



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 février 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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

Courriel : stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 98

Mairie

Service Urbanisme et aménagement durable

Avenue Antoine Pinay

CS 80148

42403 Saint-Chamond Cedex

Réf DS : 15804324

Réf OSE : 2024-42207-02976

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 : Locaux d'activités

Adresse du bien : 1A rue Pétin Gaudet, 42400 Saint-Chamond

Valeur vénale : 233 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (la valeur vénale s'entend hors mobilier et hors panneaux photovoltaïques)

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Véronique DELAVIS, assistante patrimoine

delavis.veronique@saint-chamond.fr

Aurélié BONNARD, Responsable Service Urbanisme et aménagement durable

bonnard.aurelie@saint-chamond.fr

2 - DATES

de consultation :	16/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/01/2024
du dossier complet :	01/02/2024

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 checked="" 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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de locaux d'activités par voie de préemption. Le prix mentionné sur la DIA s'élève à 275 000€.

Projet de revente à Cap Métropole : pour démolition devant faciliter l'accès à la halle voisine.

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 le quartier de Novaciéries, à l'arrière d'immeubles d'habitations, au fond d'une impasse. L'accès se fait par une voie privée, propriété de Cap Métropole. Le réseau d'eau potable n'est pas présent sur le tènement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont en mauvais état et passent sous les propriétés voisines. L'installation électrique a été rénovée il y a cinq ans.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	CC 60	1 A rue Pétin Gaudet	1 530 m ²	Bâti sur terrain propre



4.4. Descriptif

Sur un terrain de 1 530 m², locaux d'activités composés d'un hangar de 300 m² au sol aménagé partiellement en bureaux avec mezzanine. Construction moellons et bac acier de 1991, toiture bac acier avec charpente métallique. Panneaux photovoltaïques en toiture. Dalle béton. Porte sectionnelle électrique. À l'intérieur, bureaux aménagés pour environ 90m², avec salon, cuisine, chambre. Climatisation réversible. WC et douche fonctionnant avec l'eau récupérée du toit. Fibre optique. Bon état d'entretien du bâtiment.

Tènement clos par un portail métallique électrique.



4.5. Surfaces du bâti (PC + constat sur place)

Environ 380m², dont 80m² en mezzanine

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Julien MONTES

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation en valeur libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 24/03/2022 : zone UA1, urbanisée centre historique

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 ou d'ateliers situés sur la commune sur les trois dernières années

Biens bâtis : entrepôts et ateliers – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Année Construction	Surface terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
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
								Moyenne	465 €
								Médiane	422 €

Termes de comparaison de bureaux situés dans un rayon d'un km sur les trois dernières années

Biens bâtis : bureaux – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Année Construction	Surface terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	20/07/2021	1 RUE DE LA BRO SSE	207//BP/63//19/106	2009		72	120 000	1 667 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
2	09/11/2022	7 BD ENNEMOND RICHARD	207/258/AC/451//89	1977		82,24	70 000	851 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
3	24/01/2023	1 AV JULES FERRY	207/258/AC/527//55	2006		123,74	155 000	1 253 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
4	06/05/2021	17 PL DE LA LIBERTE	207//BZ/57//1	1880		240,24	280 000	1 166 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
5	01/03/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY/37//101/923	1993		193,18	200 000	1 035 €	bureaux au 1er étage d'un immeuble mixte +un garage
6	04/10/2022	3 RUE DU PORT SEC	207//C A/T2//22/15/24/23	1975		162,57	80 000	492 €	bureaux au 1 ^{er} étage d'un immeuble mixte + 3 places de stationnement
7	18/10/2023	7 BD ENNEMOND RICHARD	207/258/AC/451//88	1977		79,17	85 000	1 074 €	bureaux en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
8	07/07/2023	11 RUE MARC SEGUIN	207//BR/34//56/1	1890		207,24	270 000	1 303 €	bureaux en rdc + 3 places de stationnement
9	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY/37//404 à 412/906/913	1993		231,36	269 500	1 165 €	bureaux au 4 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +2 garages
10	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY/37//301 à 304/312/401 à 403/907	1993		173,47	167 500	966 €	bureaux aux 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +un garage
11	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY/37//310/311/921	1993		58,4	68 000	1 164 €	bureaux au 3 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +un garage
12	21/07/2023	17 B BD WALDECK ROUSSEAU	207//BY/37//610/611/612/920	1993		72,34	71 500	988 €	bureaux au 6 ^{ème} étage d'un immeuble mixte +un garage
								Moyenne	1 094 €
								Médiane	1 119 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La cote Callon au 01/01/2023 a été consultée.

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€

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

L'étude de marché d'ateliers et d'entrepôts donne une moyenne à 465€ le m² et une médiane à 422 € le m² pour des locaux compris entre 260m² et 450m² sur la commune au cours des trois dernières années.

L'étude de marché de bureaux donne une moyenne à 1 094€ le m² et une médiane à 1 119€ le m² dans un rayon d'un kilomètre au cours des trois dernières années.

La valeur moyenne des termes d'ateliers et d'entrepôts à 465€ le m² est retenue pour évaluer la partie atelier de 290m², et celle des bureaux à 1 119€ le m² est retenue pour la partie bureaux aménagés de 90m².

Soit pour les 290m² d'atelier, une valeur vénale de 134 850€ et pour les 90m² de bureaux, une valeur vénale de 98 460€.

Total de l'évaluation : 233 310€ arrondis à 233 000€

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 233 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'inclut ni mobilier, ni les panneaux photovoltaïques, dont l'évaluation ne relève pas de la compétence du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Pour la valeur en l'état, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 256 300€.

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 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.

Pour le Directeur et par délégation,



Stéphanie SATRE
Contrôleur des Finances publiques