



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25 septembre 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 : 13681870

Réf OSE : 2023-42207-61488

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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Grande rue de Saint Ennemond 42400 Saint-Chamond

Valeur :

2 400 € ou 24 € 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 :	11/08/2023
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 :	11/09/2023

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'une partie de parcelle de terrain nu

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Saint-Chamond est située dans la vallée du Gier entre les monts 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 bien se situe sur la colline Saint-Ennemond, sur la rive gauche du Gier. Il n'est accessible que par un chemin partant de la grande rue de Saint-Ennemond puis par un escalier sommairement aménagé le long de la parcelle voisine BX 145. Les propriétaires de cette parcelle souhaitent acquérir ce tènement qui est facilement accessible depuis leur propriété.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	Partie de la BX 144	Grande rue de Saint Ennemond	Environ 100 m ²	Non bâti
		TOTAL	Environ 100 m ²	

4.4. Descriptif

L'emprise forme un terrain plat d'environ 100 m², enclavé entre les parcelles cadastrées section BX n° 145, BX 32 et BX 33, comprenant une partie des espaces enherbés voisins de l'église Saint-Ennemond. La façade nord de l'emprise cédée est soutenue par un haut mur de pierres.

Bien que la parcelle bénéficie d'un classement en zone urbaine centrale au PLU de la commune, la configuration de cet espace semble être un frein à l'aménagement de la zone (anciennement occupée par des jardins familiaux).



4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint Chamond

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 24/03/2022 zone Ua2 Urbanisé secteurs du centre présentant des homogénéités bâties particulières

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 à bâtir situés sur la commune, dans les trois dernières années

Terrains à bâtir : valeur vénale							
n°	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Surface terrain (m²)	Prix (€)	Prix/m²	Observations
1	07/03/2023	6 T CHE DU BAN	207/244/AK/737//	355	85 000,00 €	239,44 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
2	08/01/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/520//	261	63 900,00 €	244,83 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
3	11/01/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/515//	250	60 000,00 €	240,00 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
4	14/01/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/513//	192	50 000,00 €	260,42 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
5	29/01/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/512//	192	50 000,00 €	260,42 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
6	17/02/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/495//	212	72 900,00 €	343,87 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
7	29/03/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/506//	264	70 000,00 €	265,15 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
8	25/05/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/494//	212	72 900,00 €	343,87 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
9	20/12/2021	GRENOUILLAT	207/111/AK/514//	192	50 000,00 €	260,42 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
10	28/01/2022	GRENOUILLAT	207/111/AK/521//	228	62 000,00 €	271,93 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
11	12/12/2022	GRENOUILLAT	207/111/AK/520//	261	74 000,00 €	283,52 €	terrain à bâtir pour maison individuelle
						Moyenne	273,99 €
						Médiane	260,42 €

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 de terrains à bâtir sur la commune dans les tranches de prix moyenne à 274 € le m² et une médiane à 260 € le m².

Pour évaluer cette parcelle de 100 m², il est retenu :

- la valeur de 24 € du m², soit un abattement de 90 % sur la valeur au m² du premier échantillon, afin de tenir compte de l'enclavement du terrain, soit 100 m² x 24 € le m² = 2 400 €.

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 2 400 €.

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 2 160 € (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'administrateur en cas de 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,



Emmanuel ROBERT

Inspecteur des Finances publiques