

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/01/2023

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

à

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

Courriel : stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 99

Communauté de Communes de Forez-Est

Réf DS : 10878013

Réf OSE : 2022-42094-93258

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 : Local professionnel à usage de bureaux en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Adresse du bien : Immeuble Pétanque
place de la Boaterie, 42110 Feurs

Valeur : 256 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 5%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Jocelyne FOINELS

Directrice du Pôle Développement Territorial

2 - DATES

de consultation :	14/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Acquisition d'un local commercial en VEFA dans un immeuble en cours de construction. La Communauté de Communes de Forez-Est (CCFE) envisage d'y installer l'Office de Tourisme.

La signature du compromis de vente est prévue avant mi-avril.

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

Le prix négocié s'élève à 266 371,30€ HT pour le local livré fini (soit 2421,56€/m² HT), dont :

-159 500€ HT pour le plateau brut (soit 1450€/m²) ;

-99 590€ HT pour les travaux d'aménagement intérieur dits « classiques » → selon proposition commerciale et

+ environ 7 000€ HT supplémentaires dédiés aux options spécifiques → suivant devis du 28/11/2022 joint au dossier de saisine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Feurs est située sur la rive droite de la Loire, dans le département du même nom au centre de la plaine du Forez, à 23 km au nord-est de Montbrison et approximativement à mi-chemin sur l'axe qui relie St-Etienne (à 46km au sud) à Roanne (à 41km au nord).

C'est un lieu important d'échanges économiques et culturels, un centre de commerces et de services rayonnant sur environ 35 communes rurales. Cette commune est en pleine expansion, elle ne cesse de gagner petit à petit des habitants. Ces dernières années les prix de l'immobilier n'ont cessé d'y d'augmenter.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La ville de Feurs est accessible par l'échangeur 6 de l'autoroute A 72 reliant Saint-Étienne à l'A 89 vers Clermont-Ferrand.

Elle est également traversée par la route départementale 1082 (ancienne RN 82) reliant Roanne à Saint-Etienne (axe nord-sud), ainsi que par la route départementale 1089 (axe est-ouest).

Le local à évaluer se situe en plein centre-ville de Feurs, place de la Boaterie.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200663894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023



Immeuble pétanque – Place de la Boaterie FEURS



Hippodrome de Feurs



Gare de Feurs

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Feurs	AC 824	Place de la Boaterie	497m ²	Sol

4.4. Descriptif

Lot de copropriété en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) situé au rez-de chaussée d'un bâtiment dénommé Immeuble *Pétanque*, actuellement en cours de construction. A son achèvement, l'immeuble en R+4 comportera 17 logements, 7 places de parking et 2 cellules commerciales au niveau 0.

Le local à usage de bureaux doit être livré clé en mains : plâtrerie (cloisons, travaux de doublage et de coffrage...), faux-plafonds avec dalle acoustique, peinture (murs, boiserie...), faïence sanitaires, menuiseries intérieures (cuisine, stores screens...), sols PVC, plomberie (chauffe-eau, wc, lave-mains, évier...), électricité (compteur Linky supplémentaire, tableau électrique, interrupteurs, led encastrables, luminaires, prises...), climatisation, sécurité incendie (alarme, extincteurs, plan d'évacuation...), adaptation office de tourisme (porte extérieur, création accès transpalette...)

Le consultant indique (lors d'un échange téléphonique conduit le 17/01/2023) avoir choisi plusieurs options spécifiques impliquant un surcoût dont la baie de brassage, l'alimentation mono 220V, la cuisine, les stores, plusieurs prises supplémentaires (notamment pour la surveillance dans l'espace d'accueil).

4.5. Surfaces du bâti

Plateau brut de 110m²

Répartition de la surface affectée au plan d'aménagement de l'Office de tourisme

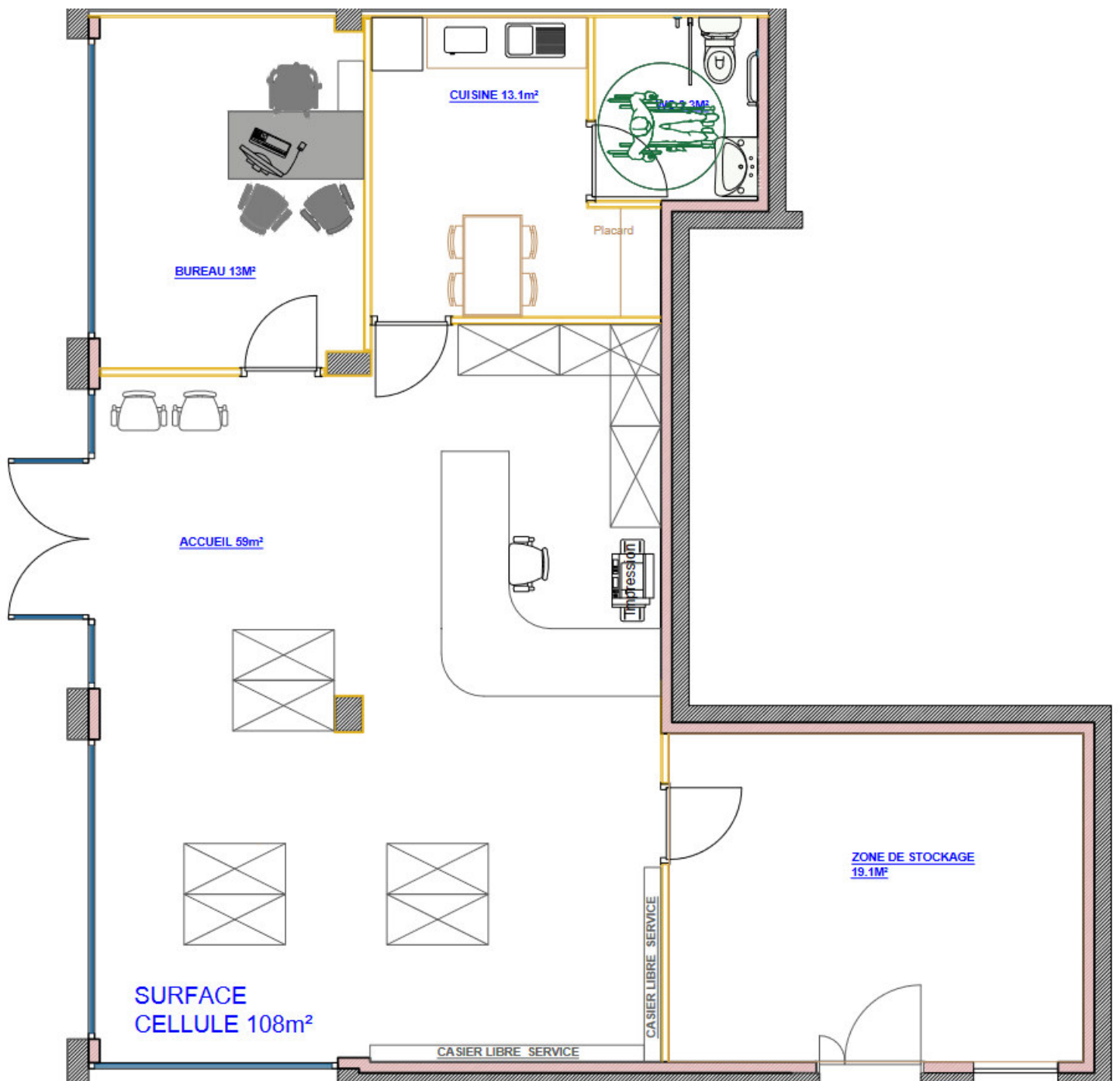
Accueil	59
Zone de stockage	19,1
Bureau	13
Cuisine	13,1
WC	3,99
Emprise au sol Mur coupe feu	1,8
Total	109,99

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI SCCV BOATERIE

5.2. Conditions d'occupation

En cours de construction, évaluation en valeur libre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023

6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Feurs, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/07/2010 : zone UA (Quartier du centre).

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

Des mutations en VEFA réalisées depuis le 01/01/2021 ont été recherchées sur la commune de Feurs. Seules celles concernant des locaux professionnels ont été retenues, celles dévolues à de l'habitat ont été écartées.

N°	Commune	Adresse	Réf. Cad.	Réf. Acte	Date mutation	Surface utile (en m ²)	Valeur Globale € (valeur HT)	Prix €/m ² surface utile (valeur HT)	Descriptif du projet de VEFA
1	FEURS	Fbg St-Antoine	AM 384 392	2021P03633	29/01/21	730	1 668 588 €	2 286 €	Au sein de la nouvelle maison de santé (ERP), 3 locaux à usage professionnel de cabinets médicaux (lots 8, 9, 10) + 6 places de stationnement (lots 2, 3, 4, 5, 6, 7). Livrés finis. Surface utile principale issue de la doc. cadastrale cohérente.
2	FEURS	Fbg St-Antoine	AM 384 392	2021P03678	04/02/21	140	282 290 €	2 016 €	Au sein de la nouvelle maison de santé (ERP), un local à usage professionnel de cabinet médical (lot 11), sans parking. Livrés finis. Surface utile principale sur plan
3	FEURS	Fbg St-Antoine	AM 384	2022P20334	27/09/22	250	583 395 €	2 334 €	Au sein de la nouvelle maison de santé (ERP), partie dite « extension », un local à usage professionnel de cabinets médicaux (lot 12 comprenant 6 cabinets, un accueil, 6 salles d'attente, un wc, un local technique + circulations) + 1 place de stationnement (lot 1). Livré fini. Surface utile mesurée sur plan
							Moyenne	2 212 €	
							Médiane	2 286 €	
Terme écarté : habitation									
	FEURS	Place de la Boaterie « Pétanque »	AC 824 lot 2	2022P01233	23/12/21	1160	2 163 880 €	1 865 €	Place de la Boaterie, en plein centre-ville, collectif en R+4 devant comprendre 17 logts locatifs sociaux, dt 3 T2 et 14 T3 ac 7 places de stationnement au rdc. Surface utile dans acte

Il ressort de ces critères une sélection de trois mutations, toutes situées faubourg St-Antoine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

L'étude de marché des VEFA sur Feurs révèle des valeurs unitaires comprises entre 2016€/m² et 2334€/m² pour des locaux professionnels livrés finis, faisant ressortir une valeur médiane de 2212€/m² et une moyenne de 2286€/m² pour des biens d'une superficie entre 140m² et 730m² sis faubourg St-Antoine.

Dès lors, mieux situé en plein centre-ville, de superficie inférieure à celle des termes de comparaison trouvés faubourg St-Antoine et dotés de finitions spécifiques qualitatives, il est proposé de valoriser les locaux destinés à héberger prochainement l'Office de Tourisme de Feurs en fourchette haute, soit 2330€/m².

$2330\text{€} \times 110\text{m}^2 = 256\ 300\text{€}$ arrondis à 256 000€.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023

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 256 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 268 800€.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/01/2023

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 départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Stéphanie SATRE
Contrôleur des Finances publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230125-20230102501-DE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet: 26/01/2023