



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/05/2024

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 : Erika Pallandre

Courriel : erika.pallandre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 87

Commune de Saint-Chamond
Avenue Antoine Pinay
42 400 Saint-Chamond

Réf DS : 17162977

Réf OSE : 2024-42207-25381

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



Nature du bien :

Droit au bail

Adresse du bien :

9 place de la halle, 42 400 Saint-Chamond

Valeur :

12 960 €

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Delavis

Commune de Saint-Chamond

2 - DATES

de consultation :	02/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/04/2024

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

Cession d'un droit au bail commercial.

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

Le local est situé 9 place de la Halle, à proximité de la place Saint-Pierre.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	BO2	9 place de la halle	119 m ²	Immeuble de rapport
TOTAL			119 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Droit au bail commercial d'un fonds de commerce situé sur la parcelle BO 2 de 119 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport au 9 place de la halle sur la commune de Saint Chamond.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI OTJ

5.2. Conditions d'occupation

Bail passé entre la SCI OTJ et la commune de Saint-Chamond le 1^{er} août 2023

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone U

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

Droit au bail commercial

Le droit au bail est un élément du fonds de commerce. Il peut également représenter la sous-évaluation des loyers par rapport au prix de marché. Le vendeur va donc monnayer le fait que le loyer qu'il a négocié antérieurement est un loyer sous-évalué par rapport au prix de marché. L'achat du droit au bail va permettre à l'acquéreur de reprendre le bail conclu entre le précédent occupant et le propriétaire, dans des conditions similaires et pour la durée restant à courir.

Pour fixer la valeur du droit au bail, la méthode de l'économie de loyer ou du différentiel est la plus utilisée. Elle consiste à chiffrer la différence entre le loyer plafonné qui aurait été payé si le bail avait été renouvelé aux mêmes conditions et le loyer qu'il faudrait payer au prix du marché pour un local équivalent. A ce différentiel est appliqué un coefficient de situation qui dépend de la qualité de l'environnement et de la commercialité de la rue ou du secteur pour l'activité exercée.

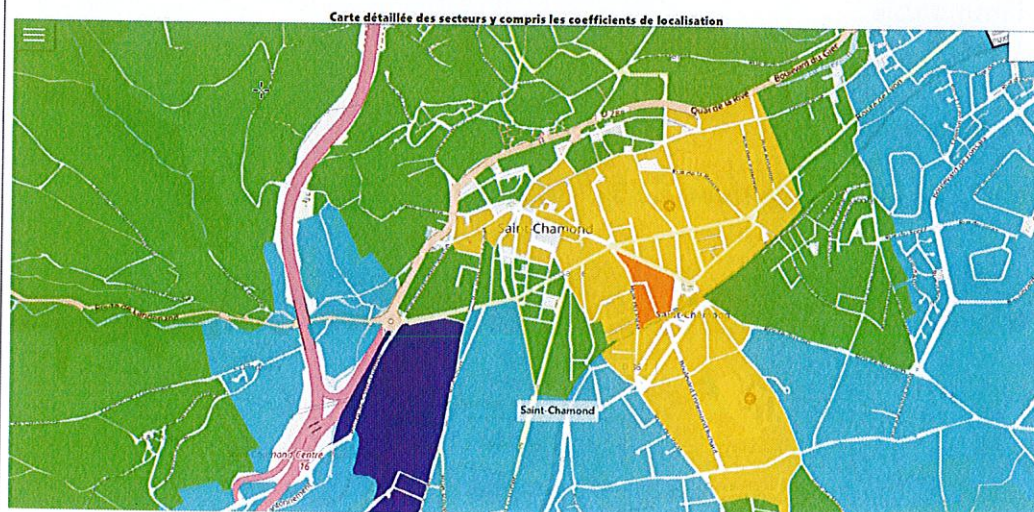
Ici, le futur loyer convenu entre la commune et le bailleur est de 420 € mensuels, soit 5 040 € annuels.

La superficie concernée par le commerce est de 76,90 m².

Le loyer annuel par m² est donc de $5\,040 / 76,90 = 65,54$ € le m² annuel

Or, le loyer moyen des commerces de boutique et magasins sur rue de la zone est de 79 € le m² annuel en 2022 d'après OVALT (la place de la halle étant dans la zone verte ci dessous, à 79 € le m² annuel).

Carte détaillée des valeurs locatives des Boutiques et magasins sur rue



	Retour aux filtres	Retoi
Aucun secteur		
aucune valeur	Afficher l'aide	
Secteur 1	-	33,20 €
Secteur 2	-	61,60 €
Secteur 3	-	79,00 €
Secteur 4	-	97,20 €
Secteur 5	-	115,90 €

Loyers relevés dans Majic 3 situés place de la halle et place Saint Pierre

- loyer de 2 640 € pour 59 m² pour la serrurerie la clé d'or au 10 place de la Halle, soit 44,75 € le m² annuel
- loyer de 6 014 € pour 50 m² pour la croissanterie Gerin au 10 place de la Halle, soit 120,28 € le m² annuel
- loyer de 4 200 € pour 45 m² pour le prêt à porter féminin CF distribution au 5 place de la halle, soit 93 € le m²
- loyer de 2 172 € pour 40 m² pour la cordonnerie Philippe Fernandez au 5 place de la halle, soit 54,30 € le m²
- loyer de 2 241 € pour 44 m² pour le salon de coiffure Myriam Giraud au 4 place de la halle, soit 50,93 € le m²
- loyer de 8 655 € pour 100 m² pour le salon de coiffure 6ème sens au 9 rue Ventefol, soit 86,55 € le m²
- loyer de 9 360 € pour 120 m² pour la crêperie au 3 place de la halle, soit 78 € le m²
- loyers de 33 934 € + 3 354 € pour 156 m² + 58 m² pour la pharmacie au 1 place de la halle et 13 rue de la Caure, soit 174,24 € le m²
- loyer de 5 632 € pour 65 m² pour la société vectow informatique au 1 place Saint Pierre, soit 86,65 € le m²
- loyer de 9 137€ pour 119 m² pour le crédit agricole au 1 place Saint Pierre, soit 76,78 € le m²
- loyer de 7 150 € pour 70 m² pour l'auto école la Libération au 2 rue du pont Saint Pierre, soit 102,14 € le m²
- loyer de 14 400 € pour 134 m² pour l'agence immobilière century 21 au 16 place Saint Pierre, soit 107,46 € le m²

Moyenne de l'étude des douze loyers : 89,59 € le m²

médiane de l'étude : 86,60 € le m²

La médiane et la moyenne sont légèrement supérieures au relevé de loyers du secteur 3 dans l'étude Ovalt, qui est à 79 € le m² annuel.

Je retiens la médiane de l'étude pour déterminer le loyer de marché.

Valeur locative de marché : $76,90 \times 86,60 \text{ €} = 6\,659,54 \text{ €}$

Je retiens la valeur arrondie de 6 660 € pour déterminer le loyer de marché.

Le loyer proposé de 5 040 € est de 1 620 € annuels moins cher que le loyer de marché.

Le bail actuel court du 1^{er} août 2023 au 1^{er} août 2032.

Le loyer futur étant inférieur au loyer de marché, le droit au bail est égal au montant de l'économie annuelle de loyer multipliée par la durée du bail, soit 8 ans. $1\,620 \times 8 \text{ ans} = 12\,960 \text{ €}$.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Je retiens la valeur de 12 960 € pour le droit au bail à céder par la commune au porteur de projet.

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 12 960 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d' aucune marge d'appréciation.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Erika Pallandre

Inspectrice des Finances Publiques