

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

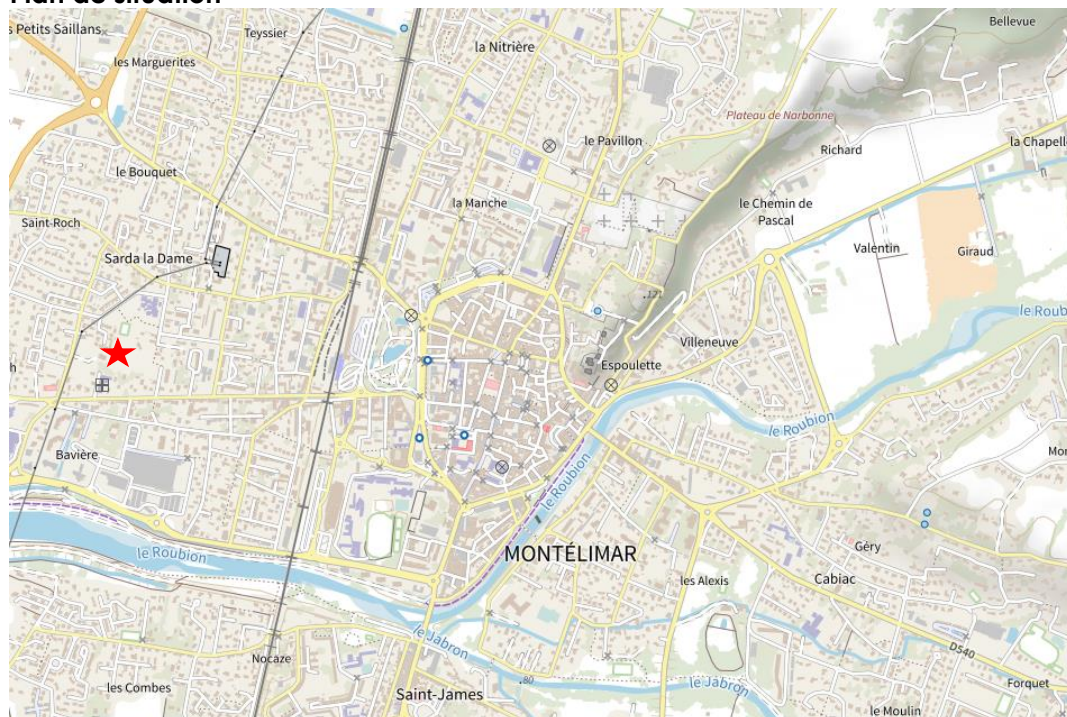
Publié le 03.07.2023

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_701-DE

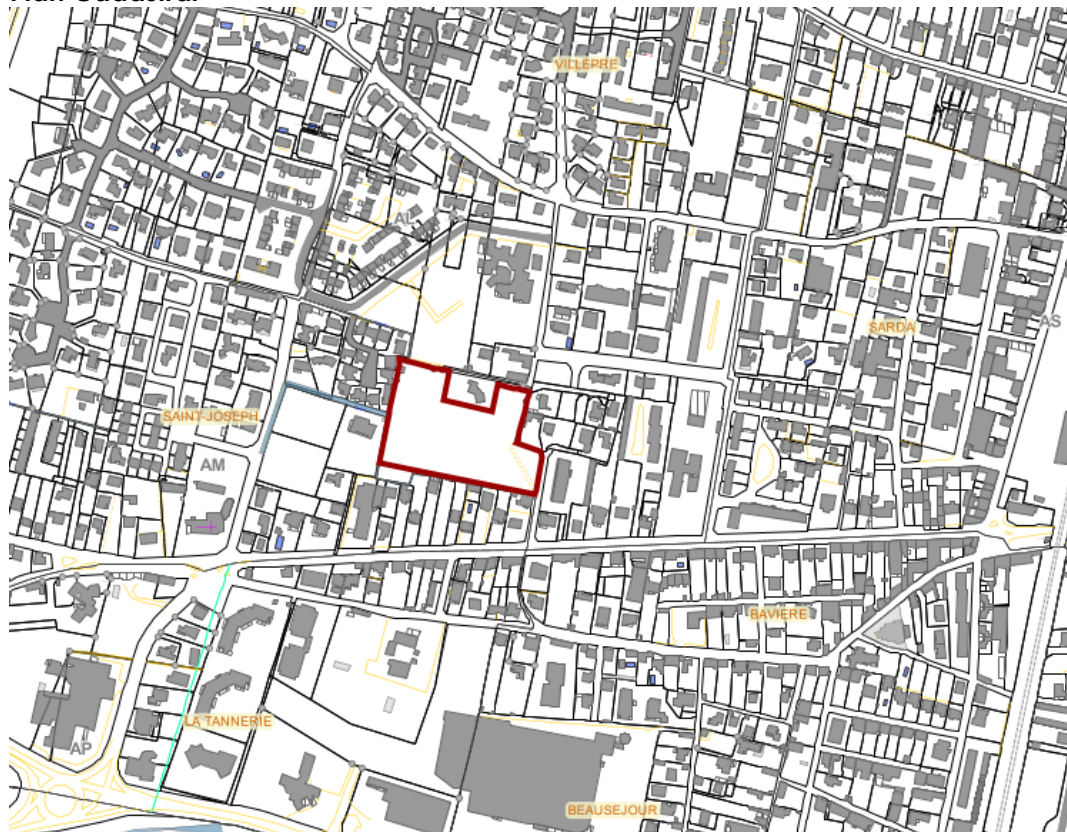


## ACQUISITION D'UN TERRAIN A BATIR POUR LA RÉALISATION D'UNE NOUVELLE CRECHE – QUARTIER SARDA

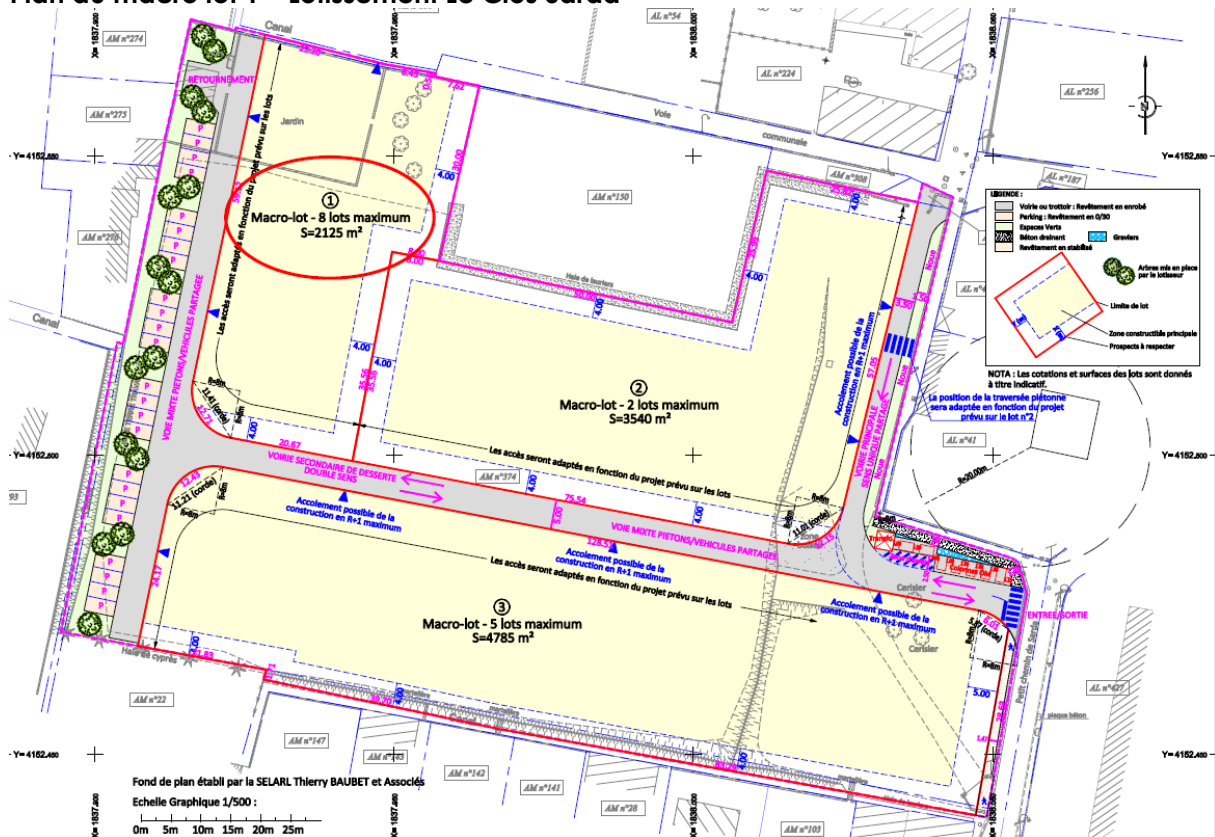
### Plan de situation



### Plan Cadastral









**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des Finances publiques de l'Isère**

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. OSE : 2022-26198-55498**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_701-DE



FINANCES PUBLIQUES

Grenoble, le 23/11/2022

*Le Directeur départemental des  
Finances Publiques à*

*Mairie de Montélimar*

*Hôtel de ville*

*BP 279*

*26200 MONTELMAR*

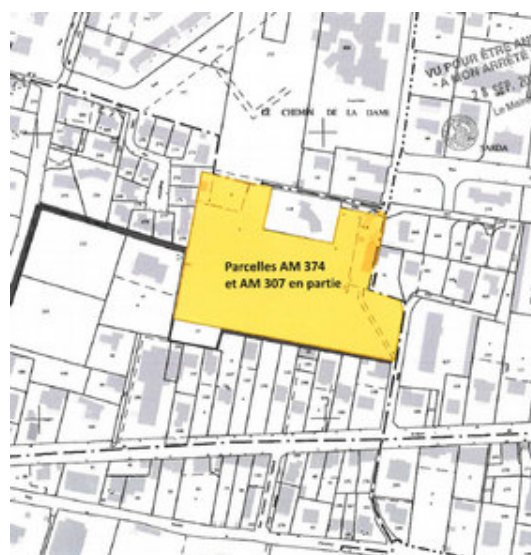
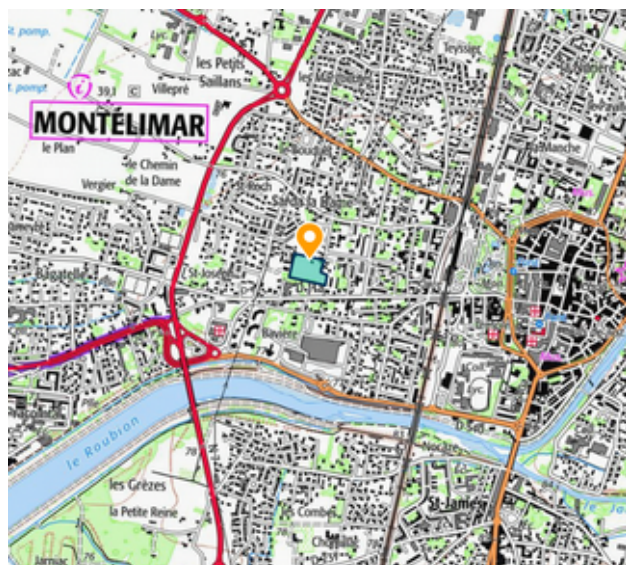
## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

*Désignation du bien :* Terrain à bâtir

*Adresse du bien :* 11, petit chemin de la Sarda - 26200 MONTELMAR

*Valeur vénale :* **515 000 €ht**

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*





## 1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération  
 affaire suivie par : Nelly CONSTANT

## 2 – DATE

de consultation : 17/11/22  
 de visite : 23/08/22  
 de dossier en état : 17/11/22

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

### Objet de l'opération

Acquisition amiable par la CA Montélimar Agglomération à DAH d'un macro-lot.  
 Il est précisé que cette opération a fait l'objet d'un double avis 2022-26198-55498 (les 2 parties étant soumises à avis réglementaire), le 1<sup>er</sup> ayant été rendu le 8/09/22 sans que la CA Montélimar Agglomération ait été pressentie en acquisition.

### Projet envisagé

Suite à la délivrance par la ville de Montélimar d'un permis d'aménager permettant la création du lotissement Le Clos de Sarda, DAH envisage de céder 2 macro-lots n° 1 (2 125 m<sup>2</sup>) et 3 (6 920 m<sup>2</sup>), et de conserver pour ses besoins le n° 2.

A la suite du séisme de 2019, 2 crèches intercommunales ont été touchées (crèche Saint Pierre en centre-ville définitivement fermée et crèche Bagatelle à moitié fermée). L'Agglo recherche donc un terrain pour réaliser un programme de construction d'une crèche et d'un relais assistante maternelle, comprenant environ 40 berceaux. L'objectif est de construire un bâtiment exemplaire en termes de construction, d'ergonomie et de respect de l'environnement. Ce projet a pour vocation de proposer une offre de garde supplémentaire dans un contexte où cette offre est manquante sur le territoire. Le terrain envisagé forme le lot 1 du lotissement Clos Sarda aménagé par DAH et a été choisi en raison de sa proximité avec le groupe scolaire de Sarda qui lui est contigu ainsi que des espaces communaux à usage de jeux pour les enfants. Cette proximité permet de former un ensemble cohérent lié à l'enfance (scolaire, péri scolaire et extra scolaire)

Le permis d'aménagement d'août 2020 autorise une SdP de 1 120 m<sup>2</sup> pour le lot n° 1 :

N° de lot	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher maximum	Emprise au sol maximum	Espaces verts minimum	Caractéristiques
1	2125	1120	1674	10% par lot soit 213 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Macro-lot pouvant être découpé en 8 lots maximum (voirie et aménagements non compris) sous la forme d'un Permis de Construire Valant Division.</li> <li>➤ Accès pouvant varier en fonction du projet sur le lot.</li> <li>➤ Prospects à respecter.</li> </ul>

L'étude de faisabilité fournie par le consultant projette une SdP de 1 000 m<sup>2</sup>.

### Modalités de l'opération

Vente des terrains après aménagement et viabilisation réalisés par DAH (ordre de service de réalisation des travaux de terrassement, réseaux et voirie interne du 17/06/2022)

Le prix fera l'objet d'une application d'une TVA taux plein pour les macro-lots.

Les négociations sont en cours mais une offre de prix à 450 000 €ht (pour le lot 1) a été proposée par la CA Montélimar Agglomération.

Calendrier : 1er trimestre 2022

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

### Références cadastrales

AM n° 307p, 374p

### Situation géographique

Situé en seconde périphérie de l'agglomération montilienne, entre la gare SNCF (à 15 min à pied) et le contournement ouest (RN7), le quartier de la Sarda est à dominante résidentielle mixte (pavillons et petits collectifs), desservi par les transports en commun (4 lignes Montélibus), et proche de commerces (de détail, supermarchés et spécialisés) et d'équipements publics (écoles aux lycées).

Le tènement est uniquement desservi par le chemin de la Sarda (côté est) d'une largeur de 5 m.

### Consistance

Terrain plat, partiellement clôturé par des murs (hauteur entre 1 et 2 m), en nature de terres.

Le terrain est accessible par 2 entrées (nord est et sud est) par le chemin de Sarda qui, sauf sur la partie sud est très étroite (moins de 4 m).

Forme du lot non connue

### Surfaces estimées

Emprise foncière à 12 942 m<sup>2</sup> (parcelles AM 307, 374)

La superficie du lot n° 1 est de 2 125 m<sup>2</sup>

### Etat du bien

Le terrain n'est pas exploité depuis plusieurs années (en friche)



Réseaux à proximité immédiate



Projet envisagé



## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

*Nom du propriétaire* : Drôme Aménagement Habitat

*Etat d'occupation* : Libre

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

*Document d'urbanisme* : PLU du 10/03/21 – Zone AU1a

*Dispositions de la zone AU1* : Zone naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée principalement à de l'habitat individuel ou collectif et ses services liés. Les constructions sont réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve des OAP.

Secteur AU1a à l'intérieur duquel les densités les plus faibles sont admises

CES à 50 %, hauteur maximale fixée à 9 m

Recul de 5 m par rapport à l'alignement

Stationnement 2 places/lgt

Permis d'aménager d'août 2020 : 3 macro-lots (10 460 m<sup>2</sup> commercialisables) sur 13 130 m<sup>2</sup> (dont voiries internes, espaces verts et communs, stationnements)

*Servitudes* : T5

*Etat des réseaux* : Les réseaux sont situés à proximité immédiate et les opérations de viabilisation seront réalisées comme il est indiqué dans le paragraphe 3

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée selon les méthodes par comparaison (métrique, charge foncière) et du compte à rebours (promoteur).

La première méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

La seconde à établir un bilan prévisionnel permettant de déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier ou des droits à construire, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de construction d'immeubles.

Une marge d'appréciation de 10 % peut être acceptée.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

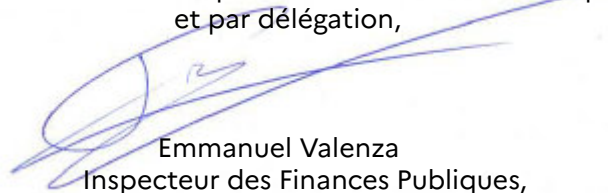
Le présent avis est valable deux ans.

## **10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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  
et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'E. Valenza', is written over a faint circular stamp. The signature is fluid and extends across the right side of the page.

Emmanuel Valenza  
Inspecteur 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.



**DROME AMENAGEMENT HABITAT - « D  
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_701-DE



**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU VENDREDI 21 AVRIL 2023**

**DELIBERATION**

Le Conseil d'Administration s'est réuni en présentiel, ce jour à 9 heures, sous la présidence de M. Aurélien ESPRIT

Etaient présents : Mme Stéphanie ANNÉE, Mme Marie-José BAYOUD-TORRES, Mme Marielle FIGUET, Mme Geneviève, GIRARD, Mme Muriel PARET, Mme Anik PONSONNET, Mme Chantal VEYRET,

M. Marc André BARBE, M. David BOUVIER, M. Frédéric COMBIER, M. Jean DUPEYRON, M. Aurélien ESPRIT, M. Christian GAUTHIER, M. Pierre Olivier MAHAUX, M. Christian MORIN, M. Gérard ORIOL, M. Patrick PERA OLIVERAS, M. Jean-Luc VINCENT.

Avait donné pouvoir : Mme Nathalie BROSSE à Mme Chantal VEYRET  
Mme Marlène MOURIER à M. Aurélien ESPRIT  
Mme Madeleine PELLAUDIN à Mme Marie-José BAYOUD-TORRES  
Mme Evelyne VERSCHELDE à M. Christian GAUTHIER  
M. Hervé MAHL (quitte la séance à 11h) à David BOUVIER

Absents / Excusés : Mme Nathalie BROSSE, Mme Marlène MOURIER, Mme Madeleine PELLAUDIN, Mme Evelyne VERSCHELDE, M. Hervé MAHL (à partir de 11h)

Assistaient à la séance Mme Anne-Laure VENEL Directrice Générale de l'Office et M. Anthony DI-PALO, secrétaire du Comité Social et Economique de Drôme Aménagement Habitat, Mme Stéphanie ZOCCO, Directrice Financière, M. Dominique MAILLET, Directeur Pôle Clients et Patrimoine, M. Samuel COPPEL, Directeur Pôle Immobilier et Aménagement, Mme Valérie VALLET, Directrice des Ressources Humaines, Mme Evelyne MOREL, Directrice Communication et Marketing

*N'a pris part ni aux échanges ni au vote : Mme Marielle FIGUET, Conseillère communautaire de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglo.*

**DROME AMENAGEMENT HABITAT**  
**Pôle Immobilier et Aménagement / Service Foncier**

**OBJET :** VENTE D'UN TERRAIN A BATIR

**Pièces jointes :** Avis du Domaine  
Plan de situation  
Plan de composition

**Programme :** MONTELIMAR – Petit Chemin de Sarda

Drôme Aménagement Habitat a acquis en 2013 un tènement situé Petit Chemin de Sarda à MONTELIMAR. Un permis d'aménager a été obtenu en septembre 2020 pour la création de trois macro-lots, divisibles en 15 lots maximum : les macro-lots n°1 et 3 sont destinés à la vente, le macro-lot n°2 nous permettra la réalisation d'une opération de construction d'une trentaine de logements pour partie locatifs et pour partie proposés à l'accession sociale. Montélimar-Agglomération, communauté d'agglomération, a proposé de se porter acquéreur du macro-lot n°1, en vue de la réalisation d'une crèche. Le prix convenu pour cette vente est de 500 000 € HT.

Il est proposé au Conseil d'Administration de céder à la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération un terrain à bâtir correspondant au macro-lot n°1, d'une surface d'environ 2 125 m², à détacher de la parcelle cadastrée AM 374, située 11 petit Chemin de Sarda à MONTELIMAR, au

Accusé de réception en préfecture  
026-492977566-20230421-20230421PIA14-DE  
Reçu le 24/04/2023

AB



prix de 500 000 € HT, inférieur de 3 % à l'avis du Domaine en date du 29/06/2023, ci-joint  
mais inclus dans la marge d'appréciation de 10 % acceptée par celui-ci  
les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur.

**Ceci exposé,**

**Le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres présents ou représentés et après avoir délibéré :**

- **Donne son accord sur l'engagement de cette opération,**
- **Autorise la Directrice Générale à :**  
**Signer tous documents, compromis et actes au prix de 500 000 € HT,**  
**conventions diverses et contrats relatifs à la réalisation de l'opération.**

**Mme Marielle FIGUET, conseillère communautaire de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglo, n'a pris part ni aux échanges ni au vote.**

Le Président  
Aurélien ESPRIT  
Président Public  
de l'Habitat  
Droit d'Aménagement Habitat