



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 août 2023

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 : Emmanuel ROBERT

Courriel : emmanuel.robert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 98

à

Commune de Saint Chamond
avenue Antoine Pinay
42400 Saint-Chamond

Réf DS : 13751613

Réf OSE : 2023-42207-62411

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

17 rue Louis Chatin 42400 Saint-Chamond

Valeur :

50 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Véronique DELAVIS delavis.veronique@saint-chamond.fr

2 - DATES

de consultation :	21/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/03/2021
du dossier complet :	21/08/2023

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 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une maison

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Saint-Chamond est située dans la vallée du Gier entre les monts 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

Le bien se situe dans le quartier excentré du Creux, à l'entrée sud de la ville en arrivant du Pilat, à proximité immédiate du Gier. Il est situé dans une zone industrielle composée notamment d'anciennes soieries. Le rez-de-chaussée de la maison servait auparavant de bibliothèque pour les salariés des soieries. La commune a fait début 2023 un appel à projet afin de réhabiliter ce bâtiment. La meilleure offre tant qualitative que financière, proposant 50 000 € pour acquérir ce bien et le réhabiliter en logements, a été retenue.

4.3. Références cadastrales

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

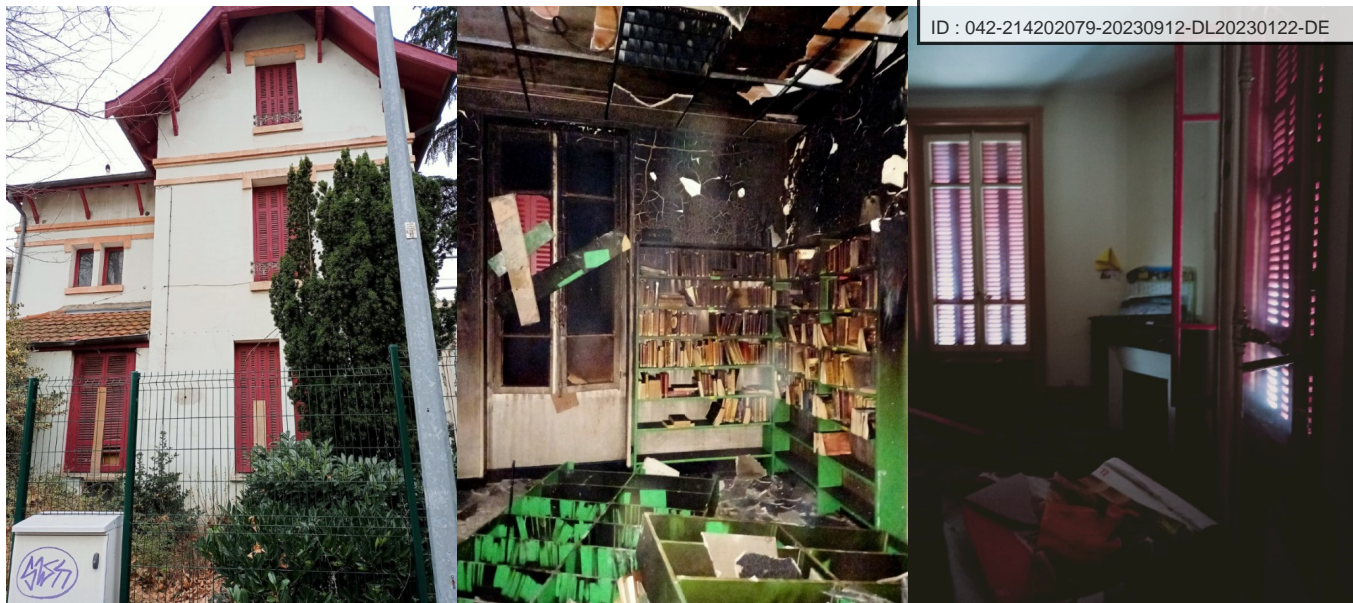
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	111 AI 154	17 rue Louis Chatin	380 m ²	Bâti et non bâti
TOTAL			300 m ²	

4.4. Descriptif

Maison sur caves, rez-de-chaussée, un étage et combles aménageables, pour environ 220 m². En mauvais état d'entretien, le bâtiment a brûlé partiellement en 2018.

Bien qu'offrant une architecture intéressante, le bâtiment ne bénéficie pas d'un environnement attirant, compte tenu essentiellement de sa proximité immédiate à un bâtiment industriel et également de l'absence de terrain d'aisance.

Sa réhabilitation en logement va nécessiter de gros travaux de mise en conformité, de création de sanitaires actuellement inexistantes et d'isolation de l'ensemble.



4.5. Surfaces du bâti

environ 220 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

commune de Saint Chamond

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 24/03/2022 zone UC : zone urbaine à dominante pavillonnaire

6.2. Date de référence et règles applicables

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 de maisons situés dans un rayon de 300 mètres dans les trois dernières années

Biens bâtis : maisons – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastrales	Année Construction	Surface terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	29/07/2021	4 RUE MARCELLIN CHAMPAGNAT	207/111/AI/37//	1960	1000	73	181 100	2 481	
2	09/06/2023	9001 IMP DU ONZE NOVEMBRE	207/111/AH/287//283	1993	520	94	200 000	2 128	
								Moyenne	2 304
								Médiane	2 304

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'étude de marché de maisons dans un rayon de 300 mètres autour du bien donne une moyenne et une médiane à 2 304 € le m².

Afin de tenir compte du très mauvais état de la maison, partiellement incendiée, avec beaucoup de travaux de réhabilitation, de l'environnement industriel, de l'absence de terrain d'aisance, il sera appliqué un abattement de 90 % sur le prix médian, soit $2\,304 \times 10\% = 230$ € le m²

La valeur de 230 € le m² est retenue pour évaluer ce bien, soit $230 \text{ € le m}^2 \times 220 \text{ m}^2 = 50\,600$ €

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 50 600 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Pour la valeur en l'état, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 45 000 € (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 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.

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le



Pour le Dir ID : 042-214202079-20230912-DL20230122-DE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a series of loops and a final flourish.

Emmanuel ROBERT

Inspecteur des Finances publiques