

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/10/2023

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Loire

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Erika Pallandre

Courriel : [erika.pallandre@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:erika.pallandre@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04 77 47 85 87

Communauté de communes de Forez Est

13 avenue Jean Jaures

42 110 Feurs

Réf DS : 13479285

Réf OSE : 2023-42149-57442

## 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 :*

Amorce de voirie issue du Domaine Public d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

199 rue Adamas, 42 210 Montrond-les-Bains

*Valeur :*

12 000 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240327-20240462703-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/04/2024

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Elise Fontenelle

Communauté de communes de Forez Est

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/10/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/07/2023

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Régularisation d'une occupation du Domaine Public : vente d'une amorce de voirie.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de Montrond-les-Bains: commune résidentielle urbaine de la Loire composée de 5 444 habitants et située à 12 km de Feurs.

Commune traversée par la Loire et la Coise. La commune dispose d'un site historique : le château de Montrond-les-Bains.

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

La parcelle est située à la sortie de la commune de Montrond-les-Bains, en direction de Feurs.

Elle se trouve dans la ZA de Plancieux.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montrond-les-Bains	DP	199 rue Adamas	800 m <sup>2</sup>	Amorce de voirie
TOTAL			800 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Le terrain sera borné puis divisé en 2 parcelles dans l'optique de les vendre aux 2 entreprises voisines.

Réseau haute tension souterrain qui limite la constructibilité.

### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes de Forez Est

### 5.2. Conditions d'occupation

occupé par les entreprises riveraines

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone UF au PLU de la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240327-20240462703-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/04/2024

## 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

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
<b>Rappel des critères de recherche</b>	
<b>Périmètre de recherche</b>	
Adresse : montrond-les-bains, 42210	
Périmètre géographique : 10000 m autour	
<b>Période de recherche</b>	
De 09/2020 a 09/2023	
<b>Caractéristiques du bien</b>	
Non bâti	
Surface du terrain : de 1 à 1000 m <sup>2</sup>	
Prix de vente au m <sup>2</sup> : de 5 à 30	

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2020	septembre-décembre	15,79	15,79
2021	janvier-décembre	19,82	20,00	7,69	30,00
2022	janvier-décembre	13,54	8,90	6,50	29,86
2023	janvier-septembre	8,44	8,44	5,00	11,88
Synthèse		15,49	13,84	5,00	30,00

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240327-20240462703-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/04/2024

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien (Nature1)	Situation locative
13//A/1768//	42	BELLEGARDE-EN-FOREZ	LAFONT	07/01/2021	207	4 140	20	Non bâti	Divers	Sol	Libre
149//AV/228//	42	MONTROND-LES-BAINS	CHANTEGRILLET	10/02/2021	326	9 780	30	Non bâti	Pré	Pré	Libre
149//AP/244//	42	MONTROND-LES-BAINS	LES CIPIERES	17/12/2020	57	900	15,79	Non bâti	Divers	Sol	Libre
185//A/1184// 185//A/1183//	42	RIVAS	LES PLAGNES	20/05/2022	938	10 600	11,3	Non bâti	Terre	Terre	Libre
200//A/1632//	42	SAINT-ANDRE-LE-PUY	SAINT ANDRE	24/06/2021	643	14 789	23	Non bâti	Divers	Sol	Libre
222//A/1585// 222//A/1589//	42	SAINT-GALMIER	LA COMBE	31/01/2023	421	5 000	11,88	Non bâti	Divers	Sol	Libre
323//A/1666//4	42	VEAUCHE	LA CITE SAINT-LAURENT	11/05/2021	163	3 000	18,4	Non bâti	Divers	Sol	Libre
323//ZI/1516// 323//ZI/1515//	42	VEAUCHE	LA CROIX RAPEAU	27/06/2022	222	6 630	29,86	Non bâti	Divers	Sol	Libre
43//AA/167//	42	CHAMBOEUF	LE BECOT	28/11/2022	44	286	6,5	Non bâti	Terre	Terre	Libre
43//AA/165//	42	CHAMBOEUF	LE BECOT	28/11/2022	651	4 232	6,5	Non bâti	Terre	Terre	Libre
149//AN/341//	42	MONTROND-LES-BAINS	6 RUE DE SAINT-ETIENNE	11/07/2023	24	120	5	Non bâti	Divers	Sol	Libre
222//BY/396//	42	SAINT-GALMIER	RUE DIDIER GUETTON	13/04/2021	13	100	7,69	Non bâti	Divers	Sol	Libre

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur la vente de terrain d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> sur la période de septembre 2020 à septembre 2023 dans un rayon de 10 km autour de la commune de Montrond-les-Bains.

En raison du classement en zone Uf seuls les termes de comparaison compris entre 5 € / m<sup>2</sup> et 30 € / m<sup>2</sup> ont été retenus.

Douze termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- Bellegarde-en-Forez
- Montrond-les-Bains
- Rivas
- Saint-André-le-Puy
- Saint-Galmier
- Veauce
- Chamboeuf.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240327-20240462703-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/04/2024

Les valeurs oscillent entre 5 € / m<sup>2</sup> et 30 € / m<sup>2</sup>.

La valeur moyenne s'élève à 15,49 € / m<sup>2</sup> et la valeur médiane à 13,84 € / m<sup>2</sup>.

La valeur de 15 € / m<sup>2</sup> peut être retenue en l'espèce.

La valeur vénale de cette parcelle de 800 m<sup>2</sup> est estimée à 12 000 €.

## 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 12 000 €.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240327-20240462703-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/04/2024

## 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,



Erika Pallandre

Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240327-20240462703-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.*