

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/12/2022

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](mailto:ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Loire

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Vincent ZOUMBOULAKIS

Courriel : [vincent.zoumboulakis@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vincent.zoumboulakis@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04 77 47 85 92 / 06 89 18 43 69

Réf DS : 10858994

Réf OSE : 2022-42334-92720

Communauté de Communes de Forez-Est  
13 Av. Jean Jaurès, 42110 Feurs

## 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 :*

Terrains à bâtir en zone d'activité économique

*Adresse du bien :*

Lieu Dit la Doua 42780 Violay

*Valeur :*

99 672 €.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230329-20230212903-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2023

## 1 - CONSULTANT

Communauté de Communes de Forez-Est

affaire suivie par : Mme Amandine MARGERIT

## 2 - DATES

de consultation :	13/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	13/12/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de deux parcelles viabilisées de terrain constructible en zone d'activité au prix de 20 € HT au m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Violay, bourg de 1250 habitants se situe dans l'arrondissement de Roanne au nord de Panissieres, en aire d'attraction de Tarare (50000 habitants). Zone rurale et de moyenne montagne.

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

La Doua est une petite zone d'activité sise sur la route départementale D1. Accès aisé. Le terrain est livré viabilisé et raccordé aux VRD.

### 4.3. Références cadastrales

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

parcelle	lot n°	superficie
B 1041	6	2648 m <sup>2</sup>
B 1042	7	1505 m <sup>2</sup>
		4153 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

Terrains viabilisés à vocation activité économique en zone d'activité.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le consultant

### 5.2. Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

zone UX, zone d'activité

## 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

**Recherche de cessions récentes de terrains à bâtir en zone d'activité économique sur Violay et les communes environnantes.**

date	publication	cadastre	ville	adresse	superficie	prix HT	prix m <sup>2</sup> HT	PLU
27/09/21	2021P21004	D 889	CIVENS	Les Places Rigny	2621 m <sup>2</sup>	65 525,00 €	25,00 €	zone activité
07/03/22	2022P1942	B 1037	VIOLAY	La Doua	1214 m <sup>2</sup>	25 080,00 €	20,66 €	zone activité
07/03/22	2022P1942	B 1038	VIOLAY	La Doua	1294 m <sup>2</sup>	25 080,00 €	19,38 €	zone activité
01/04/22	2022P7713	D 986	CIVENS	Les Places Rigny	1641 m <sup>2</sup>	41 025,00 €	25,00 €	zone activité
04/10/22	2022P20858	BK 163	PANISSIERES	Chez Lacand	2397 m <sup>2</sup>	60 000,00 €	25,03 €	zone activité
07/12/21	2021P24465	AK 550	FEURS	Les Planchettes Nord	2305 m <sup>2</sup>	55 000,00 €	23,86 €	zone activité

moyenne	23,16 €
médiane	24,43 €

#### 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

La valeur est arbitrée à 24 € HT au m<sup>2</sup> soit entre la moyenne et la médiane des termes relevés.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Synthèse :

parcelle	lot n°	superficie	valeur m <sup>2</sup>	valeur vénale
B 1041	6	2648 m <sup>2</sup>	24,00 €	63 552,00 €
B 1042	7	1505 m <sup>2</sup>	24,00 €	36 120,00 €
		4153 m <sup>2</sup>		99 672,00 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230329-20230212903-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2023

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 99 672 €.

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.*

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20230329-20230212903-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/04/2023

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,  
par délégation, l'évaluateur



Vincent ZOUMBOULAKIS,  
Inspecteur des Finances Publiques