une simple structure en béton, même de gros œuvre, édiflée sur la base d'un premier permis frappé de caducité, n'est pas un ouvrage suffisamment avancé, ce qui a pour conséquence directe de ne pas pouvoir le considérer comme construction existante. Dans ces conditions, les travaux de rénovation du bâti inachevé existant doivent être regardés comme tendant à l'édification d'une construction nouvelle (CAA Marseille, 2 mars 2000 « Valenti » req n°97MAO1391) même s'il s'agit de reconstruire à l'identique celle qui a disparu.

Selon un arrêt du Conseil d'État (20 mars 2013 n° 350209), la notion de bâtiment existant s'entend d'une construction couverte et close.

Il convient de noter que les services du cadastre n'ont pas été destinataires d'une déclaration d'achèvement des travaux et que la bâtisse n'est pas enregistrée par lesdits services. La taxation des propriétaires est établie sur la base d'un terrain non bâti.

Pour conclure, la construction inachevée n'a pas la qualité de construction existante en raison de l'absence de toiture et de l'inachèvement des murs extérieurs. Des travaux dits de gros œuvre (charpente, dalle sol, murs extérieurs,...) sont encore à réaliser sur l'édifice. Cette construction inachevée ne répond pas à la définition du PLU de la commune de Crest car elle ne peut en l'état être utilisée par l'homme.

Au regard des éléments détenus par le service, il apparaît que le terrain est situé en zone naturelle depuis novembre 2019. Sur ce terrain, une construction à usage d'habitation est restée inachevée depuis de nombreuses années. En conséquence, la parcelle ZC 133 ne peut être qualifiée de terrain à bâtir sachant que la construction sans existant (agricole ou habitation) est exclue. Le bâtiment en cours d'édification ne peut plus être achevé, le permis de construire n'étant plus valide à la date de référence (soit un an avant la mise à disposition du public du dossier).

Il s'agit d'un terrain non constructible jouxtant des zones d'habitation et desservi par les réseaux et voirie, ce qui lui confère une situation privilégiée.

8.1 Études de marché

8.1.1 Evaluation par comparaison avec des biens similaires :

La méthode par comparaison est utilisée pour établir une valeur vénale d'un bien en le comparant à des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé. La valeur vénale hors droits est calculée en multipliant la surface avec la valeur vénale au m².

Comparaison avec des maisons inachevées ou en état très médiocre sur un périmètre très élargi:

Termes de maisons à finir sur l'Isère et la Drôme :

Bien bâtis : maison non finie – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	08/10/19	Quartier de la Chaussée ALLAN	YC 81	3 260 m ²	134 m ²	maison en cours de construction		80 000 €	596 €	Licitacion. Achèvement des fondations, achèvement du sous-sol et du rez-de-chaussée. Selon PC maison à étage avec garage + piscine. SHON autorisée de 146 m ² . Si on prend 2 300 € pour une maison neuve, les fondations plus sous-sol et RDC représente 26 % du prix maison finie.
2	02/02/22	rue de la Fontaine Grane	AI 195 et 196	133 m ²	100 m ²	maison d'habitation à rénover non habitable en l'état		65 000 €	650 €	Maison inachevée mais hors d'eau hors d'air. A effectuer : mise en place de l'installation électrique avec pose compteur, mise en place système de chauffage, raccordement réseau d'assainissement. Maison d'habitation dans Grane village 1 400 € / m ² soit maison non rénovée = 46 % maison habitable. collectif, raccordement réseau eau potable, construction d'un mur pour boucher deux ouvertures.
3	09/11/18	4 chemin du rang Montélimar	BC 307	196 m ²	100 m ²	maison d'habitation hors d'air		76 422 €	764 €	Maison avec 3 chambres cuisine ouverte sur séjour. Maison récente sur le marché à 1 900 € / m ² . Hors d'air : 40 % prix maison finie.
4	13/01/20	route de la Daleure St Etienne de St Geoirs	C 1337	1 086 m ²	165 m ²	maison de plain-pied hors d'eau hors d'air		215 000 €	1 303 €	SHON de 165 m ² . Soit un prix m ² de 1 303 € avec le terrain pour un bien hors d'eau hors d'air. Prix m ² maison récente finie environ 2 300 € / m ² soit pour une maison hors d'eau hors d'air, 57 % de la valeur vénale maison finie
5	08/10/20	LD Montgelas et Rondet Viriville	D 719	2 364 m ²	surface au sol 150 m ² soit une SDP d'environ 104 m ² pour un niveau.	maison hors d'eau hors d'air avec second œuvre restant à réaliser.		125 000 €	1 202 €	maison sur viriville cédée en 2022 pour une construction de 2019 cédée environ 2 400 € / m ² soit prix hors d'eau hors d'air égal à 50 % du prix maison finie.

Le terme 1 est intéressant puisqu'il s'agit d'une maison avec fondations, sous-sol et rez-de-chaussée réalisées correspondant à environ 26 % du prix d'une maison finie.

Prix d'une maison récente sur un périmètre élargi :

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	observations
08/09/2023	144/ZI/403//	GRANE	80 ALL DU VEYOU	2021	4	235	81	205 500 €	2 537,04 €	
24/08/2021	64/YD/860//	CHABEUIL	8 RUE DES ALEXANDRINS	2021	4	252	80	183 625 €	2 295,31 €	maison jumelée
29/09/2021	64/YD/855//	CHABEUIL	11 D RUE JACQUES PREVERT	2021	4	194	85	184 875 €	2 175,00 €	maison jumelée
09/04/2021	95/A/652//649//643//	CLEON D ANDRAN	60 CHE DE LA CONDRAMINE	2021	4	805	125	340 800 €	2 726,40 €	maison avec piscine
								moyenne	2 433,44 €	

Si on retient 20 % du prix de maison récente achevée, la valeur ressort à 82 560 € pour une surface habitable de 170 m² environ (selon le PC une surface de plancher de 187 m² et une surface habitable de 172 m² avec application d'un ratio SDP / surface habitable de 92%).

Termes de maisons en très mauvais état nécessitant des travaux de rénovation lourds :

Bien bâtis : maison vétuste à rénover – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SHAB	Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	13/10/19	10 rue du four Crest	AI 682	30 m ²	51 m ² maison en très mauvais état		25 000 €	490 €	cession par une collectivité
2	23/04/19	5 rue du Puits neuf Crest	AI 270	60 m ²	102 m ² maison en très mauvais état		25 000 €	245 €	cession par une collectivité
3	11/10/22	8 rue du Château Loriol-sur-Drôme	AD 229	30 m ²	55 m ² habitation à rénover		39 879 €	725 €	cession entre particuliers. Changement des menuiseries réalisée par le vendeur. Travaux de second œuvre restant à réaliser.
4	19/07/23	11 rue des jardins Fleuris Beauchastel	AC 12	50 m ²	80 m ² habitation en R+1 en très mauvais état.		35 000 €	438 €	Pas de chauffage, pas d'électricité.
5	28/07/22	La Paillasse RN 7 Etoile sur Rhône	YA 29 et YN 51	757 m ²	80 m ² maison en très mauvais état		31 000 €	388 €	cession entre particuliers. Importants travaux à prévoir.
6	02/09/22	35 route de la Voulte Livron-sur-Drôme.	YD 103	1 162 m ²	97 m ² maison en état de ruines		23 300 €	240 €	pas de sanitaire. Pas de raccordement eau et électricité.
7	26/10/22	Avenue Jean Moulin Baix	AM 210	143 m ²	100 m ² maison dans un état très vétuste		10 000 €	100 €	cession par la collectivité.
						Moyenne Dominante	27 026 € 25 000 €	375 € 400 €	

Un prix dominant à 25 000 € pour des surfaces utiles entre 50 et 100 m².

Il convient de préciser que la construction dans son état actuel n'est pas susceptible d'utilisation. Son achèvement ne pourra pas être réalisé à défaut de validité du précédent permis de construire.

En conséquence, la construction inachevée n'a pas de valeur économique sur le marché immobilier.

La méthode par la récupération foncière avec déduction des coûts de démolition ou imputation d'un abattement pour encombrement, sera donc privilégiée.

8.1.2 Evaluation par la méthode de la récupération foncière :

Pour déterminer la valeur vénale « en récupération foncière » d'un tènement bâti, on valorise le terrain par comparaison avec des terrains nus et on déduit les coûts de démolition et de remise en état du terrain.

Sur le secteur de la Colline, cession d'un terrain d'agrément en 2019 au prix m² de 12 € :

Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP	Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²
09/11/19	LD la Colline Crest	ZC 183	83 m ²	terrain d'agrément	N	1 000 €	12,05 €



Recherche de terrains avec construction restreinte sur un périmètre élargi :

Bien non bâtis –équipements publics-constructibilité restreinte/ valeur vénale									
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP	Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	17/11/21	châteauneuf-du-Rhône	ZL 148	2 334 m ²	terrain non bâti	AUL secteur peu ou pas équipé pour une urbanisation future et destiné aux équipements touristiques et hôteliers	35 000 €	15,00 €	implantation d'un hôtel
2	20/08/18	La Lauze Sud Livron-sur-Drôme	ZL 2 et 221	8 757 m ²	terrain non bâti	2Ule occupation restreinte du sol type lieu de stockage plateforme.	131 355 €	15,00 €	cession entre particuliers pour réalisation d'une aire de stationnement
3	28/01/20	Malataverne	AL 24, 65 et 83	21 585 m ²	terrain non bâti	Nc zone naturelle avec possibilité de construction pour des équipements collectifs ou à des services publics	180 000 €	8,34 €	projet de zone de stockage matières inertes
4	15/09/16	DIE	BC 181	2 010 m ²	terrain non bâti	UT zonage hébergement touristique	24 120 €	12,00 €	reconstruction centre de vacances
5	08/03/19	Mercuriol-Veaunes	ZN 71	19 032 m ²	terrain non bâti	UE équipement collectif	209 532 €	11,01 €	
6	09/11/18	St-Donat-sur-L'Herbasse	ZP 381	22 131 m ²	terrain non bâti	Avoe zone destinée aux équipements collectifs	442 620 €	20,00 €	projet école
7	06/06/19	Savasse	ZR 465	3 471 m ²	terrain non bâti	UC2 habitat et équipements collectifs services village	61 000 €	17,57 €	acquisition par une collectivité territoriale
8	17/05/19	Crest	ZA 380	2 312 m ²	terrain non bâti	UL zone destinée à permettre la diversification et le développement harmonieux des capacités d'accueil touristique	55 000 €	23,79 €	acquisition par des particuliers.
9	27/01/23	Grâne	AI 623, 625, 626, 624 et 627	2 570 m ²	terrain non bâti	UG zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif et UA	210 000 €	81,71 €	acquisition par CCVD. Pour la partie en UG, prix m ² de 40 €.
							Moyenne	23 €	
							Dominante	15 €	

Le terme 9 porte sur un terrain très bien situé en centre-bourg avec un programme d'opération mixte logements et équipements publics. Il sera par conséquent écarté. Une fourchette de prix comprise entre 8 et 24 € / m².

Terrains en situation privilégiée sur un périmètre élargi

Bien non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP	Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	12/12/22	Le Claud Loriol-sur-Drôme	ZE 568	77 m ²	terrain en bordure de voirie	A	770 €	10,00 €	Terrain acquis par une collectivité. Terrain situé entre la zone urbanisée et des terrains agricoles.
2	10/03/23	Chapoulier Montoisson	ZT 108	747 m ²	terrain agricole	RNU	6 210 €	8,31 €	terrain entourant une propriété bâtie à usage d'habitation. Futur usage de terrain d'agrément.
4	09/04/24	Les Faucons Eygluy-Escoulin	B 926	51 m ²	terrain nu	RNU	600 €	11,76 €	terrain à proximité d'un secteur urbanisé.
5	27/12/22	53 avenue de provence Saule-sur-Rhône	AC 46	825 m ²	terrain nu	Aj	7 000 €	8,48 €	terrain étroit et longiligne à proximité d'un secteur urbanisé. A usage de terrain d'agrément.
6	09/12/21	Les Couriols Barcelonne	ZI 197	232 m ²	terrain nu	A	2 300 €	9,91 €	terrain nu pour un usage de terrain d'agrément.
7	09/03/21	Le village Beaumont-les-Valence	BA 500	345 m ²	terrain à usage de jardin	A	3 000 €	8,70 €	terrain nu pour un usage de terrain d'agrément. En secteur urbanisé.
							Moyenne	10 €	
							Dominante	10 €	

Recherche de terrains d'agrément sur un périmètre élargi :

N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP	Bien non bâtis – valeur vénale		Prix	Prix / m ²	Observations
					Nature réelle	Urbanisme			
1	01/07/22	rue des Cuiretteries Crest	AI 1222	613 m ²	terrain à usage de parking	Uaa	6 130 €	10 €	Acquisition par une collectivité. Terrain en centre-bourg jouxtant des commerces. Parcelle non constructible en raison de ses dimensions (largeur 10 mètres).
2	13/04/22	LD Verger Est Eure	ZH 421	65 m ²	terrain nu en forme de pointe	UB	1 950 €	30 €	Cession par la collectivité à un particulier propriétaire de la parcelle bâtie voisine. Destiné à un usage de terrain d'agrément.
4	16/12/19	Les Josserands Etoile-sur-Rhône	YN 98	81 m ²	terrain	UB	3 000,00 €	37,04 €	terrain dans un hameau à proximité de bâtis
5	02/06/21	Le Creux Livron sur Drôme	8E 727	210 m ²	terrain nu	UC et Ucd	6 800 €	32,38 €	Echange de parcelles de même contenance et même zonage parcelle étroite de forme rectangulaire en périphérie d'un lotissement en cours de réalisation (à noter, surface de 10 000 m ² environ pour le lotissement acquise à 41 € / m ²).
6	29/01/21	Quartier Cottés ALLEX	AB 510 à 512	287 m ²	terre en nature de friche	1AUb	18 000 €	62,72 €	
7	14/03/22	La Tourache GRANE	ZI 375	83 m ²	parties communes du lotissement « bel horizon »	UZ	1 000 €	12,05 €	bande de terre très étroite en bordure de route
8	19/02/20	Le Village Mirmande	AB 224	253 m ²	terrain nu	U1	15 000 €	59,29 €	terrain de forme régulière à usage de terrain d'agrément.
9	31/07/19	Route de la Voulte Livron sur Drôme	YD 501	46 m ²	prélèvement sur les parties communes d'une copropriété.	UC	920 €	20,00 €	terrain de forme rectangulaire en pied d'immeuble.
10	20/01/23	le village CLIOUSCLAT	AB 172	370 m ²	terrain nu	UA	27 000 €	72,97 €	Parcelle de forme étroite et longiligne en bordure de voirie. Acquisition par une collectivité publique.
11	07/06/23	505 A rue Berlioz Loriol-sur-Drôme	AH 421	152 m ²	terrain à usage de jardin	UC	4 500 €	29,61 €	bande de terrain longiligne et étroite. Terrain d'agrément.
							Moyenne Dominant	37 € 30 €	

L'ensemble des termes se situent en zone constructible avec un prix dominant de 30 € / m².

Synthèse :

Type de bien	Prix m ² dominant
Terrain avec constructibilité restreinte	15 €
Terrain en situation privilégiée	10 €
Terrain d'agrément	30 €

Sur les coûts liés à la démolition de la construction inachevée, application soit :

- du devis du 10/04/2024 communiqué par la commune de Crest pour la démolition des élévations, des dalles et du sous-sol avec chargement et évacuation des gravats et apport de terre pour création d'un talus, coûts TTC de 8 593,13 €.

- d'un abattement pour encombrement estimé à 30 % environ (soit une emprise au sol du bâti non achevé) de 200 m² environ.

Différences hypothèses :

parcelle	surface	qualification	prix dominant retenu	valeur vénale terrain encombré	coûts démolition selon devis	valeur vénale après déduction des coûts de démolition	valeur vénale après application d'un abattement de 30 % pour encombrement
ZC 133	736 m ²	constructibilité restreinte	15 €	11 040 €	8 593 €	2 447 €	7 728 €
		terrain en situation privilégiée	10 €	7 360 €		-1 233 €	-863 €
		terrain d'agrément	30 €	22 080 €		13 486,87 €	9 440,81 €

8.2 Analyse et arbitrage-Terms de comparaison et valeurs retenues

Valeur vénale du bien (indemnité principale):

Il sera retenu un prix de 15 € / m² en raison de la situation privilégiée du terrain (non constructible à la date de référence) et de la cession réalisée en novembre 2019 (soit plus de 5 ans) à proximité immédiate de la parcelle ZC 133 pour un terrain de superficie inférieure au prix de 12 € / m².

Pour la détermination du coût de démolition, il sera privilégié l'application d'un abattement de 30 %. En effet, seul un devis a été présenté par le consultant.

Soit une valeur vénale terrain nu de 7 728 € arrondie à **7 700 €**.

Indemnité de emploi :

L'indemnité de emploi a vocation à couvrir les frais exposés pour l'acquisition de biens de même nature que le bien exproprié, qu'il y ait ou non emploi effectif (cf article R.322-5 du Code de l'expropriation).

Mode de calcul : elle représente un pourcentage du montant d'acquisition et s'élève à 20 % pour les premiers 5 000 €, à 15 % pour les 10 000 € suivants et à 10 % pour la somme restante.

Montant de l'indemnité de emploi :

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	7 700 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	1 405 €	9 105 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

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 (indemnité principale) du bien est arbitrée à **7 700 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

L'indemnité de emploi s'élève à **1 405 €**.

L'indemnité principale de 7 700 € est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 8 855 € (arrondie à 9 000 €).

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 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.

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



