



Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 juillet 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](mailto: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](mailto: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 : 12722944

Réf OSE : 2023-42207-42680

**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 :*

Cession d'un terrain nu en zone artisanale

*Adresse du bien :*

Route de Cellieu 42400 Saint-Chamond

*Valeur :*

48 000 € HT ou 40 € HT le m<sup>2</sup>, 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](mailto:delavis.veronique@saint-chamond.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	30/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/06/2023
du dossier complet :	27/06/2023

## 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 :	Échange de terrains nus

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Vente d'un terrain nu en zone artisanale

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> 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<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> 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

La parcelle se situe dans la zone industrielle de Stelytec, à l'angle de la route de Cellieu et de la rue Michel Rondet. Le terrain est desservi par tous les réseaux et a une bonne visibilité depuis la route de Cellieu.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	244 AK 252	Route de Cellieu	1 200 m <sup>2</sup>	Non bâti
TOTAL			1 200 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Terrain nu, plat, à l'intersection de deux rues, en zone artisanale. Un local technique électrique est présent côté rue Michel Rondet. Un porteur de projet souhaite construire un bâtiment artisanal sur ce tènement.



#### 4.5. Surfaces du bâti

non bâti

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

commune de Saint Chamond

### 5.2. Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

PLU du 24/03/2022 zone UI zone réservée aux activités économiques

Plans de Prévention des Risques Minier : Zone Bleue - Aléa tassement

### 6.1. Règles actuelles

### 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 terrains en zone artisanale dans la vallée du Gier dans les trois dernières années

Biens terrains constructibles en zone artisanale : valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Urbanisme	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	18/06/2021	LORETTE	123//E/538//	UE	4869	194 760,00 €	40,00 €	RUE ADELE BOURDON	
2	18/03/2021	LORETTE	123//H/929//	UE	2496	87 360,00 €	35,00 €	4 RUE DE LA BRIQUETERIE	
3	11/12/2020	LORETTE	123//C/1085//	UE	1772	52 020,00 €	29,36 €	DORLAY	
4	13/11/2020	LORETTE	123//E/537//	UE	4894	195 760,00 €	40,00 €	RUE ADELE BOURDON	
5	08/03/2023	RIVE DE GIER	186//AR/168//174	UF	2718	148 005,00 €	54,45 €	COMBEPLAINE	
6	05/04/2022	SAINT CHAMOND	207//244/AH/682	UR	3210	112 350,00 €	35,00 €	10 GRANDE RUE	
							<b>Moyenne</b>	<b>38,97 €</b>	
							<b>Médiane</b>	<b>37,50 €</b>	

#### 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 donne une moyenne à 39 € HT le m<sup>2</sup> et une médiane à 37,50 € HT le m<sup>2</sup>. Peu de terrains constructibles en zone artisanale se sont vendus récemment sur la vallée du Gier. Hormis le terme sur Rive de Gier, qui est plus récent et qui est visible depuis l'autoroute A47, les autres sont situés à l'intérieur de zones artisanales, sans visibilité particulière.

Pour évaluer cette parcelle, la valeur de 40 € HT le m<sup>2</sup> est retenue, soit pour 1 200 m<sup>2</sup> de superficie, une valeur vénale de 48 000 € HT.

## 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 48 000 € HT ou 40 € HT le m<sup>2</sup>.

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 43 000 € (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'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,



Emmanuel ROBERT

Inspecteur des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le



ID : 042-214202079-20230912-DL20230123-DE

*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.*