

DÉCISION DU MAIRE N°DEC20240042 PRISE PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN - PROPRIÉTÉ DE MONSIEUR JULIEN MONTES - 1 A RUE PÉTIN GAUDET

Le maire de la ville de Saint-Chamond,

Vu les articles L. 2122-22, L. 2122-23 du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 20230144 du conseil municipal en date du 23 octobre 2023, visée pour valoir récépissé le 26 octobre 2023 portant délégation d'attributions au maire en application de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 à L 221-2, L. 300-1 et R. 211-1 à R 213 26-1,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 4 février 2013, mis à jour pour la dernière fois le 17 juillet 2023,

Vu la délibération du conseil communautaire de Saint-Étienne Métropole n°CC/2016.00020 du 4 février 2016 déléguant aux communes membres le droit de préemption urbain sur les périmètres institués,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente d'un bâtiment industriel sis 1 A rue Pétin Gaudet à Saint-Chamond, cadastré CC 60, produite par Maître Eric MEILLER, notaire, 17 place de la Liberté à 42400 Saint-Chamond en qualité de mandataire de Monsieur Julien MONTES, réceptionnée en mairie le 11 décembre 2023,

Vu le courrier recommandé du 22 janvier 2024 demandant un rendez-vous et des éléments sur la superficie du local,

Vu les éléments fournis par le notaire, par mail, le 25 janvier 2024,

Vu la visite du bâtiment faite le mardi 30 janvier 2024 en présence de Monsieur Julien MONTES,

Vu l'avis des domaines en date du 2 février 2024 fixant le prix du bien à 233 000 euros,

Considérant que le tènement se situe à la limite de la ZAC de Novaceries et a pour seul accès une voie privée, propriété de CAP MÉTROPOLE, aménageur de la zone,

Considérant que ce même accès traverse un parking utilisé par les usagers alentour (notamment étudiantins) et supportera un cheminement de bouclage dans le cadre du parc urbain et des divers espaces publics de Novaceries qu'il convient de sécuriser, le tout devant devenir équipements publics de la ZAC,

Considérant que ce même accès mène à la halle 39, destinée à recevoir un équipement recevant du public dont l'accès véhicule est aujourd'hui contraint et que l'acquisition, puis la démolition du bien permettraient d'améliorer les conditions de desserte de cette halle en particulier pour les services de secours,

Considérant que l'acquisition de la parcelle CC 60 permettrait une mise en valeur patrimoniale et paysagère du site et permettrait de traiter les problèmes structurels liés à la présence de murs de soutènement, de gestion d'écoulement des eaux pluviales ainsi que l'évacuation des rejets d'assainissement,

Vu le tableau du conseil municipal,

Considérant qu'en l'absence du maire, ses fonctions sont, conformément à l'article L.2122-17 du code général des collectivités territoriales, exercées dans leur plénitude par un adjoint dans l'ordre des nominations, à savoir :

1 – M. Régis CADEGROS, 1^{er} adjoint,

2 – Mme Andonella FLECHET, 2^{ème} adjointe,

Considérant l'absence de M. Axel DUGUA, maire, et de M. Régis CADEGROS, 1^{er} adjoint,

DÉCIDE

Art. 1er – D'exercer son droit de préemption urbain sur le bien vendu sis 1 A rue Pétin Gaudet à Saint-Chamond, appartenant à Monsieur Julien MONTES, figurant au plan cadastral de la commune sous le n° 60 de la section CC.

Art. 2 – La ville conteste le prix proposé dans la déclaration d'intention d'aliéner et fait une proposition de prix à DEUX CENT TRENTE TROIS MILLES EUROS (233 000 €), pour le bien immobilier, auquel s'ajouteront les frais annexes à la vente, conformément à l'estimation des domaines.

Art. 3 - A défaut d'acceptation de ce prix par le vendeur, et sauf s'il renonce à l'aliénation, il sera demandé une fixation judiciaire du prix au juge de l'expropriation.

Art. 4 – La dépense résultant de l'acquisition de l'immeuble précité sera imputée au chapitre 21 - immobilisations corporelles - article 2138 - acquisitions obligatoires, du budget de l'exercice en cours.

Art. 5 - La présente décision dont il sera rendu compte à la plus prochaine réunion du conseil municipal, sera publiée et transmise au préfet de la Loire.

Art. 6 – La présente décision sera notifiée par voie d'huissier de justice ou lettre recommandée avec accusé de réception à :

Maître Eric MEILLER, notaire, 17 place de la Liberté 42400 SAINT-CHAMOND,

Monsieur Julien MONTES , vendeur, 36 rue de la Croix Rousse 69004 LYON,

Monsieur Marc PAUL, acquéreur, 5 avenue Jean Moulin 30480 CENDRAS.

Art. 7 - Le directeur général des services de la ville et le trésorier, comptable de la ville, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Art. 8 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon dans les deux mois qui suivent sa notification. Le tribunal administratif de Lyon pourra être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à Saint-Chamond, le 26 février 2024



Le maire,
Pour le maire absent,
La deuxième adjointe,

Andonella FLECHET

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
FraternitéCAP
le 12/11

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : 11 DEC 2023 N° d'enregistrement :Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

MONTES

Prénom 1

Julien

Profession 1 (facultatif) (6) : gérant de société

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession 1 (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : 36 grande rue de la Croix Rouse

Lieu-dit : 2ème étage Localité : LYON 4ÈME ARRONDISSEMENT

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 69004 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

@

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? Oui Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Type de voie : _____ Nom de la voie : 1 A Rue Pétrin Gaudet

Lieu-dit : CRS A. DE MONTGOLFIER

Localité : SAINT-CHAMOND

Code postal : 42400 BP : _____ Cedex : _____

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 15a 30ca

Références cadastrales de la parcelle

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
	CC	60	CRS A. DE MONTGOLFIER	SAINT-CHAMOND	00 ha 15 a 30 ca

i Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) Oui Non**C - Désignation du bien**

Immeuble

 Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : _____

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

 Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Près	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

 Bâtiments vendus en totalité (11) :

Un dépôt industriel + terrain autour

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____Nombre de : Niveaux Appartements Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

 Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

 Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : Plus de 4 ans Moins de 4 ansLe règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : Plus de 10 ans Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? Oui ⁽ⁱ⁾ Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement. Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? Oui Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ⁽ⁱ⁾ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes Habitation Professionnel Commercial Agricole Autre (préciser) : industriel

Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)
- Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
- Sans occupant
- Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
- Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : Oui Non

Préciser la nature : en attente de l'EHF _____ Indiquer si rente viagère antérieure : Oui Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 275000 (en lettres) : deux cent soixante-quinze mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : Oui Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique À terme (préciser) :

Si commission, montant : _____ TTC HT

À la charge de : Acquéreur Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Évaluation de la contrepartie : _____

Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente :

Droit d'usage et d'habitation Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soule le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes : _____

 Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

 Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

 Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____**2 - Adjudication (16)** Volontaire Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____/____/____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17) Oui Non**G - Les soussignés déclarent**

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

 1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

PAUL

Prénom

Marc

Profession : sans profession

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : 5 avenue Jean Moulin

Lieu-dit : _____ Localité : CENDRAS

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 30480 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

@



Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur

Ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait

2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : Saint-Chamond

Le : 5 décembre 2023

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

MEILLER

Prénom

Eric

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 17 Voie :

Lieu-dit :

Localité : Saint-Chamond Pays :

Code postal : 42400 BP : Cedex :

Téléphone : 04.77.22.95.29 Indicatif si international) : +

I - Observations

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

VENTE M. Julien MONTES/M. Marc PAUL/134368/EM/CP/ /

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chacune d'elles : le numéro de la parcelle, la section, le lieu-dit, la commune, le département, la région, la superficie : **A SUPPRIMER AVANT IMPRESSION** : Les informations ci-dessous sont à compléter manuellement.

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m ²)

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'accès soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Si la déclaration n'est pas faite, elle serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(19) – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

– maintien de l'usage actuel

– ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

(20) – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(21) – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

 Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

www.ecologie.gouv.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/02/2024

Reçu en préfecture le 27/02/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20240226-DEC20240042-AU

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 février 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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

Courriel : stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 98

Réf DS : 15804324

Réf OSE : 2024-42207-02976

à

Mairie

Service Urbanisme et aménagement durable
Avenue Antoine Pinay
CS 80148
42403 Saint-Chamond Cedex

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 : Locaux d'activités

Adresse du bien : 1A rue Pétin Gaudet, 42400 Saint-Chamond

Valeur vénale : 233 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (la valeur vénale s'entend hors mobilier et hors panneaux photovoltaïques)

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Véronique DELAVIS, assistante patrimoine

delavis.veronique@saint-chamond.fr

Aurélie BONNARD, Responsable Service Urbanisme et aménagement durable

bonnard.aurelie@saint-chamond.fr

2 - DATES

de consultation :	16/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/01/2024
du dossier complet :	01/02/2024

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 :	

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de locaux d'activités par voie de préemption. Le prix mentionné sur la DIA s'élève à 275 000€.

Projet de revente à Cap Métropole : pour démolition devant faciliter l'accès à la halle voisine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Chamond est située dans la vallée du Gier entre les monts du Lyonnais, au nord, et le massif du Pilat, au sud, entre Saint-Étienne à 12 km et Lyon à 49 km. Son altitude varie de 326 à 1 051 mètres. L'histoire de la commune est très fortement liée à l'eau (aqueduc romain, métallurgie, textile, teinturerie...), avec plusieurs barrages alimentant en eau potable la commune. De même, l'extraction de la houille aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles avec le développement de la métallurgie ont fortement marqué le paysage urbain. Commune urbaine issue de la fusion de quatre communes en 1964, elle est ainsi la deuxième ville du département de la Loire avec près de 35 000 habitants répartis sur une superficie de 5 488 hectares.

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

L'immeuble se situe dans le quartier de Novaciéries, à l'arrière d'immeubles d'habitations, au fond d'une impasse. L'accès se fait par une voie privée, propriété de Cap Métropole. Le réseau d'eau potable n'est pas présent sur le tènement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont en mauvais état et passent sous les propriétés voisines. L'installation électrique a été rénovée il y a cinq ans.

4.3. Références cadastrales

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

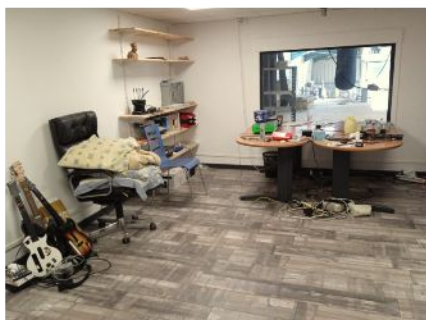
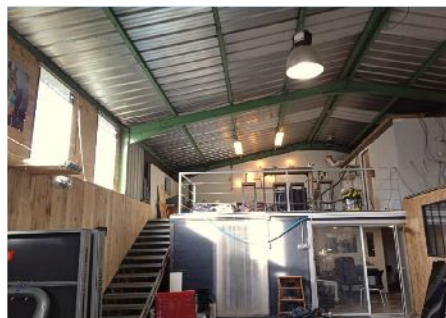
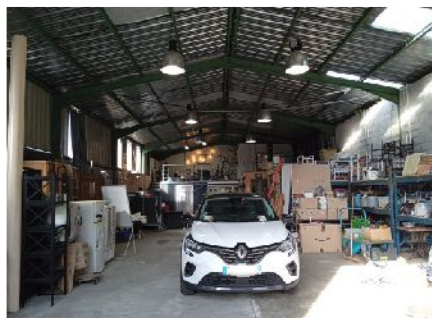
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	CC 60	1 A rue Pétrin Gaudet	1 530 m ²	Bâti sur terrain propre



4.4. Descriptif

Sur un terrain de 1 530 m², locaux d'activités composés d'un hangar de 300 m² au sol aménagé partiellement en bureaux avec mezzanine. Construction moellons et bac acier de 1991, toiture bac acier avec charpente métallique. Panneaux photovoltaïques en toiture. Dalle béton. Porte sectionnelle électrique. À l'intérieur, bureaux aménagés pour environ 90m², avec salon, cuisine, chambre. Climatatisation réversible. WC et douche fonctionnant avec l'eau récupérée du toit. Fibre optique. Bon état d'entretien du bâtiment.

Tènement clos par un portail métallique électrique.



4.5. Surfaces du bâti (PC + constat sur place)

Environ 380m², dont 80m² en mezzanine

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Julien MONTES

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation en valeur libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 24/03/2022 : zone UA1, urbanisée centre historique

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Termes de comparaison d'entrepôts ou d'ateliers situés sur la commune sur les trois dernières années

Biens bâtis : entrepôts et ateliers – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Année Construction	Surface terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	12/04/2021	7 rue Jean Jacques Rousseau	244 AH 153		1 060	384	223 000 €	581 €	atelier sur terrain clos avec parking, vendu libre
2	13/10/2022	92 rue Pétin Gaudet	111 AE 614	1880	626	450	190 000 €	422 €	ancien garage automobile vendu libre
3	12/07/2022	13 grande rue	244 AH 205 lots 9, 10 et 11	1910	1 654	260	102 000 €	393 €	deux dépôts et un garage dans une copropriété, vendus libre
								Moyenne	465 €
								Médiane	422 €

Termes de comparaison de bureaux situés dans un rayon d'un km sur les trois dernières années

Biens bâtis : bureaux – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Année Construction	Surface terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	20/07/2021	1 RUE DE LA BROUSSE	207//BP/63//19//106	2009		72	120 000	1 667 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
2	09/11/2022	7 BD ENNEMOND RICHARD	207//258//AC//45//1//89	1977		82,24	70 000	851 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
3	24/01/2023	1 AV JULES FERRY	207//258//AC//527//55	2006		123,74	155 000	1 253 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
4	06/05/2021	17 PL DE LA LIBERTE	207//BR//34//56//1	1880		240,24	280 000	1 166 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
5	01/03/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY//37//101//923	1993		193,18	200 000	1 035 €	bureaux au 1er étage d'un immeuble mixte +un garage
6	04/10/2022	3 RUE DU PORT SEC	207//C//A//72//22//15//24//23	1975		162,57	80 000	492 €	bureaux au 1 ^{er} étage d'un immeuble mixte + 3 places de stationnement
7	18/10/2023	7 BD ENNEMOND RICHARD	207//258//AC//45//1//88	1977		79,17	85 000	1 074 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
8	07/07/2023	11 RUE MARC SEGUIN	207//BR//34//56//1	1890		207,24	270 000	1 303 €	bureaux en rdc + 3 places de stationnement
9	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY//37//104 à 412/906/913	1993		231,36	269 500	1 165 €	bureaux au 4 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +2 garages
10	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY//37//301 à 304/312/401 à 403/907	1993		173,47	167 500	966 €	bureaux aux 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +un garage
11	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY//37//310/311/921	1993		58,4	68 000	1 164 €	bureaux au 3 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +un garage
12	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY//37//610/611/612/920	1993		72,34	71 500	988 €	bureaux au 6 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +un garage
								Moyenne	1 094 €
								Médiane	1 119 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La cote Callon au 01/01/2023 a été consultée.

Saint-Chamond (42400)

Departement: Loire

Region: Auvergne-Rhône-Alpes

Année: 2023

Chapitre: Logements - Bureaux - Terrains à bâtir - Boutiques - Locaux industriels - Entrepôts - Terrains à usage industriel

Année	Chapitre	Type	Prix
X	Entrepôts	Vente	Moyenne
2023	Entrepôts	Vente	531,00€

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

L'étude de marché d'ateliers et d'entrepôts donne une moyenne à 465€ le m² et une médiane à 422 € le m² pour des locaux compris entre 260m² et 450m² sur la commune au cours des trois dernières années.

L'étude de marché de bureaux donne une moyenne à 1 094€ le m² et une médiane à 1 119€ le m² dans un rayon d'un kilomètre au cours des trois dernières années.

La valeur moyenne des termes d'ateliers et d'entrepôts à 465€ le m² est retenue pour évaluer la partie atelier de 290m², et celle des bureaux à 1 119€ le m² est retenue pour la partie bureaux aménagés de 90m².

Soit pour les 290m² d'atelier, une valeur vénale de 134 850€ et pour les 90m² de bureaux, une valeur vénale de 98 460€.

Total de l'évaluation : 233 310€ arrondis à 233 000€

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 233 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'inclut ni mobilier, ni les panneaux photovoltaïques, dont l'évaluation ne relève pas de la compétence du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Pour la valeur en l'état, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 256 300€.

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 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.

Envoyé en préfecture le 27/02/2024

Reçu en préfecture le 27/02/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20240226-DEC20240042-AU



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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stéphanie Satre'.

Stéphanie SATRE
Contrôleur des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 27/02/2024

Reçu en préfecture le 27/02/2024

Publié le



ID : 042-214202079-20240226-DEC20240042-AU