

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/08/2024

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

Téléphone : 04 77 47 86 98

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE

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

Téléphone: 04 77 47 85 99

Réf DS : 18427614

Réf OSE : 2024-42155-45664

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

Communauté de communes de Forez-Est
13 avenue 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 : Terrain à bâtir à vocation économique

Adresse du bien : ZA Les Longes
Lieu-dit La Galonnière
42510 NERVIEUX

Valeur vénale: 170 000€, 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

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Amandine MARGERIT, chargée de mission développement économique
a.margerit@forez-est.fr

2 - DATES

de consultation :	17/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/07/2024

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'une parcelle de terrain à bâtir début août 2024.

Le prix négocié s'élève à 10€/m² sur toute la surface de la parcelle, soit 154 000€.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

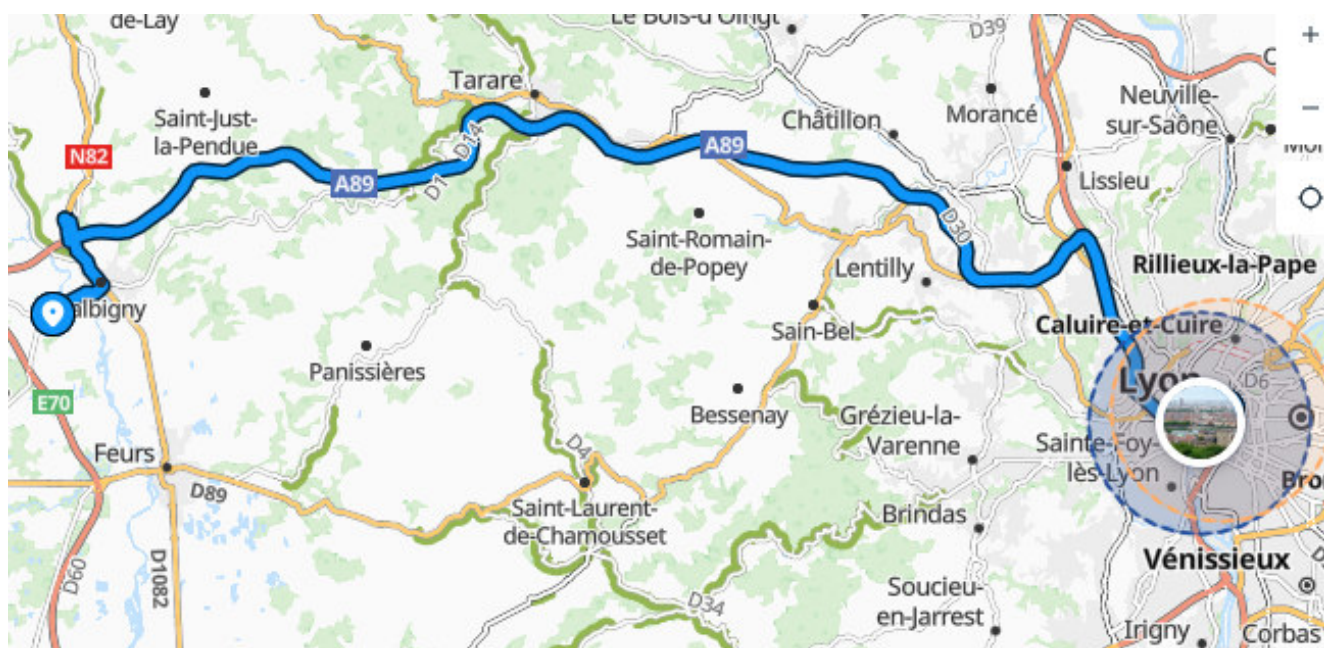
4.1. Situation générale

Nervieux est un village de la rive gauche de la Loire situé à l'extrémité nord de la Plaine du Forez. Il fait partie de l'aire d'attraction de Feurs et de la communauté de communes de Forez-Est.



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

Depuis 2013, Nervieux est desservi par l'autoroute A89 qui la relie à Lyon en à peine une heure de route.



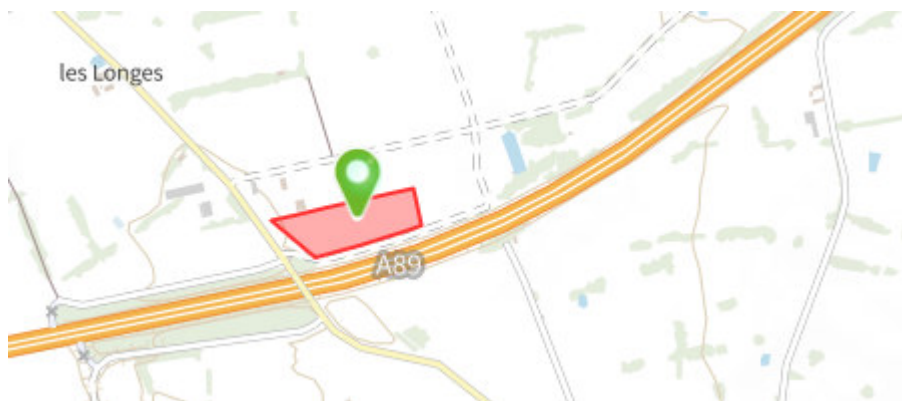
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

La parcelle à évaluer est située sur la zone artisanale des Longes, lieu-dit « La Galonnière », à proximité immédiate de la route de St-Georges-de-Baroilles et de l'autoroute A89.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
NERVIEUX	ZI 45	ZA Les Longes Nervieux Lieu-dit « La Galonnière »	15 400	TAB à vocation économique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain constructible à vocation économique non viabilisée.

A noter qu'une portion du terrain (environ 1/5) située à l'est n'est pas constructible.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes de Forez-Est, 13 avenue Jean Jaurès, 42110 FEURS

5.2. Conditions d'occupation

Libre

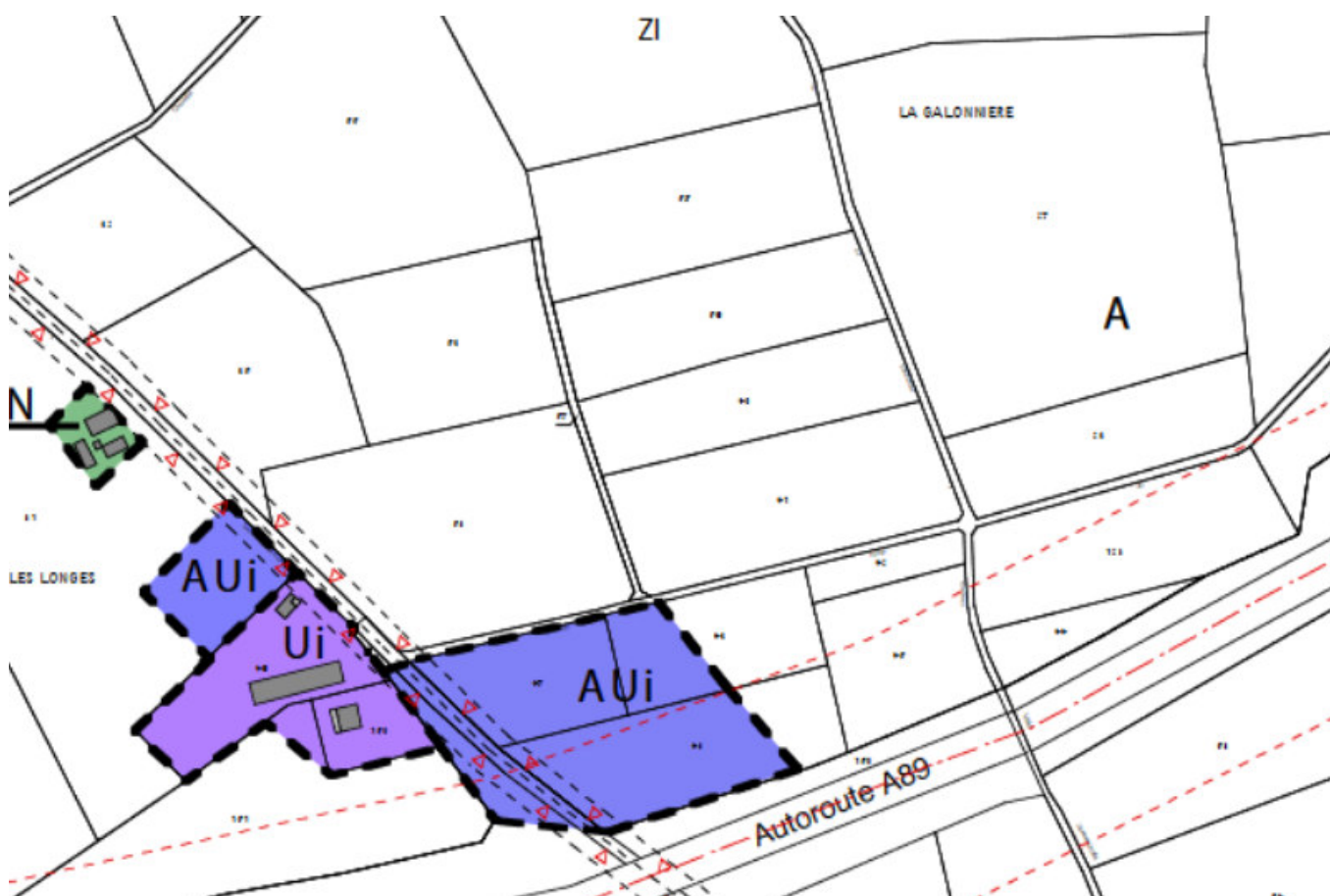
6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nervieux approuvé le 25/01/2008.

Zone AUi : Zone d'urbanisation future à usage d'activité → environ 80% soit 12 220 m²

Zone A : Zone agricole → environ 20% soit 3 180 m²



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

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 constructibles à vocation économique situés dans un périmètre de 18km autour de la commune de Nervieux ont été recherchées au cours des trois dernières années.

Il résulte de ces critères une sélection de 24 transactions détaillées dans le tableau qui suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

N°	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastrales	Urbanisme	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix (€/m²)	Description
1	09/07/21	NERVIEUX	ZA Les Longes La Galonnière	ZI 138	Zone d'activités éco	1 100	22 000	20,00	TAB à usage artisanal, n° 3 du lotissement
2	27/09/21	CIVENS	470 rue de l'Industrie, Lotissement Les Places Rigny	D 889	UF	2 621	65 525	25,00	TAB au sein d'un lotissement pour la construction d'immeubles à usage artisanal, industriel ou commercial
3	21/10/21	BALBIGNY	Concillon	AD 106	UE	2 653	25 000	9,42	Terrain non viabilisé destiné à un usage sécuritaire (sécurité incendie, accès pompiers)
4	01/12/21	BALBIGNY	Chanlat	AC 52	UE	2 404	23 000	9,57	TAB pour extension d'un bâtiment existant, soit 1632m² de surface utile à usage d'atelier
5	22/02/22	NEULISE	ZA Les Jacquins Ouest	YD 21	1Uiz et A	9 094	181 880	20,00	TAB pour la construction d'un bâtiment industriel, zone non aedificandi
6	16/06/22	NEULISE	ZA Les Jacquins	ZP 89	1Uiz	4 038	48 456	12,00	TAB viabilisé
7	22/07/22	NEULISE	ZA Les Jacquins Ouest	ZP 90	1Uiz	9 903	118 836	12,00	TAB viabilisé
8	30/12/22	ST-MARTIN-LESTRA	Les Grandes Terres Nord	AN 283	NC	1 178	22 382	19,00	TAB viabilisé
9	02/02/22	FEURS	3 impasse du Palatin, ZAC du Forum II	ZK 176 227 228	UE1	4 880	102 480	21,00	TAB viabilisé en électricité, télécom, eaux usées et eau potable pour la construction d'un bâtiment artisanal
10	01/04/22	CIVENS	ZA Les Places	D 986 989	UF	1 641	41 025	25,00	TAB au sein d'un lotissement pour la construction d'immeubles à usage artisanal, industriel ou commercial
11	27/07/22	BALBIGNY	ZA Chanlat	AC 17 18	1AUe (28 300m²) et surplus en A (8 412m²)	36 712	422 188	11,50	TAB pour implantation d'une usine à usage de teinturerie avec zone de production, zone de traitement des eaux, partie à usage de bureaux et locaux sociaux, SDP 7254m² + au – 64 emplacements de stationnement extérieurs. Prix 354 892€ pour la partie constructible, soit 12,55€/m² et 67 296€, soit 8€/m² pour le surplus
12	20/09/22	EPERCIEUX-SAINT-PAUL	ZA Bois vert II, lot 4, 165 chemin des Entrepreneurs	C 353	AUF	1 735	45 110	26,00	TAB viabilisé à usage artisanal ou professionnel, SDP édiflée 880m²
13	25/10/22	UNIAS	Aux Etangs	A 642	UE8	5 478	80 000	14,60	Parcelle de TAB à usage artisanal
14	03/02/23	CIVENS	Lotissement Les Places Rigny, lot 7	D 985	UF	1 797	44 925	25,00	TAB pour la construction d'un bâtiment artisanal
15	30/05/23	ST-GERMAIN-LAVAL	Pralong	B 97	UF	2 484	25 000	10,06	Terrain
16	05/10/23	ST-GERMAIN-LAVAL	Pralong	B 91	UF	1 289	23 202	18,00	TAB Pour création d'un garage automobile
17				B 92 93		2 423	38 768	16,00	TAB Pour création d'un garage automobile
18	13/10/23	BALBIGNY	20 rue du 11 novembre, LD La Grande Usine	AD 104	UEZ	6 817	100 000	14,67	TAB à vocation économique
19	27/11/23	CLEPPE	285 rue de la Font de l'Or Les Chanimats	ZB 6	UF inondable	5 530	60 000	10,85	TAB enclavé sur la zone d'activités de l'échangeur autoroutier
20	12/12/23	ST-CYR-LES-VIGNES	ZA Les Granges, lot 3	B 786	AUF	1 708	34 160	20,00	TAB à vocation économique
21	24/01/24	ST-AGATHE-LA-BOUTERESSE	La Barge	B 1190 1192	Np	3 483	45 000	12,92	TAB pour la construction d'un bâtiment à usage professionnel contenant bureaux, locaux sociaux, stationnement pour bennes + ombrières photovoltaïques
22	DIA du 02/05/2024	FEURS	Le Pré Vernet	ZK 230	UE1	729	15 309	21,00	TAB viabilisé
23	20/06/24	NERVIEUX	ZA Les Longes La Galonnière	ZI 138	Zone d'activités éco	1 100	25 000	22,73	Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur TAB à usage artisanal, n° 3 du lotissement 042-200065894-20240620-20240122609-DE
							Prix moyen €/m²	17,23	Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 01/10/2024
							Prix médian €/m²	18,00	

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 du terrain constructible à vocation économique sur le secteur dévoile des prix unitaires compris entre 9€/m² et 26€/m² faisant ressortir un prix moyen et un prix médian sensiblement identiques aux alentours de 18€/m².

Une différence de prix notable est constatée entre terrain viabilisé et non viabilisé, pouvant réduire la valeur du bien de moitié si les travaux sont à la charge de l'acquéreur.

Au cas particulier, une transaction récente (TC n°24 du 20/06/2024 sur la ZA des Longes à Nervieux) a été relevée au sein du lotissement voisin : elle concerne une parcelle lotie de superficie modeste (pour rappel 1 100m²). Celle-ci fait ressortir un prix unitaire proche de 22€/m² qui servira de base à la présente évaluation.

L'absence de viabilisation de la parcelle ZI 45, sa superficie conséquente, pour rappel 15 400m² et le fait qu'elle contienne une partie non constructible agricole (1/5 de la surface totale environ) justifient d'appliquer l'abattement maximal de 50 % sur ce prix de référence, ce qui ramène la valeur unitaire à 11€/m².

Soit 15 400m² x 11€ = 169 400€ arrondis à 170 000€

Ainsi, la valeur vénale de cette parcelle de terrain à bâtir à vocation économique est estimée à 170 000€.

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 170 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 153 000€.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

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

042-200065894-20240926-20240122609-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2024

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240926-20240122609-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.

Accusé de réception
Réception par le préfet 30/10/2024