

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/05/2023

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

Communauté de Communes de Forez-Est
13 avenue Jean Jaurès
42110 Feurs

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

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

Téléphone : 04 77 47 85 99

Réf DS : 12157670

Réf OSE : 2023-42214-28182

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 à vocation économique

Adresse du bien : Chemin des Granges, 42210 St-Cyr-les-Vignes

Valeur : 46 820€

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230705-20230160507-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/07/2023

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud BOUSQUET

Chargé de mission développement économique

2 - DATES

de consultation :	12/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/05/2023

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 terrain sur zone d'activité.

Le prix négocié est de 46 820€, soit 20€ le m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Cyr-les-Vignes est un village rural du Forez dans le département de la Loire.

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

Saint-Cyr-les-Vignes se situe à une douzaine de kilomètres de Feurs.

Le terrain à la vente se trouve sur la zone artisanale intercommunale des Granges.

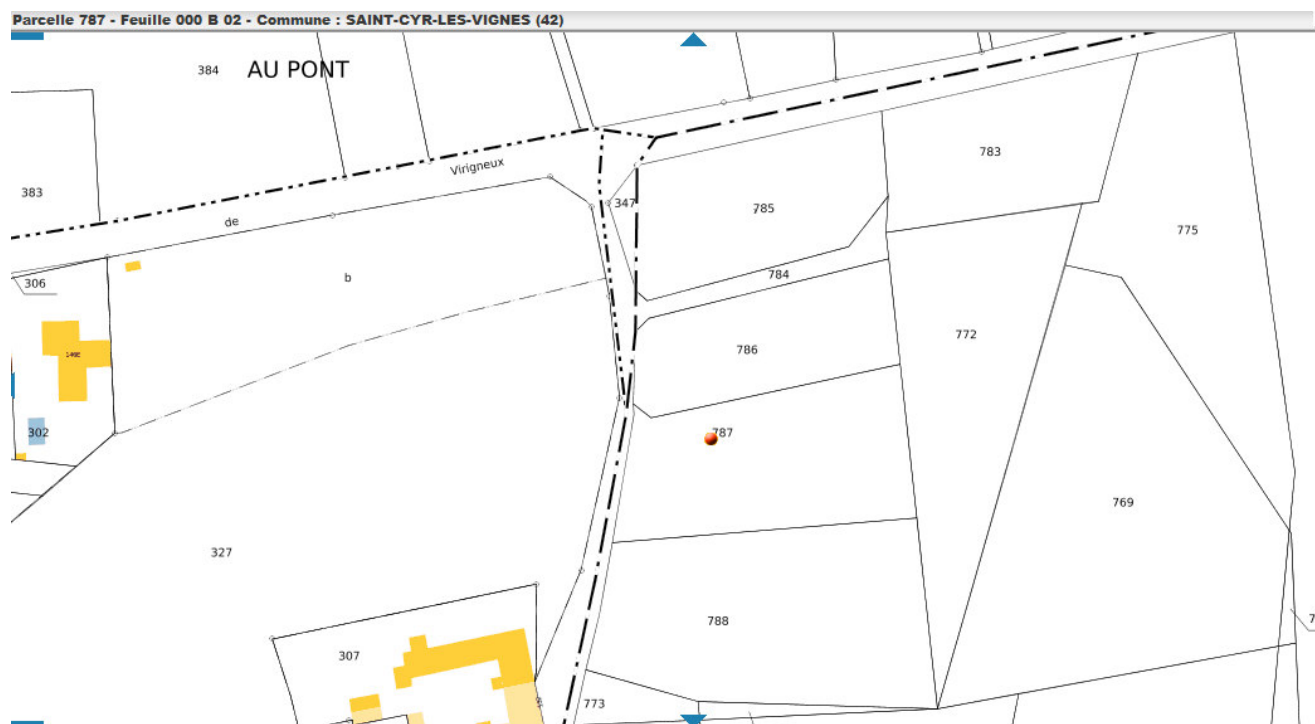
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Saint-Cyr-les-Vignes	B 787	Chemin des Granges	2 341	Non bâti

4.4. Descriptif

Lot n°4 qui constitue un terrain à bâtir viabilisé à vocation économique.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230705-20230160507-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/07/2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes de Forez-Est

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de St-Cyr-les-Vignes dont la dernière procédure a été approuvée le 07/07/2022.

Zone classée UF : Zone urbaine destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales.

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

S'agissant d'un terrain à bâtir à vocation économique, l'étude de marché est basée sur des ventes de terrains promis à la même destination et opérées au cours des trois dernières années sur le secteur du Forez.

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

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Urbanisme	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Description
1	A 642	UNIAS	AUX ETANGS	UE8	25/10/22	5 478	80 000,00 €	14,60 €	Parcelle de TAB à usage artisanal
2	C 915 916	POUILLY-LES-FEURS	ZA PRE COTON	NC	22/03/21	3 740	50 000,00 €	13,37 €	Parcelle de TAB + sa parcelle d'accès (soit 237m ² non incluse ds la surface du terrain). Périmètre SPR
3	C 283	ST-MARTIN-LESTRA	LES GRANDES TERRES NORD	NC	30/12/22	1 178	22 382,00 €	19,00 €	TAB viabilisé
4	C 361	EPERCIEUX-SAINT-PAUL	ZA BOIS VERT II, lot 11	AUF	06/01/21	2 019	48 456,00 €	24,00 €	TAB à usage professionnel
5	C 353	EPERCIEUX-SAINT-PAUL	ZA BOIS VERT II, lot 4 165 CHEMIN DES ENTREPRENEURS	AUF	20/09/22	1 735	45 110,00 €	26,00 €	TAB viabilisé à usage artisanal ou professionnel
6	B 581	MARCLOPT	L'ETANG MONTROND	UF	18/12/20	7 002	70 020,00 €	10,00 €	TAB

Prix moyen €/m²

17,83 €

Prix médian €/m²

16,80 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230705-20230160507-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/07/2023

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

Les six transactions de biens sélectionnés révèlent des valeurs unitaires entre 10€/m² et 26€ le m² pour du terrain à bâtir à vocation économique sur le secteur du Forez. Le prix unitaire moyen/médian se situe aux alentours de 17€ le m².

Dans ce contexte, l'offre de la collectivité à hauteur de 20€ le m² apparaît comme conforme au prix du marché.

Il est repris pour l'évaluation du lot n°4, soit :

$$20\text{€} \times 2\,341\text{m}^2 = 46\,820\text{€}$$

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 46 820€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d' aucune marge d'appréciation.

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.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230705-20230160507-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/07/2023

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.

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

042-200065894-20230705-20230160507-DE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. 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.