



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 20/03/2024

Reçu en préfecture le 20/03/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20240320-DEC20240059-AU

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/03/2024

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

à

Affaire suivie par : Erika Pallandre

Courriel : erika.pallandre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 87

Commune de Saint-Chamond

Avenue Antoine Pinay

42 400 Saint-Chamond

Réf DS : 16152698

Réf OSE : 2024-42207-09148

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble de rapport cadastré CB 78 d'une superficie totale de 243,48 m²

Adresse du bien :

6 rue du Pré Château, 42 400 Saint-Chamond

Valeur :

271 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition à 298 000 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Delavis

Commune de Saint-Chamond

2 - DATES

de consultation :	06/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/02/2024
du dossier complet :	12/03/2024

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de cet immeuble de rapport par exercice du droit de préemption.

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

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 XIXème et XXème 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

Ce bien est situé 6 rue du Pré Château, à proximité de Novaciéries.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	CB 78	6 rue du Pré Château	243,48 m ²	Immeuble de rapport
TOTAL			243,48 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Immeuble de rapport cadastré CB 78 composé :

- au rez-de-chaussée d'un local loué par une association d'une superficie de 50,91 m² comprenant une grande salle, un espace bar et des sanitaires.

Sol carrelé, peinture sur les murs, huisseries double-vitrage, porte d'entrée récente.

Des travaux ont été effectués il y a 18 mois et l'ensemble présente un bon état général.

- au premier étage d'un appartement d'une superficie de 52,98 m² et d'un second appartement d'une superficie de 43,59 m².

Un seul appartement a été visité.

Sol souple PVC, dalles au plafond, peinture sur les murs, chauffage gaz.

L'ensemble présente un état moyen avec cependant des points positifs (salle de bains refaite et huisseries double vitrage).

- au deuxième étage d'un appartement d'une superficie de 52,78 m² et d'un second appartement d'une superficie de 43,22 m².

Sol souple PVC, peinture sur les murs, chauffage électrique.

Le premier appartement présente un état moyen avec cependant des points positifs (salle de bain refaite et huisseries double vitrage).

Le second appartement est entièrement à refaire : des travaux sont prévus.

Soit une superficie totale de l'immeuble de 243,48 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Pascal Peyre

5.2. Conditions d'occupation

Loué

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UA 1

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.

La valeur vénale est également déterminée par la méthode par le revenu.

Cette méthode consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenu, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : Rue du pré château, 42400 Saint-Chamond

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 02/2021 à 02/2024

Caractéristiques du bien

Immeuble de rapport de 150 à 300 m²

Prix de vente au m² : de 800 à 1400

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	février-décembre	1 027,77	1 011,17	872,73	1 271,43
2022	janvier-décembre	1 036,46	922,76	850,69	1 373,68
2023	janvier-décembre	944,80	944,80	923,69	965,91
Synthèse		1 021,59	950,00	850,69	1 373,68

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface carrez totale	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Groupe	Nature mutation	Situation locative
103/F/275//	42	LA GRAND-CROIX	4 PL CESAR BERTHOLON	14/04/2022	1860		246	227 000	922,76	Immeuble de rapport	Vente	Occupé
103/F/126//	42	LA GRAND-CROIX	96 RUE LOUIS PASTEUR	21/03/2022	1860		190	261 000	1373,68	Immeuble de rapport	Vente	Libre
110/G/38//	42	L HORME	6 RUE LEON NICAISE	14/02/2023	1913		264	255 000	965,91	Immeuble de rapport	Vente	Libre
110/F/94//	42	L HORME	27 AV PASTEUR	06/10/2021	1900		235	252 000	1072,34	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/BO/63//	42	SAINT-CHAMOND	11 RUE DE LA CAURE	01/09/2021	2008		290	335 000	1155,17	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/258/CZ/190//	42	SAINT-CHAMOND	13 RUE DE LA FRIAUDE	31/08/2021	1907		210	267 000	1271,43	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207//CE/76//	42	SAINT-CHAMOND	11 RUE GAMBETTA	15/03/2022	1900		288	245 000	850,69	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/111/AC/164//	42	SAINT-CHAMOND	10 BD GEORGES CLEMENCEAU	05/10/2021	1914		190	208 000	1094,74	Immeuble de rapport	Vente	Occupé
207/258/AB/11//	42	SAINT-CHAMOND	20 RUE LOUIS BRAILLE	23/05/2023	1900		249	230 000	923,69	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/244/AE/227//	42	SAINT-CHAMOND	8 RUE DU MAL FOCH	16/07/2021	1900		275	240 000	872,73	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/111/AE/204//	42	SAINT-CHAMOND	143 RUE PETIN GAUDET	27/08/2021	1885		159	140 000	880,5	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/258/AC/321//	42	SAINT-CHAMOND	15 PL DE LA REPUBLIQUE	12/02/2021	1920		200	190 000	950	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207//BW/3//	42	SAINT-CHAMOND	58 RUE DE LA REPUBLIQUE	05/11/2021	1840		281	260 000	925,27	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207//BW/108//	42	SAINT-CHAMOND	97 RUE DE LA REPUBLIQUE	07/07/2022	1939		247	330 025	1336,13	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207//BZ/24//	42	SAINT-CHAMOND	8 RUE SABOTIN	01/09/2022	1948		220	189 000	859,09	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/111/AC/91//	42	SAINT-CHAMOND	77 RUE SIBERT	30/09/2022	1900		176	160 000	909,09	Immeuble de rapport	Vente	Libre
207/111/AB/46//	42	SAINT-CHAMOND	92 RUE SIBERT	27/09/2022	1860		264	265 000	1003,79	Immeuble de rapport	Vente	Occupé

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

1) Méthode par comparaison

L'étude de marché a porté sur la vente d'immeubles de rapport d'une superficie comprise entre 150 m² et 300 m² sur la période de février 2021 à février 2024 dans un rayon de 5 km autour de la rue du Pré Château à Saint-Chamond.

En raison de l'état général du bien, une fourchette comprise entre 800 € / m² et 1 400 € / m² a été retenue.

Dix-sept termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- la Grand-Croix
- l'Horme
- Saint-Chamond.

Leurs valeurs oscillent entre 851 € / m² et 1 373 € / m².

La valeur moyenne s'élève à 1 022 € / m² et la valeur médiane à 950 € / m².

La valeur moyenne peut être retenue en l'espèce.

La valeur vénale de cet immeuble de rapport d'une superficie de 243,48 m² est estimée à 248 837 € arrondis à 250 000 €.

2) Méthode par le revenu

<u>Surface louée</u>	<u>Loyer</u>
Local rez-de-chaussée	350 € / mois
Appartement premier étage	350 € / mois
Second appartement premier étage	350 € / mois
Appartement deuxième étage	350 € / mois
Second appartement deuxième étage	300 € / mois
<u>TOTAL</u>	1 700 € / mois

Valeur vénale = $\frac{\text{Loyers mensuels} \times 12 \text{ mois} \times 100}{\% \text{ de rendement de la catégorie du bien}}$

Valeur vénale = $\frac{1\,700 \text{ €} \times 12 \text{ mois} \times 100}{7 \text{ (pourcentage relatif aux immeubles de rapport anciens)}}$

Valeur vénale = 291 500 €

3) Moyenne des deux méthodes : méthode par comparaison et méthode par le revenu

Valeur vénale obtenue par la méthode par comparaison : 250 000 €

Valeur vénale obtenue par la méthode par le revenu : 291 500 €

Moyenne des deux méthodes = $\frac{250\,000\text{ €} + 291\,500\text{ €}}{2}$

2

Moyenne des deux méthodes = 270 750 € arrondis à 271 000 €

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 271 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 298 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait é 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.

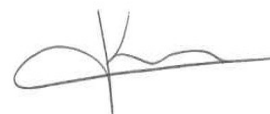
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Erika Pallandre

Inspectrice des Finances Publiques