

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Véronique DELAVIS delavis.veronique@saint-chamond.fr

2 - DATES

de consultation :	11/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	11/04/2023

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 :	Échange de terrains nus

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

Vente d'un terrain nu en nature de pré

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

La parcelle se situe dans le domaine public, correspondant à un ancien chemin rural qui n'est plus emprunté. Ce dernier part du pôle des services techniques de la commune de Saint Chamond jusqu'en haut du lotissement des baraques, soit environ 450 mètres de longueur. Il est aujourd'hui constitué d'une prairie et n'est plus matérialisé au sol.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	Domaine public	Au mas	4 100 m ² environ	Prairie
TOTAL			4 100 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain nu en nature de prairie, correspondant à l'emprise d'un ancien chemin rural désaffecté, dans le domaine public. Il apparaît sur la carte de l'état-major (1820-1866) mais n'est plus matérialisé aujourd'hui.



4.5. Surfaces du bâti

non bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Domaine public de la commune de Saint Chamond

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU du 24/03/2022 zone A zone agricole

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 agricole

Biens terrains non constructibles : valeur vénale							
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastreales	Surface terrain (m ²)	Prix (€)	Prix/m ²	Observations
1	17/09/2021	SAINT-CHAMOND	207/258/AH/48//	5485	3 000	0,55 €	LES BORDURES
2	14/12/2020	SAINT-CHAMOND	207/111/AZ/121//119/40	23935	4 800	0,20 €	FOUAY
3	22/11/2022	SAINT-CHAMOND	207/111/AS/28//	5860	1 758	0,30 €	LA PACOTIERE
4	05/07/2022	SAINT-CHAMOND	207/111/AT/61//	9780	3 000	0,31 €	SARRAGOSSE
5	12/04/2021	SAINT-JEAN-BONNEFONDS	237//AK/463//	626	313	0,50 €	RUE DE L'EGALITE
6	06/05/2021	SAINT-JEAN-BONNEFONDS	237//AK/464//	31352	9 406	0,30 €	RUE DE L'EGALITE
7	10/02/2023	SAINT-JEAN-BONNEFONDS	237//AL/49//	1310	350	0,27 €	BEL AIR
8	01/02/2023	SORBIERS	302//AT/16//	13361	5 360	0,40 €	LA PACOTIERE
						Moyenne	0,35 €
						Médiane	0,30 €

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 0,35 € le m² et une moyenne de toutes des parcelles agricoles situées dans un rayon de 3 km autour du bien, sur les trois dernières années.

Pour évaluer cette parcelle, la valeur de 0,30 € le m² est retenue, soit pour environ 4 100 m² de superficie, une valeur vénale de 1 230 €.

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 1 230 € ou 0,30 € 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 1 100 € (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