



FINANCES PUBLIQUES



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 : 12312354
Réf OSE : 2023-42207-31832

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 :

Immeuble aménagé en salles de sports

Adresse du bien :

29 rue du président Wilson 42400 Saint-Chamond

Valeur :

130 000 €, 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 :	25/04/2023
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 d'un ancien garage automobile réhabilité en salle de sports

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 à l'entrée ouest de la ville, dans une rue parallèle au boulevard Waldeck Rousseau et qui était auparavant l'artère principale reliant Saint Chamond à Saint Etienne.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	CI 49	29 rue du président Wilson	245 m ²	Bâti
TOTAL			245 m ²	

4.4. Descriptif

Immeuble sur rez-de-chaussée et un étage, aménagé en salles de sports, anciennement à usage de garage automobile, d'environ 400 m². Murs en pierre, ouverture aluminium double vitrage, sans volets. Le rez-de-chaussée est aménagé en salle de sports, avec vestiaires et toilettes. Faux plafond. Moquette et tatami. Deux escaliers en pierre permettent d'accéder à l'étage. Ce dernier est aménagé en salles de boxe et de musculation, avec bureaux et vestiaires. Parquet flottant et tatami. Chauffage radiateurs électriques. Toiture isolée par laine de verre. Très bon état d'entretien.



4.5. Surfaces du bâti

environ 400 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint Chamond

5.2. Conditions d'occupation

loué par l'association Né pour Combattre depuis le 1^{er} janvier 2019 pour 7 200 € annuels par bail de droit commun de 9 ans

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.

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 comparables situés sur la commune, ces dernières années

Valeur vénale – bâtiments comparables									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastres	Année construct.	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Observations	
1	07/03/2018	58 B boulevard Waldeck Rousseau	BL 17		1 450	345 000,00 €	237,93 €	ancien garage automobile avec showroom	
2	12/04/2021	7 rue Jean Jacques Rousseau	244 AH 153		384	223 000,00 €	580,73 €	atelier sur terrain clos avec parking, vendu libre	
3	13/10/2022	92 rue Pétin Gaudet	111 AE 614	1880	450	190 000,00 €	422,22 €	ancien garage automobile vendu libre	
4	22/12/2021	56 B rue du général de Gaulle	258 CL 555		736	190 000,00 €	258,15 €	ateliers et halls de stockage avec bureaux, vendus libres	
5	12/07/2022	13 grande rue	244 AH 205 lots 9, 10 et 11	1910	260	102 000,00 €	393,05 €	deux dépôts et un garage dans une copropriété, vendus libre	
6	23/12/2020	3 rue Richard Chambovet	BT 39	1969	700	145 000,00 €	207,14 €	atelier automobile avec bureaux, vendu libre	
							Moyenne	349,87 €	
							Médiane	325,60 €	

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 350 € le m² et une médiane à 325 € le m².

Le bâtiment, en très bon état d'entretien, a été entièrement réhabilité depuis sa mise en location au 1^{er} janvier 2019. Le bailleur a rénové les menuiseries extérieures alors que le preneur a réalisé l'ensemble des travaux d'intérieur à ses frais, maçonnerie, isolation de toiture, plâtrerie, peinture, faux plafond, électricité, plomberie, sanitaire, menuiseries intérieures, revêtements de sols.

Les termes de comparaison de l'étude de marché sont des locaux bruts avant aménagements intérieurs, comme des ateliers ou des entrepôts. Ils sont comparables avec les locaux étudiés ici avant réhabilitation.

La valeur médiane des termes de comparaison, à 325 € le m², est retenue pour évaluer ce bien.

Pour les 400 m² de surface, la valeur vénale obtenue est de 130 000 €.

La méthode par le rendement n'est pas retenue, le loyer n'étant pas représentatif du marché, les locaux étant loués par une association à but non lucratif.

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 130 000 €.

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 117 000 € (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 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 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20240122-DL20240020-DE



Pour le Directeur et par délégation,

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