

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/03/2024

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

13 avenue Jean Jaurès

42110 FEURS

Réf DS : 16532454

Réf OSE : 2024-42261-15676

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) à vocation économique

Adresse du bien : Lot n°1, Les Grandes Terres Nord, ZA Lestra, 42110 ST-MARTIN-LESTRA

Valeur vénale: 34 230€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240529-20240052905-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Amandine MARGERIT, chargée de mission

a.margerit@forez-est.fr

2 - DATES

de consultation :	27/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/02/2024

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 TAB à vocation économique en zone d'activités.

Délibération en mai 2024, prix unitaire envisagé par la collectivité: 19€/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

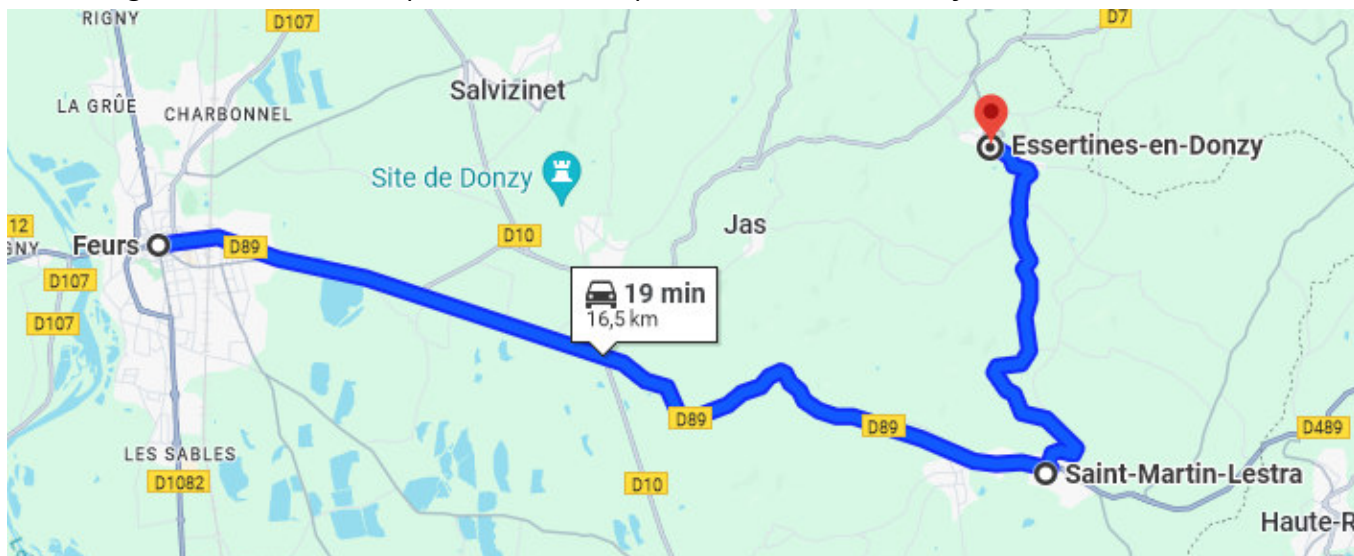
4.1. Situation générale

Au cœur des Monts du Lyonnais, sur les premiers contreforts des Montagnes du Matin, la commune de Saint-Martin-Lestra dans le département de la Loire fait partie du Forez.

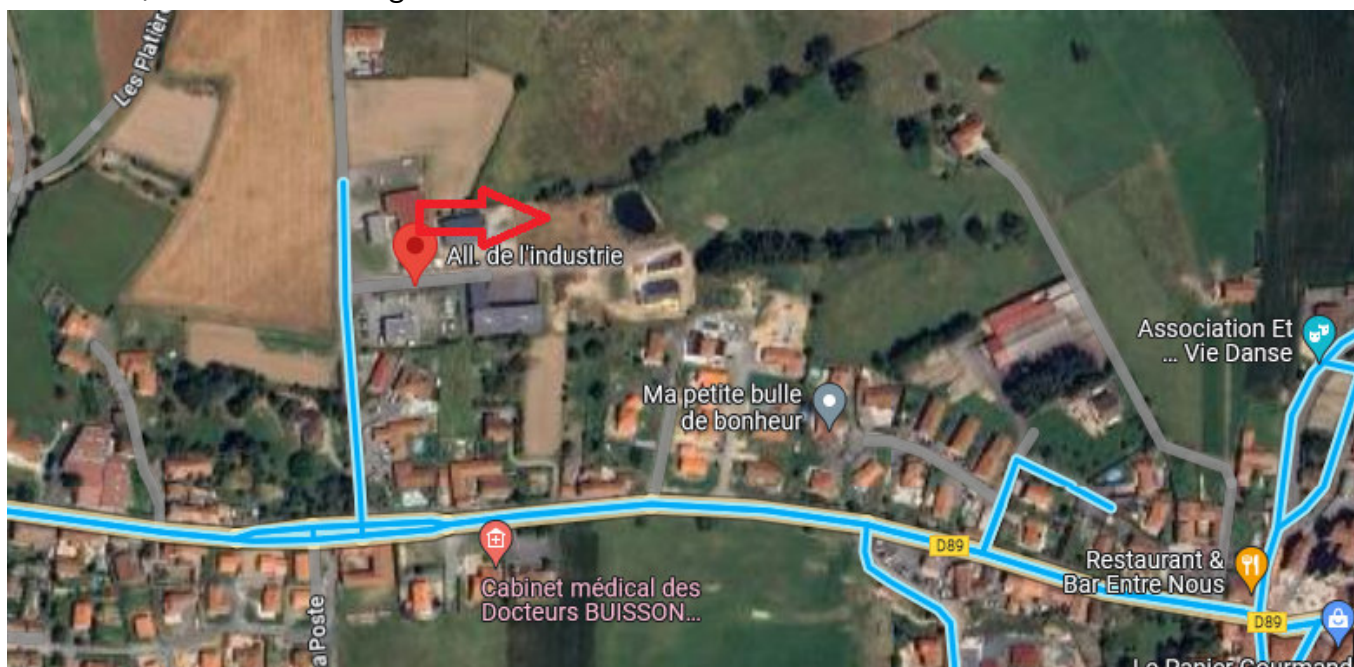
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Cette commune rurale est traversée par la RD 89 qui la relie à Feurs à 16km à l'ouest.

Elle est également accessible par la RD 103, depuis Essertines-en-Donzy à 5km au nord.



Le terrain à évaluer se situe sur la zone d'activités, lieu-dit « Les Grandes Terres Nord », allée de l'Industrie, à l'entrée du village en venant de Feurs.



4.3. Références cadastrales

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

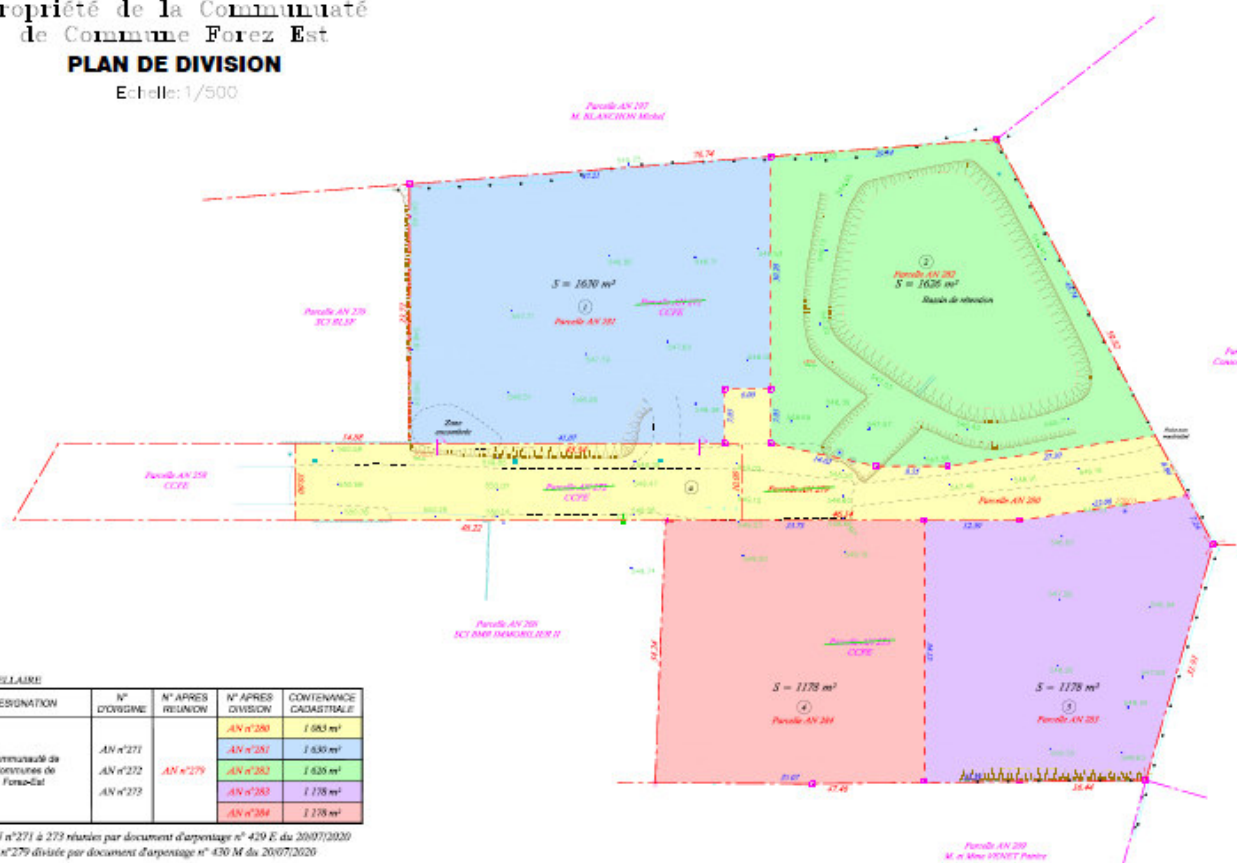
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
ST-MARTIN-LESTRA	AN 281	Lot n°1, LD « Les Grandes Terres Nord », ZA Lestra	1 630	TAB



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir viabilisé (en bleu sur le plan de division de la zone d'activités ci-après)

Département de la Loire
 Commune de SAINT-MARTIN-L'ESTRA
 Lieu dit "Les Grandes Terres Nord"
 Propriété de la Communauté
 de Commune Forez Est
PLAN DE DIVISION
 Echelle:1/500



ETAT PARCELLAIRE					
N°	DESIGNATION	N° D'ORDRE	N° APRES REUNION	N° APRES DIVISION	CONTENANCE CADASTRALE
0				AN n°280	1 083 m ²
1	Communauté de Communes de Forez-Est	AN n°271		AN n°281	1 838 m ²
2		AN n°272	AN n°279	AN n°282	1 628 m ²
3		AN n°273		AN n°283	1 178 m ²
4				AN n°284	1 178 m ²

Parcelles AN n°271 à 273 réunies par document d'arpentage n° 429 E du 20/07/2020
 Parcelle AN n°279 divisée par document d'arpentage n° 430 M du 20/07/2020

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

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

Carte communale : TAB en zone d'activités

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 (TC)

Des mutations de terrains à bâtir à vocation économique situés dans un rayon de 17km maximum de la commune de St-Martin-Lestra ont été recherchées depuis janvier 2021.

Il résulte de ces critères une sélection de dix transactions détaillées dans le tableau qui suit :

N°	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastre	Urbanisme	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix (€/m ²)	Description
1	06/01/21	EPERCIEUX-SAINTE-PAUL	ZA Bois Vert II, lot 11	C 361	AUF	2 019	48 456	24,00	TAB à usage professionnel
2	22/03/21	POUILLY-LES-FEURS	ZA Pré Coton	C 915 916	NC	3 740	50 000	13,37	Parcelle de TAB + sa parcelle d'accès (soit 237m ² non incluse ds la surface du terrain). Périmètre SPR
3	27/09/21	CIVENS	470 rue de l'Industrie, Lotissement Les Places Rigny	D 889	Zone UF destinée aux activités économiques	2 621	65 525	25,00	TAB au sein d'un lotissement pour la construction d'immeubles à usage artisanal, industriel ou commercial
4	30/12/22	ST-MARTIN-LESTRA	Les Grandes Terres Nord	AN 283	NC	1 178	22 382	19,00	TAB viabilisé
5	02/02/22	FEURS	3 impasse du Palatin, ZAC du Forum II	ZK 176 227 228	Zone UE1 à dominante d'activités économiques	4 880	102 480	21,00	TAB viabilisé en électricité, télécom, eaux usées et eau potable pour la construction d'un bâtiment artisanal
6	01/04/22	CIVENS	ZA Les Places	D 986 989	Zone UF destinée aux activités économiques	1 641	41 025	25,00	TAB au sein d'un lotissement pour la construction d'immeubles à usage artisanal, industriel ou commercial
7	20/09/22	EPERCIEUX-SAINTE-PAUL	ZA Bois vert II, lot 4, 165 chemin des Entrepreneurs	C 353	AUF : urbanisation à venir, à vocation économique	1 735	45 110	26,00	TAB viabilisé à usage artisanal ou professionnel, SDP édifiée 880m ²
8	25/10/22	UNIAS	Aux Etangs	A 642	UE8	5 478	80 000	14,60	Parcelle de TAB à usage artisanal
9	03/02/23	CIVENS	Lotissement Les Places Rigny, lot 7	D 985	Zone UF destinée aux activités économiques	1 797	44 925	25,00	TAB pour la construction d'un bâtiment artisanal
10	12/12/23	ST-CYR-LES-VIGNES	ZA Les Granges, lot 3	B 786	Zone AUF à urbaniser destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales	1 708	34 160	20,00	TAB à vocation économique
								Prix moyen €/m ²	21,44
								Prix médian €/m ²	24,00

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 à vocation économique sur le secteur révèle des valeurs unitaires désormais généralement comprises entre 20€ et 25€/m² (6 TC sur 10) faisant ressortir une valeur moyenne à 21,50€/m² et une valeur médiane à 24€/m².

Pour la commune de St-Martin-Lestra, légèrement plus éloignée des principaux axes routiers, la valeur unitaire de 21€/m², proche de la valeur unitaire moyenne, est retenue.

Ainsi, cette parcelle cadastrée AN 281 de 1 630m² est estimée à 34 230€.

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 34 230€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +/- 10%.

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

042-200065894-20240529-20240052905-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2024

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 et par délégation,



Stéphanie SATRE,
Contrôleur des Finances publiques