



Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/03/2024

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

Affaire suivie par : Erika Pallandre

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

Téléphone : 04 77 47 85 87

à

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

Réf DS : 16166209

Réf OSE : 2024-42207-09483

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 : Parcelle cadastrée 244 AC 249 d'une superficie de 185 m²

Adresse du bien : Rue de l'usine à gaz, 42 400 Saint-Chamond

Valeur : 7 585 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Véronique Delavis

2 - DATES

de consultation :	06/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/02/2024

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 par la commune de Saint-Chamond de cette parcelle de terrain.

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 XIXème et XXème 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

La parcelle est située rue de l'usine à gaz à Saint-Chamond, à proximité du garage automobile Peugeot.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	244AC249	Rue de l'usine à gaz	185 m ²	Terrain
TOTAL			185 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Chamond

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UB

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

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse : Rue de l'usine a gaz, 42400 Saint-Chamond	
Périmètre géographique : 20000 m autour	
Période de recherche	
De 02/2021 a 02/2024	
Caractéristiques du bien	
Non bâti Terrain à bâtir	
Surface du terrain : de 100 à 300 m ²	
Prix de vente au m ² : de 1 à 100	

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m ² (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2021	février-décembre	57,98	56,39
2022	janvier-décembre	47,74	44,14	16,36	80,00
2023	janvier-décembre	18,00	18,00	18,00	18,00
Synthèse		40,95	38,27	16,36	80,00

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	Situation locative
44//AS/481// 44//AS/484//	42	LE CHAMBON-FEUGEROLLES	51 RUE DE LA REPUBLIQUE	30/11/2021	259	20 000	77,22	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
96//A/234//	42	FONTANES	LE BOURG	02/03/2022	220	7 000	31,82	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
183//AN/477//	42	LA RICAMARIE	4 RUE DES JONQUILLES	30/12/2021	266	15 000	56,39	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
207//BL/50//	42	SAINT-CHAMOND	62 BD WALDECK ROUSSEAU	19/05/2022	216	17 280	80	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218/309/AI/306//	42	SAINT-ETIENNE	RUE ANATOLE FRANCE	12/07/2021	186	7 500	40,32	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218/309/AI/304//	42	SAINT-ETIENNE	RUE ANATOLE FRANCE	04/05/2022	196	7 500	38,27	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218//LR/133//	42	SAINT-ETIENNE	29 RUE GABRIEL PERI	02/05/2022	153	10 710	70	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
286//AH/110//	42	SAINT-ROMAIN-LES-ATHEUX	LE BOURG EST	10/02/2022	260	13 000	50	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
97//BE/166//	42	LA FOUILLOUSE	LE VERNAY	23/06/2022	110	1 800	16,36	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218/292/D/1828//	42	SAINT-ETIENNE	BIORANGE	31/10/2023	102	1 836	18	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218/292/D/1826//	42	SAINT-ETIENNE	BIORANGE	31/10/2023	111	1 998	18	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218/292/D/1827//	42	SAINT-ETIENNE	BIORANGE	31/10/2023	107	1 926	18	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
218/292/D/1829//	42	SAINT-ETIENNE	BIORANGE	02/11/2023	108	1 944	18	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

L'étude de marché a porté sur la vente de parcelles de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre 100 m² et 300 m² sur la période de février 2021 à février 2024 dans un secteur de 20 km de Saint-Chamond.

En raison de la petite surface de la parcelle, seuls les termes de comparaison inférieurs à 100 € / m² ont été retenus.

Treize termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- le Chambon-Feugerolles

- Fontanes
- la Ricamarie
- Saint-Chamond
- Saint-Etienne
- Saint-Romain-les-Atheux
- la Fouillouse.

Les valeurs oscillent entre 16 € / m² et 80 € / m².

La valeur moyenne s'élève à 41 € / m² et la valeur médiane à 38 € / m².

La valeur moyenne peut être retenue en l'espèce.

La valeur vénale de cette parcelle de 185 m² est estimée à 7 585 €.

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 7 585 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 6 826 € (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,



Erika Pallandre

Inspectrice des Finances Publiques