

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/12/2023

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

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

Téléphone : 04 77 47 85 99

Communauté de Communes de Forez-Est

Pôle Aménagement du Territoire

13 avenue Jean Jaurès

42110 FEURS

Réf DS : 14864587

Réf OSE : 2023-42073-85075

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 à bâtir (TAB) viabilisé en lotissement

Adresse du bien : Lot n°1, 190 chemin de l'Eco-Hameau, lieu-dit Croix Rampaux
42360 COTTANCE

Valeur vénale : 41 000€, 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

042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Christine BERNARD, Responsable du Pôle Aménagement du Territoire
c.bernard@forez-est.fr

2 - DATES

de consultation :	05/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/11/2023

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 d'un lot de terrain à bâtir dans un lotissement intercommunal pour la construction d'une maison individuelle.

Prix négocié : 40 000€ HT pour le lot n°1, soit proche de 54€/m² HT.

La vente est prévue au premier trimestre 2024.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le village de Cottance est situé à l'est du département de la Loire, dans les Monts du Lyonnais, à une dizaine de kilomètres au nord-est de Feurs et à mi-chemin entre Lyon, Roanne et Saint Etienne.

C'est une commune rurale de 720 habitants qui connaît un accroissement démographique continu depuis quelques années.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Forez-Est.

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

La parcelle à la vente est située au sein du nouveau lotissement intercommunal dénommé l' « Eco-Hameau » qui comprend au total 23 lots : celui-ci se trouve à la sortie de Cottance en direction de Montchal.

Le terrain est situé en bordure de lotissement, proche de la route départementale 107 (RD 107). Il est viabilisé et a fait l'objet d'un permis d'aménager.

4.3. Références cadastrales

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

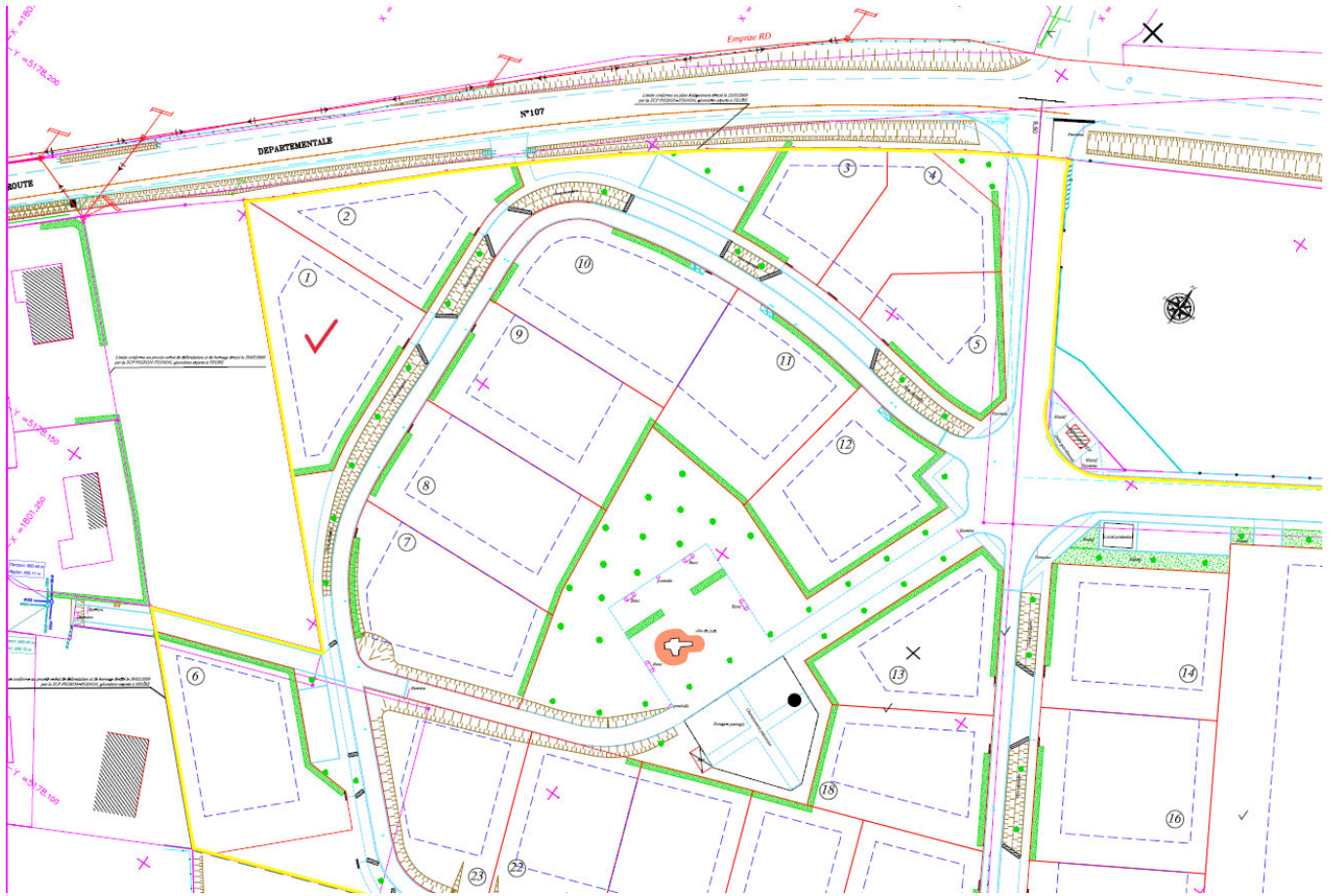
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
COTTANCE	B 809, lot 1	190 chemin de l'Eco-Hameau, lieu-dit Croix Rampaux	738	Terrain à bâtir (TAB)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir (TAB) de forme quasi triangulaire.

La surface de plancher (SDP) maximale autorisée est de 200m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

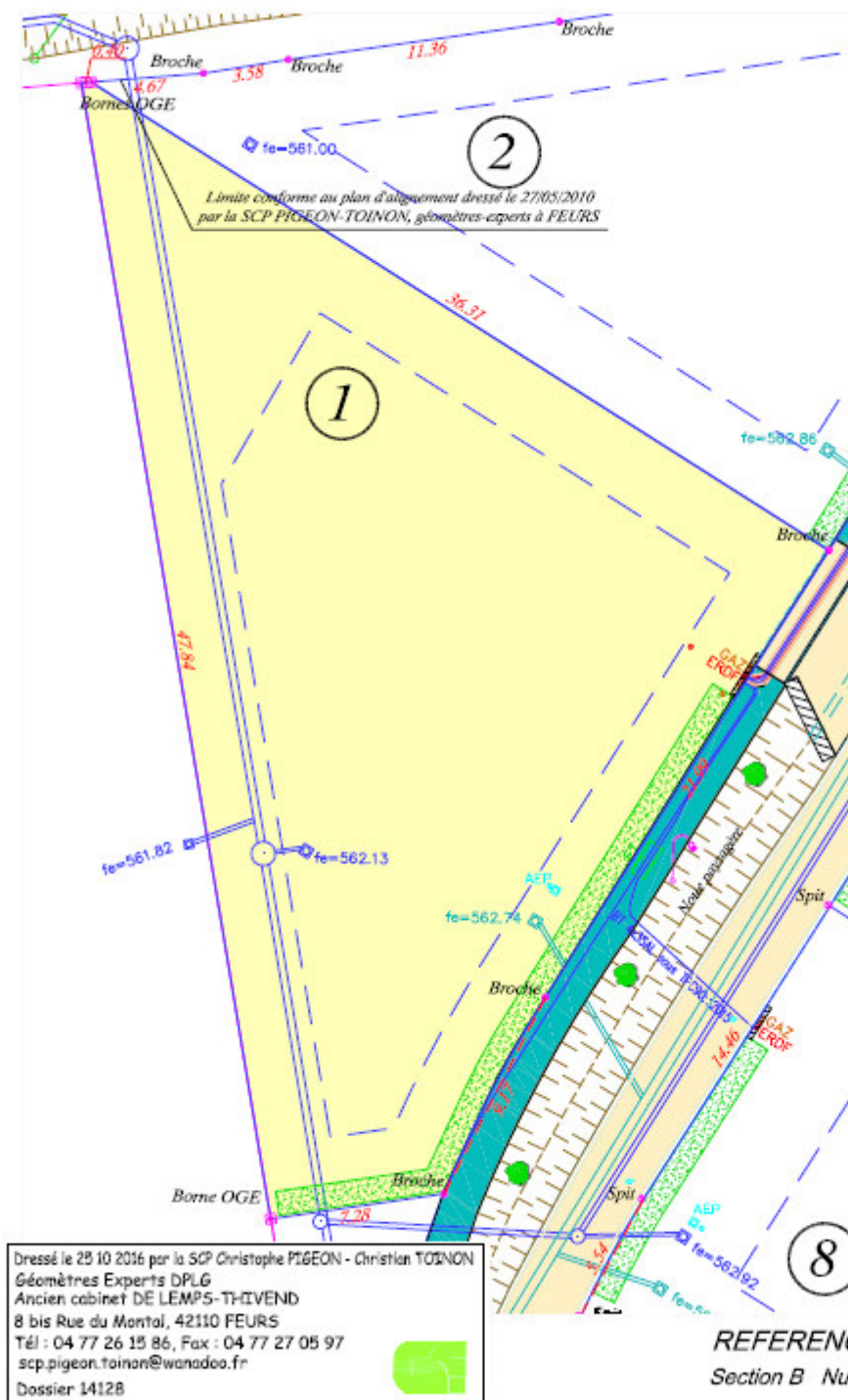
042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

PLAN DU LOT N°1

Echelle: 1/250



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes de Forez-Est.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par la Carte Communale (CC) de la commune de Cottance, dont la dernière procédure a été approuvée le 28/04/2008 : Zone classée « Secteur ouvert à la construction ».

Servitudes :

-PT3 : Servitude relative à l'établissement de réseaux de télécommunications

-I4 électricité : servitude relative à la ligne haute tension

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison du prix au m² de terrain.

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 (TC)

S'agissant d'un terrain à bâtir individuel en lotissement, il est proposé une étude de marché basée sur les transactions de TAB au sein de lotissements situés sur les communes voisines depuis le 01/01/2023.

Trois ventes relativement similaires ont été sélectionnées. Elles sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total €	Prix €/m ²	Descriptif
1	AM 425	PANISSIERES	Lotissement Chez Vemay, lot 5	27/01/2023	602	38 875	65	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement communal, SDP autorisée 250m ²
2	AM 421	PANISSIERES	Lotissement Chez Vemay, lot 1	27/03/2023	846	54 814	65	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement communal, SDP autorisée 250m ²
3	B 2261	ROZIER-EN-DONZY	Lotissement Les Sapins, lot 14	22/05/2023	929	48 693	52	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement communal, SDP autorisée 250m ²
				Moyenne	792	47 461	61	
				Médiane	846	48 693	65	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

Une analyse complémentaire portant sur des mutations récentes (depuis octobre 2021) au sein du même lotissement de l'Eco-hameau à Cottance est également réalisée.

Le résultat de la recherche est exposé dans le tableau ci-dessous :

N°	Date mutation	Commune Adresse	Références Cadastrales	Surface terrain (m ²)	Prix (€)	Prix (€/m ²)	Descriptif
1	20/10/21	Lots 20, 21, 22, Lotissement Eco-Hameau, COTTANCE	B 828 829 830	1 799	105 000	58,37	3 parcelles de TAB viabilisées, de forme rectangulaire, situées au sein du lotissement, SDP autorisée 600m ² .
2	05/10/22	Lot 6, Lotissement Eco-Hameau, COTTANCE	B 814	803	47 500	59,15	Parcelle de TAB viabilisée, de forme quasi rectangulaire, située en bordure du lotissement mais éloignée de la RD 107, SDP autorisée 200m ² .
3	03/06/23	Lot 16, Lotissement Eco-Hameau, COTTANCE	B 824	789	46 667	59,15	Parcelle de TAB viabilisée, de forme quasi carrée, située au sein du lotissement pour la construction d'1 maison individuelle de plain-pied en V avec garage et porche couvert d'1 SDP d'≈ 101m ²
						Moyenne (€/m²)	58,89
						Médiane (€/m²)	59,15

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 des terrains à bâtir comparables en lotissement à proximité de Cottance révèle des valeurs unitaires actuellement entre 52€/m² et 65€/m².

Au sein du lotissement de l'Eco-hameau à Cottance, la valeur unitaire du terrain s'inscrit parfaitement dans cette fourchette puisqu'elle ressort à 59€/m².

Compte tenu de sa forme triangulaire notamment, plus difficile à aménager, et de sa proximité avec la RD 107 par rapport aux lots déjà cédés par la Communauté de Communes, une moins-value de l'ordre de 5 % se justifie. En se basant sur le prix unitaire de 59€/m² généralement observé au sein du même lotissement, il en ressort une valeur unitaire de 56€/m².

Ainsi, la valeur vénale du lot n°1 de 738m² s'élèvera à 41 328€ arrondis à 41 000€.

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 41 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +/- 5%.

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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20231213-20230141312-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

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 200065804 20231213 00220141312 DE

Accusé de réception

Entes de la Direction Générale

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