



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/11/2025

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 : 26946629

Réf OSE : 2025-42066-72538

Dossier connexe : 2025-42066-32107

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

à

Communauté de Communes de Forez-Est
6 place Paul Larue
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 : Lot de terrain à bâtir à vocation économique

Adresse du bien : ZAC de la Font de l'Or, 42110 CLEPPE

Valeur vénale: 258 000€, 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

042-200065894-20251210-20250071012-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/12/2025

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Candice FRIEDENBERG, chargée de mission développement économique
c.friedenberg@forez-est.fr

2 - DATES

de consultation :	06/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	21/11/2025

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

Projet de vente d'un lot de terrain à bâtir (TAB) à vocation économique en ZAC (Zone d'Aménagement Concertée).

Conformément à la recommandation n°5 de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) dans son rapport d'observations définitives de 2023 qui souligne la raréfaction du foncier en zone

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

économique et préconise la prise en compte du coût de revient conséquent dans les opérations de commercialisation, le prix envisagé par la collectivité pour la cession s'élève à 40€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

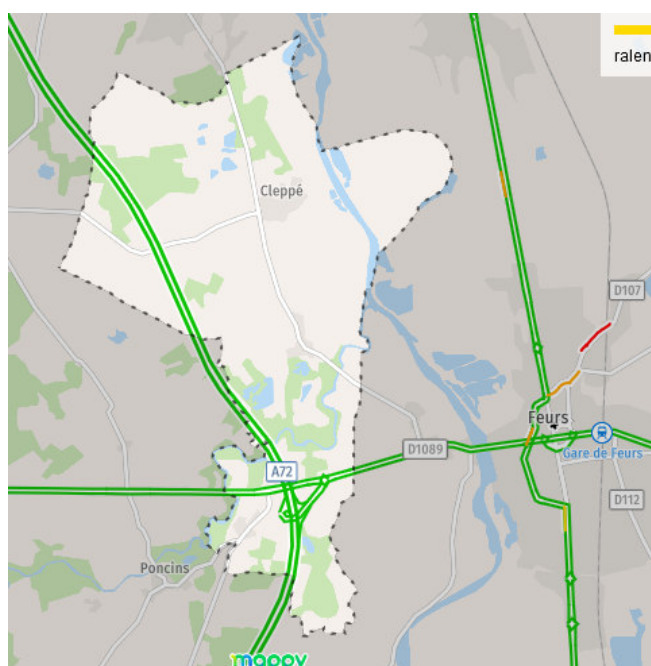
4.1. Situation générale

La commune de Cleppé dans le Forez est située à environ 5km au nord-ouest de Feurs, de l'autre côté du fleuve Loire.

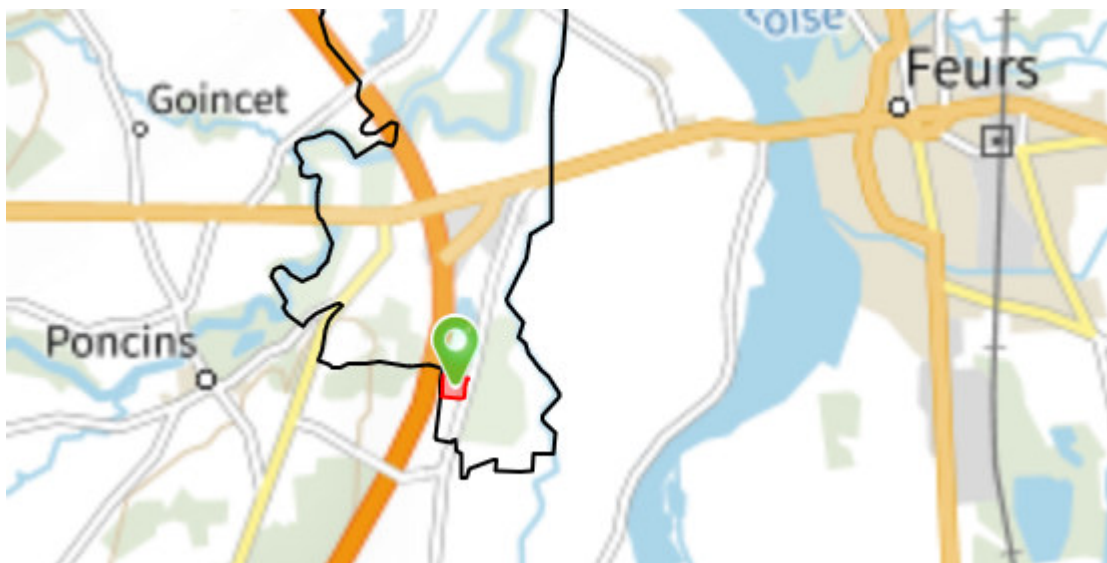


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le péage d'autoroute sortie "Feurs" est en fait sur la commune de Cleppé, cette dernière étant en effet coupée par l'autoroute, par la route nationale et enfin pour des raisons historiques, par le fleuve Loire.



Le lot de terrain à évaluer se situe sur le parc d'activités de la Font de l'Or, en bordure de l'autoroute A72 entre St-Etienne et Roanne : il s'agit d'une ZAC (zone d'activités concertées) à vocation économique à proximité de l'échangeur autoroutier A72/A89 (Lyon - Bordeaux). Il jouit d'une situation géographique idéale à 50' de Clermont-Ferrand, 20' de St-Etienne et 40' de Lyon et d'une visibilité exceptionnelle au coeur d'une zone industrielle à haute qualité environnementale.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse	Parcelle	Lot	Superficie (m ²)	Nature réelle
CLEPPE	ZAC de la Font de l'Or	ZB 40	2	6 786	TAB à vocation économique



> Coordonnées en projection : RGF93CC46 X=1792194.58 ; Y=5170556.59
 > Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 43' 44" N - 4° 11' 4" E) - Latitude = 45.728909 N - Longitude = 4.184532 E

► Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 ZB 40
6 786 mètre(s) carré(s)
FONT DE L OR
42110 CLEPPE

4.4. Descriptif

Lot de terrain à bâtir viabilisé pour extension d'une entreprise locale sur la zone.

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

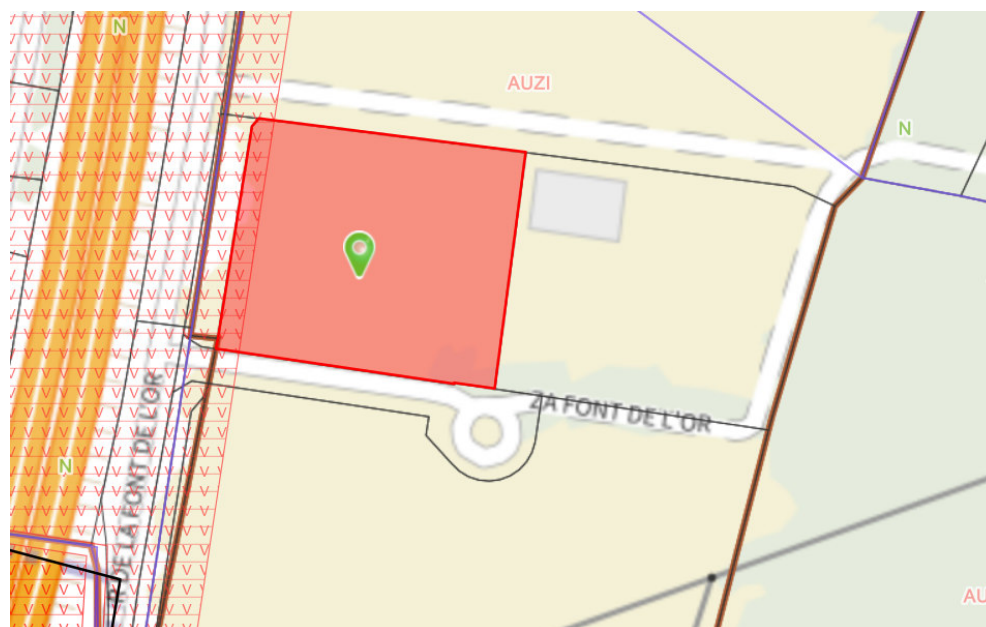
Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cleppé, dont la dernière procédure a été approuvée le 23/11/2009.

Zone AUZI : zone à urbaniser pour l'accueil d'activités industrielles



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 sur la ZAC de la Font de l'Or ont été recherchées au cours des trois dernières années.

Trois transactions ont été trouvées, le détail figure dans le tableau 1 ci-dessous :

N°	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Urbanisme	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix (€/m ²)
1	11/09/23	CLEPPE	ZAC Font de l'Or (le long de l'A72), lot 5, Bois du Creuil	B 931	AUZI : zone à urbaniser pour l'accueil d'activités industrielles	8 412	210 300	25,00
2	27/11/23	CLEPPE	285 rue de la Font de l'Or, Les Chanimats	ZB 6	UF : zone d'activités de l'échangeur autoroutier, inondable	5 530	60 000	10,85
3	30/01/25	CLEPPE	ZAC Font de l'Or (le long de l'A72), lot 2 bis, Bois du Creuil	ZB 39	AUZI : zone à urbaniser pour l'accueil d'activités industrielles	7 315	292 600	40,00

Afin de gagner en objectivité, le périmètre géographique de l'étude de marché a été élargi d'Andrézieux à Roanne en passant par Montbrison; en parallèle, seules les transactions très récentes (depuis janvier 2024) à proximité de voies de circulation majeures ont été sélectionnées. Elles apparaissent dans le tableau 2 ci-dessous :

N°	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Urbanisme	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix (€/m ²)	Description
1	02/02/24	ANDREZIEUX-BOUTHEON (proche A72)	ZAC ZAIN Loire Sud, lot A1B6-2, Le Brûlé	AK 309	AUFa1 : zone à urbaniser destinée aux activités économiques	9 046	452 300	50,00	TAB en ZAC, viabilisé en bordure
2	10/01/24	MONTBRISON	rue des Purelles	AL 663	UE1 : zone urbaine à vocation économique, secteur commercial majeur	3 355	120 000	35,77	Terrain nu en lotissement pour la construction d'un bâtiment à usage professionnel
3	29/08/24	MARCLOPT (proche D1082)	L'Etang Montrond	B 586	UF : zone destinée à recevoir des bâtiments d'activités	14 480	144 780	10,00	TAB à aménager en zone artisanale (réseaux en bordure), hors lotissement
4	04/04/24	LE COTEAU (proche RN7)	20 rue des Guérins	AI 487	UE : zone d'activités économiques	1 642	49 260	30,00	TAB pour la construction d'un dépôt
5	25/04/24	PARIGNY (proche RN7)	rue de la Maladière	AC 1 101	UE : zone d'activités économiques	6 131	306 550	50,00	TAB non viabilisé pour la construction d'un bâtiment industriel de 2 334m ²
							Moyenne €/m²	35,15	
							Médiane €/m²	35,77	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Le 23/09/2025, acquisition par la Communauté de Communes de Forez-Est d'un ensemble de parcelles sur la ZAC de la Font de l'Or à Cleppé, dont celle à évaluer cadastrée ZB 40, pour un prix unitaire de 40€/m² (cf : selon l'attestation fournie par le consultant, 74 571m² pour la somme de 2 992 121€).

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

Tableau 1 : Sur la ZAC de la Font de l'Or à Cleppé, le prix unitaire du terrain viabilisé est passé de 25€ à 40€ le m² entre fin 2023 et début 2025.

Tableau 2 : Depuis début 2024, le prix du terrain à bâtir à vocation économique varie de 10€/m² en secteur rural (TC n°3 à Marclopt) à 50€/m² en secteur urbain, faisant ressortir une valeur moyenne et une valeur médiane quasi équivalentes aux alentours de 35€/m²– 36€/m².

Au vu de la pénurie de foncier à usage industriel à court terme sur le secteur et du dernier acte de cession en date sur la zone datant de début 2025 à 40€/m², la valeur unitaire intermédiaire de 38€ le m² est proposée, soit pour une superficie de 6 786m², une valeur vénale globale de 257 868€.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20251210-20250071012-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/12/2025

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 258 000€ (arrondie).

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.*

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