



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 4 janvier 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](mailto:ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Loire

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Emmanuel ROBERT

Commune de Saint Chamond

Courriel : [emmanuel.robert@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:emmanuel.robert@dgfip.finances.gouv.fr)

avenue Antoine Pinay

Téléphone : 04 77 47 85 98

42400 Saint-Chamond

Réf DS : 15495103

Réf OSE : 2023-42207-97893

## 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 de deux halles industrielles juxtaposées

*Adresse du bien :*

Rue Pétin Gaudet 42400 Saint-Chamond

*Valeur :*

410 000 €, 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](mailto:delavis.veronique@saint-chamond.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	21/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	21/12/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 de deux halles industrielles juxtaposées

## 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,

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

textile, teinturerie...), avec plusieurs barrages alimentant en eau l'industrie locale. De même, l'extraction de la houille aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</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

Le tènement se situe dans le quartier de Novaciéries, dans un quartier en rénovation, avec une voirie en bon état desservant les locaux. Cap Métropole, dans le cadre de la concession liant la SPL à Saint Etienne Métropole et portant aménagement de la ZAC Novaciéries, a tenté d'acquérir à l'amiable ces biens. La société propriétaire étant été placée en liquidation judiciaire, le liquidateur a mis le bien aux enchères publiques. Cap Métropole n'ayant pas réussi à devenir l'enchérisseur final, la commune de Saint Chamond a préempté le bien à sa demande, afin de le lui rétrocéder aux conditions d'acquisition (prix de préemption plus frais de procédure).

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	111 AC 288	Rue Pétrin Gaudet	1 415 m <sup>2</sup>	bâti
Saint-Chamond	111 AC 339	Rue Pétrin Gaudet	1 025 m <sup>2</sup>	bâti
TOTAL			2 440 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Tènement industriel composé de deux halles juxtaposées de 1 484,23 m<sup>2</sup> et 949,20 m<sup>2</sup>, pour une surface totale de 2 433,43 m<sup>2</sup>, comprenant un portique sur rails. Les locaux comprennent un atelier avec mezzanine, une zone de bureaux sur rez-de-chaussée et un étage, un local de stockage.



#### 4.5. Surfaces du bâti

2 433,43 m<sup>2</sup>

### 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 Ug1 secteur de projet et restructuration des aciéries

### 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 d'entrepôts et d'ateliers sur la commune dans les trois dernières années

Biens bâtis : entrepôts et ateliers – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Année Construction	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
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 Pétrin 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
4	10/12/2020	24 chemin de Rigaudin	BN 147	1900	1 005	220	95 000 €	432 €	entrepôt avec remise
5	08/06/2022	8 rue Pétrin Gaudet	111 AC 422 424 429		2 203	1 443	860 000 €	596 €	bâtiment à usage industriel élevé pour partie sur une ancienne fosse de freinage vendu occupé
6	02/07/2021	Rue Pétrin Gaudet	111 AC 435 437 439		3 358	3 100	846 000 €	273 €	entrepôt composé de deux travées communicantes, avec potences de levage et ponts roulants, vendu libre
7	22/12/2021	56 B rue Général de Gaulle	258 CL 555		1 580	736	190 000 €	258 €	Atelier et hall de stockage
8	13/10/2023	2 rue Pétrin Gaudet	111 AC 288 339		2 440	2 433	410 000 €	168 €	Deux entrepôts juxtaposés dont un avec pont roulant, vendus aux enchères
9	22/12/2021	56 B rue Général de Gaulle	258 CL 554		6 158	3 903	545 000 €	140 €	Bâtiment administratif avec bureaux et locaux sociaux, hall de stockage et emballage, ateliers de coupe classée quais couverts, garage
								Moyenne	363 €
								Médiane	393 €

## 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	X Vente	X Moyenne
2023	Entrepôts	Vente	531.00€

Showing 1-1 of 1 rows

Page Size 20 First Prev 1 Next Last

Informations détaillées

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

L'étude de marché donne une moyenne à 363 € le m<sup>2</sup> et une médiane à 393 € le m<sup>2</sup> et comprend des dépôts, halles, ateliers et entrepôts situés sur la commune dans les trois dernières années.

Pour évaluer ce bien, la valeur du huitième terme à 168 € le m<sup>2</sup>, valeur d'acquisition par la commune de Saint Chamond, est retenue, soit pour 2 433,43 m<sup>2</sup> de superficie, une valeur vénale de 410 000 €.

## 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 410 000 €.

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 369 000 € (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 émise si les conditions 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,  
La responsable de la division missions  
domaniales



Valérie ROUX-ROSIER  
Inspectrice divisionnaire des Finances  
publiques