



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 novembre 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 : 13752389

Réf OSE : 2023-42207-62419

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 :

Cession d'un terrain nu en zone artisanale

Adresse du bien :

Allée Jean le Rond d'Alembert 42400 Saint-Chamond

Valeur :

395 500 € HT ou 35 € HT le m², 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 :	11/09/2023
du dossier complet :	02/11/2023

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 ¹ :	<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

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,

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

l'extraction de la houille aux XIX^e et XX^e siècles avec le développement 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

Les parcelles se situent dans la zone économique de l'aire d'autoroute du Pays du Gier, accessible par la sortie n°15 de l'A 47. Le terrain est desservi par les réseaux et a une bonne visibilité depuis le contournement de Saint Chamond sur l'A 47.

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	244 ZA 93	Allée Jean le Rond d'Alembert	3 173 m ²	Non bâti
Saint-Chamond	244 ZA 97	Allée Jean le Rond d'Alembert	125 m ²	Non bâti
Saint-Chamond	244 ZA 100	Allée Jean le Rond d'Alembert	Environ 6 360 m ²	Non bâti
Saint-Chamond	244 ZA 113	Allée Jean le Rond d'Alembert	Environ 700 m ²	Non bâti
Saint-Chamond	244 ZA 148	Allée Jean le Rond d'Alembert	463 m ²	Non bâti
Saint-Chamond	244 ZA 162	Allée Jean le Rond d'Alembert	482 m ²	Non bâti
TOTAL			Environ 11 300 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain nu arboré en pente légère, non aménagé, situé le long de l'autoroute A 47, à l'intérieur d'une aire de service autoroutière.



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 US aire de service autoroutière

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 ²)	Prix (€)	Prix/m ²	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	4884	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/882	UR	3210	112 350,00 €	35,00 €	10 GRANDE RUE
7	11/05/2023	SAINT-CHAMOND	207/244/AH/683//	UR	1969	68 915,00 €	35,00 €	10 GRANDE RUE
Moyenne							38,40 €	
Médiane							35,00 €	

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 38 € HT le m² et une médiane à 35 € HT le m². 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 A 47, les autres sont situés à l'intérieur de zones artisanales, sans visibilité particulière.

Pour évaluer ces parcelles, la valeur de 35 € HT le m² est retenue, soit pour 11 300 m² de superficie, une valeur vénale de 395 500 € 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 395 500 € HT ou 35 € HT le m².

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 356 000 € (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,
La responsable de la division missions
domaniales



Valérie ROUX-ROSIER
Inspectrice divisionnaire des Finances
publiques