



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13 juin 2025

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

Téléphone : 04 77 47 86 98

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

Commune de Saint-Chamond
avenue Antoine Pinay
42400 Saint-Chamond

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuel ROBERT

Courriel : emmanuel.robert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 98

Réf DS : 24428027

Réf OSE : 2025-42207-40154

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 :

Murs commerciaux

Adresse du bien :

1 place de l'Île de France 42400 Saint-Chamond

Valeur :

120 000 €, 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 :	26/05/2025
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 :	26/05/2025

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

La commune de Saint-Chamond souhaite céder des murs commerciaux, acquis deux ans auparavant par préemption sur DIA.

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 plus 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 dans le quartier de Fonsala, quartier le plus peuplé de la commune avec plus de 5 000 habitants, construit sur une colline dans les années 1970 et composé de plusieurs îlots d'habitat collectif, entourés par des lotissements pavillonnaires. Au pied d'un immeuble d'habitation de huit étages et autour d'une dalle béton en cours de rénovation, un ensemble de cellules commerciales en rez-de-chaussée, directement accessible par la place de l'Île de France.

4.3. Références cadastrales

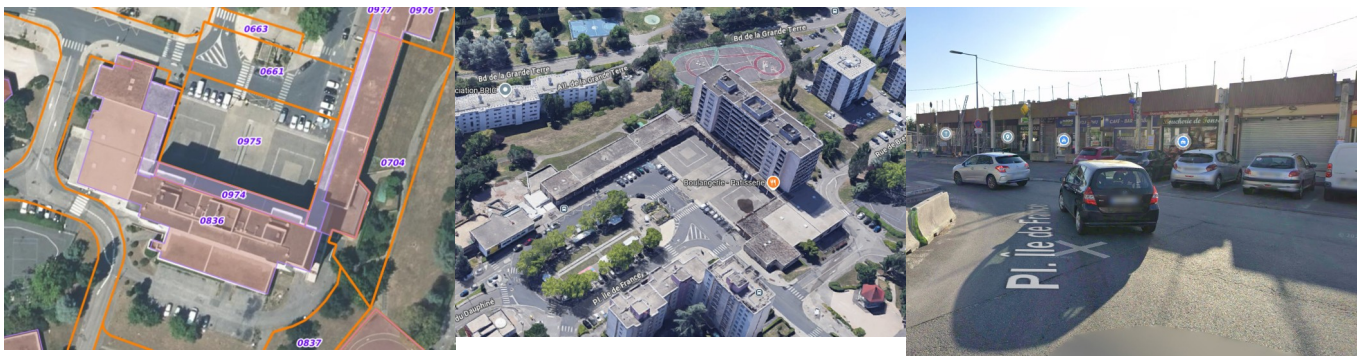
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Chamond	244 AD 836	Place de l'Île de France	6 065 m ²	Bâti et non bâti
TOTAL			6 065 m ²	

4.4. Descriptif

Lots de copropriété composés de

- lot 416 : dépôt commercial au niveau jardin
- lots 436, 440 et 441 : emplacement commercial au rez-de-chaussée, niveau place
- lots 438 et 439 : dépôt commercial au niveau sous-sol



4.5. Surfaces du bâti

88,95 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

commune de Saint Chamond

5.2. Conditions d'occupation

Loué par bail commercial du 15 mars 2005 renouvelé tacitement depuis, pour 1 117,84 € TTC mensuels, soit 934,65 € HT.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 30/05/2024 zone Uf secteur de formes urbaines de type grands ensembles collectifs

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.

La valeur vénale est déterminée par la méthode par le revenu.

Cette méthode consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenu, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

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 murs commerciaux sur la commune dans les trois dernières années

Biens bâtis : murs commerciaux – valeur vénale									
N	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastrales	Année construct.	Surface utile (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Observations	
1	21/04/2023	12 RUE DE LA CAURE	207//BO/136//135/1	1850	55,59	27 500	495 €	vendu libre	
2	06/10/2023	16 BD FRANCOIS DELAY	207//BY/24//82/43	1966	35,81	42 500	1 187 €	vendu libre	
3	21/02/2025	6 RUE GAMBETTA	207//BZ/51//11		59	45 000	763 €		
4	13/02/2024	9 RUE GAMBETTA	207//CA/88//1046/1045/1044	1975	242,96	125 000	514 €	vendu libre	
5	28/07/2022	24 RUE GAMBETTA	207//CE/126//1	1914	118,8	78 000	657 €	vendu libre	
6	29/12/2022	2 AV DE LA LIBERATION	207//BZ/48//13/11/5/3	1867	128,18	113 207	883 €	vendu libre	
7	19/07/2022	157 RUE PETIN GAUDET	207//111/AH/225//159/161		87,03	53 000	609 €	vendu libre	
8	19/12/2023	87 RUE DE LA REPUBLIQUE	207//BWI/48//16/15/9/2/5/11/11/10/21	1780	280,05	269 800	963 €	loué par bail commercial à 19 515 € annuels, taux de rendement de 7 %	
9	20/07/2022	4 RUE DES TROIS FRERES	207//BZ/101//16	1970	62	50 000	806 €	acquisition libre par commune par préemption	
10	21/12/2023	4 RUE DES TROIS FRERES	207//BZ/101//17	1970	56	60 000	1 071 €	vendu libre	
11	22/12/2022	2 RUE VENTEFOL	207//BO/58//27/5/23	1900	44	57 500	1 307 €	vendu libre	
12	08/07/2024	8 RUE VICTOR HUGO	207//BT/53//10/1/28	1881	44	55 000	1 250 €		
13	27/10/2023	23 RUE VICTOR HUGO	207//BP/78//128/96/129/131	1986	176,12	160 000	908 €	loué par bail commercial à 16 083 € annuels, taux de rendement de 10 %	
14	19/01/2024	24 RUE VICTOR HUGO	207//BT/42//4/14/3/13/2/1	1900	94,89	160 000	1 686 €	vendu loué	
15	04/07/2023	2 CRS A. DE MONTGOLFIER	207//CE/75//8/9/6/26/5/25/1	1900	561,44	332 000	591 €	loué par bail commercial à 43 815 € annuels, taux de rendement de 13 %	
16	10/10/2023	1 RUE ARISTIDE BRIAND	207//111/AH/225//66		76,09	30 000	394 €	vendu libre	
17	23/02/2023	1 RUE BLANQUI	207//111/AH/225//10	1972	69,6	22 500	323 €	vendu libre	
18	08/02/2024	4 RUE DE LA CAURE	207//BO/54//15/5/6	1879	63,66	35 000	550 €	vendu libre	
19	29/07/2022	6 RUE GAMBETTA	207//BZ/51//5/4/12		60,85	30 500	501 €	acquisition libre par commune par préemption	
20	07/05/2024	7 RUE JEAN ANTOINE VIAL	207//BWI/81//7/9/6/1/2/10	1850	86,31	50 000	579 €	vendu libre	
21	14/11/2023	5 RUE DU RIVAGE	207//BZ/38//8//11/1	1900	117,15	60 000	512 €	deux locaux commerciaux dont un loué et un libre	
							Moyenne	788 €	
							Médiane	657 €	

Ventes plus anciennes mais situées dans le centre commercial de Fonsala

- vente du 07/10/2020 de murs commerciaux libres de 66,50 m² acquis par la commune de Saint Chamond pour 35 000 €, soit 526 € le m²

- vente du 23/04/2021 de murs commerciaux libres de 90,29 m² acquis par la commune de Saint Chamond pour 25 000 €, soit 277 € le m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Callon

Saint-Chamond (42400)

Departement: Loire

Region: Auvergne-Rhône-Alpes

Année: 2025

Année	Chapitre	Categorie	Type	Prix
	X Boutiques	X	X	Moyenne
2025	Boutiques	2ème	Vente	1 220,00 €/m2
2025	Boutiques	3ème	Vente	560,00 €/m2
2025	Boutiques	1ère	Location	186,00 €/m2
2025	Boutiques	2ème	Location	102,00 €/m2
2025	Boutiques	3ème	Location	53,00 €/m2
2025	Boutiques	1ère	Vente	2 880,00 €/m2

Showing 1-6 of 6 rows Page Size 20 First Prev 1 Next Last

Informations détaillées

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

L'étude de marché donne une moyenne à 788 € le m² et une médiane à 788 € le m² pour la vente de murs commerciaux sur la commune de Saint Chamond, sur les trois dernières années.

Le bien se situe dans le quartier de Fonsala, excentré du centre-ville. Il est loué, contrairement à la majorité des termes de comparaison, qui sont vendus libres. Dans l'étude de marché, les termes loués se situent en haut de la fourchette, soit autour de 1 000 € le m². En prenant cette valeur pour estimer le bien, on obtient 88,95 m² x 1 000 € le m² = 88 950 €, arrondie à 89 000 €. Les deux termes plus anciens situés à Fonsala se sont vendus libres et sont dans la fourchette basse de l'étude de marché.

Pour des bureaux de tabac, dont l'activité est réglementée et soumise à autorisation des Douanes, le taux de rendement des murs commerciaux est de 9 %. En appliquant ce taux au loyer annuel de ce bien à (934,65 € HT x 12 = 11 215,80 € HT), on obtient une valeur vénale de 124 620 €.

La commune de Saint Chamond a acquis ce bien le 22/12/2023 par préemption sur DIA à 120 000 €.

La consistance du bien n'ayant pas évolué depuis cette date, cette dernière valeur est retenue.

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 120 000 € ou 1 349 € 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 108 000 € (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,



Emmanuel ROBERT

Inspecteur des Finances publiques