



Direction Générale des Finances Publiques
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 26 juin 2023

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 : 12023616
Réf OSE : 2023-42207-25515

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 : Murs commerciaux

Adresse du bien : 9 rue Gambetta 42400 Saint-Chamond

Valeur : 125 000 €, 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 :	31/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/06/2023
du dossier complet :	09/06/2023

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 :	

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 de murs commerciaux

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 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 une rue passante reliant la gare au quartier Novaciéries. Situé en contrebas d'un immeuble d'habitation, il fait face à la rue mais n'offre pas de places de stationnement.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	CA 88	9 rue Gambetta	2 626 m ²	Bâti + parking
TOTAL			2 626 m ²	

4.4. Descriptif

Local commercial à usage anciennement de supérette, d'environ 243 m², composant les lots 1044, 1045 et 1046 d'une copropriété de 1975 composée d'immeubles d'habitation sur sept étages, avec commerces en rez-de-chaussée et parking à l'arrière.

Surface de vente importante, avec réserve, chambre froide et toilettes à l'arrière. Murs béton, carrelage. Vitrine avec rideaux métalliques. Etat à rénover.



4.5. Surfaces du bâti

242,96 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 Ua1 urbanisé centre historique

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.

La valeur vénale est 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

Termes de comparaison de bâtiments commerciaux situés à proximité, dans les trois dernières années

Biens bâtis : murs commerciaux – valeur vénale								
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastrales	Année construct.	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	14/10/2021	18 BD FRANCOIS DELAY	207//BY/24//40	1966	70,2	68 000 €	969 €	commerce acquis par le locataire
2	28/08/2020	24 BD FRANCOIS DELAY	207//CH/18//4	1958	83,37	150 000 €	1 799 €	loué par bail commercial à 12 000 € annuels, taux de rendement de 8 %
3	29/07/2022	6 RUE GAMBETTA	207//BZ/51//5/4/12		60,85	30 500 €	501 €	acquisition libre par commune par préemption
4	28/07/2022	24 RUE GAMBETTA	207//CE/126//1	1914	118,8	78 000 €	657 €	vendu libre
5	29/12/2022	2 AV DE LA LIBERATION	207//BZ/48//13/11/5/3	1867	128,18	113 207 €	883 €	vendu libre
6	31/01/2022	6 AV DE LA LIBERATION	207//BS/2//15	1958	53	36 000 €	679 €	
7	11/01/2021	7 PL DE LA REPUBLIQUE	207/258/AC/454//27/14/25/26	1914	81,09	76 000 €	937 €	vendu libre
8	03/11/2020	48 RUE DE LA REPUBLIQUE	207//BW/12//21/28/85	1895	127,73	150 000 €	1 174 €	loué par bail commercial à 15 312 € annuels, taux de rendement de 10,2 %
9	30/03/2021	9 B PL SAINT-PIERRE	207//BO/39//12/21/3/4	1900	138,53	87 777 €	634 €	loué par bail commercial à 10 174 € annuels, taux de rendement de 11,6 %
10	09/06/2020	14 PL SAINT-PIERRE	207//BO/111//1/9	1900	70,58	64 000 €	907 €	loué par bail commercial à 4 893 € annuels, taux de rendement de 7,6 %
11	14/09/2020	2 RUE DES TROIS FRERES	207//BZ/6//13	1972	70,22	45 000 €	641 €	loué par bail commercial à 6 608 € annuels, taux de rendement de 14,7 %
12	20/07/2022	4 RUE DES TROIS FRERES	207//BZ/101//16	1970	70	50 000 €	714 €	acquisition libre par commune par préemption
13	22/12/2022	2 RUE VENTEFOL	207//BO/58//27/5/23	1900	71,12	57 500 €	808 €	vendu libre
14	28/05/2020	44 RUE VICTOR HUGO	207//BR/59//32	2009	62,36	54 000 €	866 €	vendu libre
15	10/06/2020	6 RUE PIERRE CURIE	207//BW/29//106	1967	32,92	12 500 €	380 €	loué par bail dérogatoire à 2 400 € annuels, taux de rendement de 19,2 %
16	13/10/2020	44 RUE DE LA REPUBLIQUE	207//BW/14//5/17/19/20/30	1800	71,52	30 000 €	419 €	loué par bail commercial à 4 980 € annuels, taux de rendement de 16,6 %
17	12/06/2020	3 B AV SADI-CARNOT	207//BT/8//11/6/7/8	1912	111,39	40 000 €	359 €	vendu libre
							Moyenne	784 €
							Médiane	714 €

Une autre vente un peu plus ancienne (26/12/2019) concerne un magasin à usage de commerce d'alimentation générale, situé à 60 mètres, rue de l'Armistice, cédé 220 000 €. Il comprend un magasin de 195 m² en rez-de-chaussée avec un dépôt en sous-sol de 126 m², soit un prix de 685 € le m². Il est loué pour 1 500 € HT mensuels, soit un rendement de $(1\ 500 \times 12) / 220\ 000 = 8,2\ %$.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Etude Callon

FONDS de COMMERCE & MURS de MAGASINS

SECTEUR D'ACTIVITES: SUPERETTE

Evaluation des fonds de commerce et des murs de magasins.

ACTIVITES : SUPERETTE		
Définitions	Evaluation	Murs
	- 10 à 30 % du C.A. T.T.C.	7,0%

Elle doit être comprise dans une fourchette de plus ou moins 5% selon des caractéristiques spécifiques.

CA TTC: Chiffre D'Affaires Annuel, Toutes Taxes Comprises.
Les stocks doivent être chiffrés séparément.

Murs: Coefficients à appliquer au montant de la valeur locative annuelle (voir [exemple](#)).

 **Nouvelle recherche**

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

L'étude de marché donne une moyenne à 784 € le m² et une médiane à 714 € le m², que les locaux soient loués ou non.

Par ailleurs, bien que le bâtiment bénéficie d'une situation commerciale intéressante en façade d'une rue passante, il est en mauvais état d'entretien et doit donc subir des travaux de rénovation afin de le louer à nouveau. En outre, il n'y a pas de stationnement pour la clientèle.

Une valeur basse des termes de comparaison, à 500 € le m², est retenue pour évaluer ce bien, s'il était cédé en l'état. Cette valeur est semblable au troisième terme de l'étude de marché, qui concerne un commerce situé de l'autre côté de la rue, acquis récemment par préemption par la commune.

Pour les 242,96 m² de surface, la valeur vénale obtenue est de 121 480 €.

La méthode par le rendement, en utilisant le loyer payé par le dernier commerçant, de 10 256,88 € annuels, et en retenant le taux de revenu moyen de 8 %, donne une valeur au bien de 128 211 €.

La moyenne des deux méthodes donne une valeur de 124 845,50 €, arrondie à 125 000 €.

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 125 000 €.

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 112 500 € (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 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 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le



Pour le Dir ID : 042-214202079-20231204-DL20230180-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