RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de la Loire

Pôle d'Evaluation Domaniale

11 rue Mi-Carême – BP 502
42007 Saint-Etienne Cedex

Courriel : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE
Courriel : stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 77 47 85 99
Réf DS : 33156776
Réf OSE : 2026-42073-55026

Le 08/09/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Loire

à

Communauté de Communes de Forez-Est
Pôle Aménagement du Territoire
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



Nature du bien : Terrain à bâtir (TAB) viabilisé en lotissement

Adresse du bien : Lot n°9, 175 chemin de l'Eco-Hameau, lieu-dit Croix Rampaux
42360 COTTANCE

Valeur vénale : 41 800€, assortie d'une marge d'appréciation de 5%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Christine BERNARD, Directrice du Pôle Aménagement du Territoire

c.bernard@forez-est.fr

2 - DATES

de consultation :	13/08/26
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 :	13/08/26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un lot de terrain à bâtir dans un lotissement intercommunal pour la construction d'une maison individuelle.

Prix négocié : 41 667€ HT pour le lot n°9, soit 58,77€/m² HT.

La vente est prévue fin 2026.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le village de Cottance est situé à l'est du département de la Loire, dans les Monts du Lyonnais, à une dizaine de kilomètres au nord-est de Feurs et à mi-chemin entre Lyon, Roanne et Saint Etienne.

C'est une commune rurale de 720 habitants qui connaît un accroissement démographique continu depuis quelques années.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Forez-Est.



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

La parcelle à la vente est située au sein du nouveau lotissement intercommunal dénommé l' « Eco-Hameau » qui comprend au total 23 lots : celui-ci se trouve à la sortie de Cottance en direction de Montchal.

Le terrain se situe au centre du lotissement. Il est viabilisé.

4.3. Références cadastrales

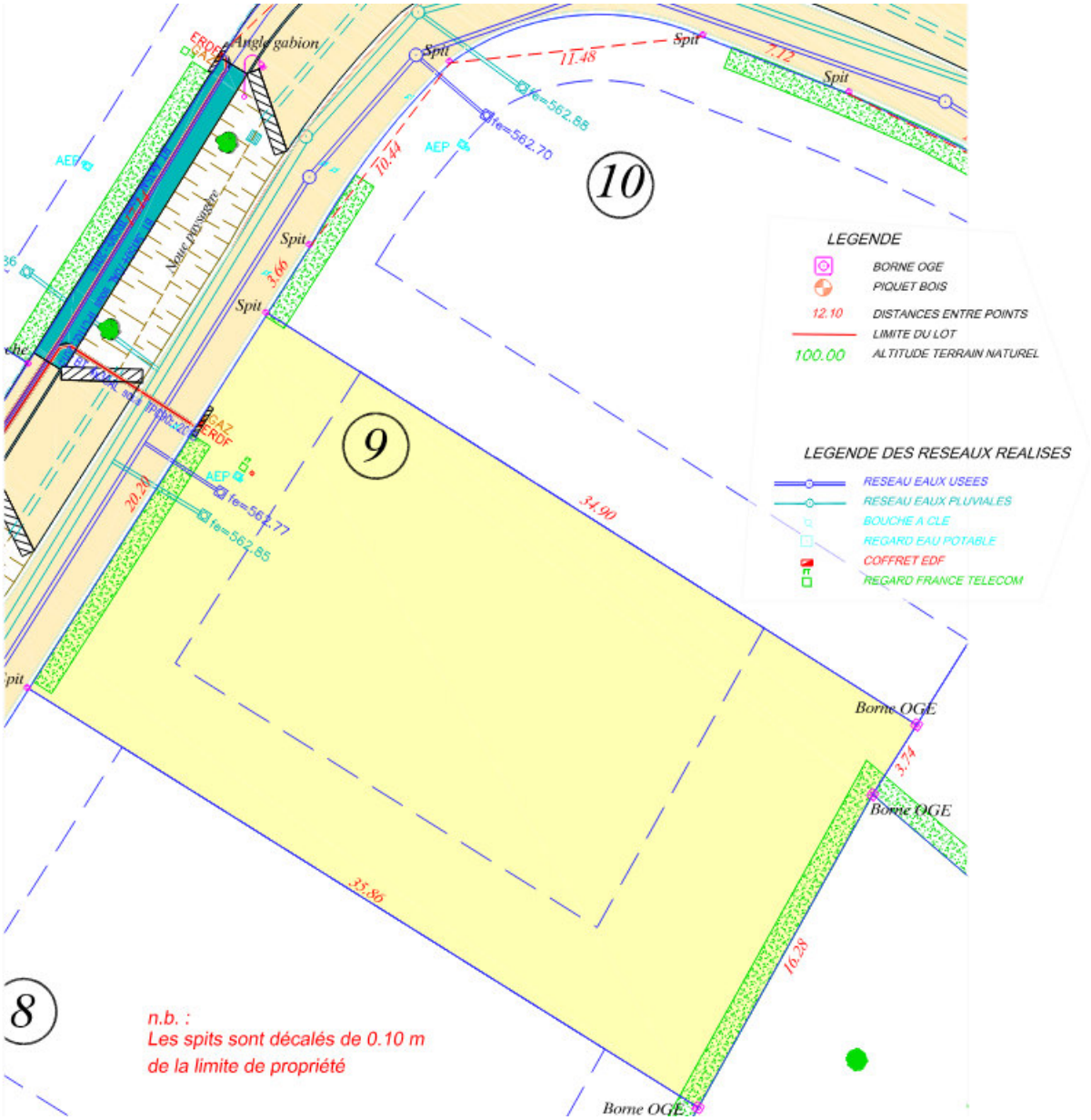
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m²)	Nature réelle
COTTANCE	B 817, lot 9	175 chemin de l'Eco-Hameau, lieu-dit Croix Rampaux	709	Terrain à bâtir (TAB)



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir (TAB) de forme rectangulaire.



4.5. Surfaces du bâti

La surface de plancher (SDP) maximale autorisée est de 200m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes de Forez-Est.

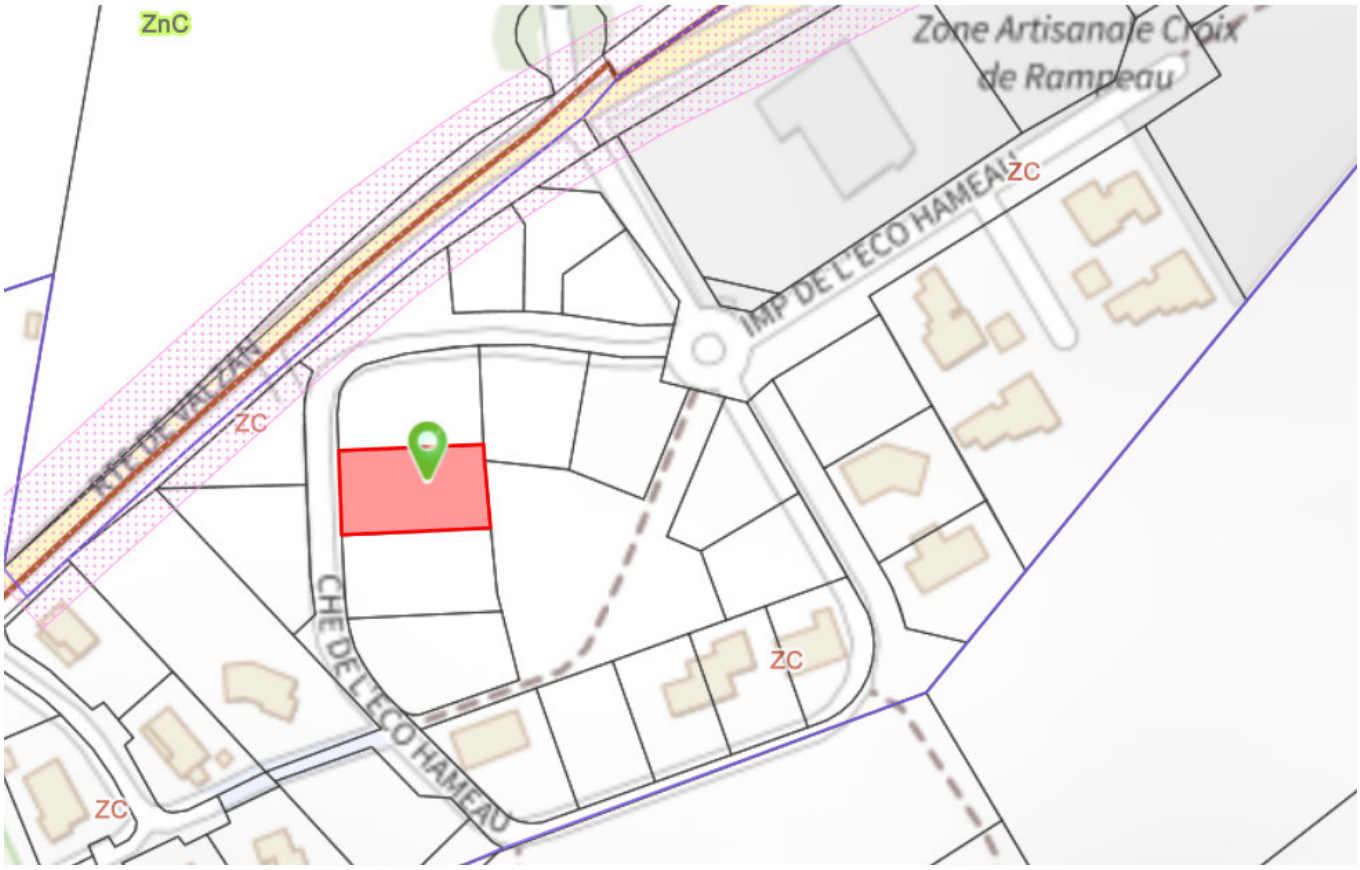
5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par la Carte Communale (CC) de la commune de Cottance, dont la dernière procédure a été approuvée le 28/04/2008 : Zone classée « Secteur ouvert à la construction ».



Servitudes :

-PT3 : Servitude relative à l'établissement de réseaux de télécommunications

-I4 électricité : servitude relative à la ligne haute tension

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison du prix au m² de terrain.

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. Étude de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC)

Des mutations de terrains à bâtir en lotissement situés dans un rayon de 5 km du bien à évaluer ont été recherchées au cours des trois dernières années.

Dix transactions ont été trouvées, dont deux au sein du même lotissement de l'Eco-hameau.

Les termes de comparaison sélectionnés sont exposés dans le tableau ci-dessous :

N°	Date mutation	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix (€/m²)	Nature du bien
1	04/10/2024	B 826	COTTANCE	367 chemin de l'Eco-Hameau, lot 18	593	35 000	59	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement de forme rectangulaire
2	17/03/2025	B 815	COTTANCE	225 chemin de l'Eco-Hameau, lot 7	740	43 333	59	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement de forme rectangulaire
3	27/11/2024	A 1413	CIVENS	allée des Bouchets, lotissement Le Bel Air, lot 11	559	50 000	89	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
4	25/07/2025	A 1408	CIVENS	allée des Bouchets, lotissement Le Bel Air, lot 6	710	60 000	85	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
5	10/09/2025	A 1405	CIVENS	allée des Bouchets, lotissement Le Bel Air, lot 3	648	60 000	93	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
6	02/08/2023	A 1170	MONTCHAL	Lotissement communal de l'Ecole, lot 5	949	38 135	40	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 200m²
7	17/07/2024	A 1250	MONTCHAL	Lotissement communal de l'Ecole II, lot 11	572	31 937	56	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
8	22/12/2025	A 1245	MONTCHAL	Lotissement communal de l'Ecole II, lot 6	703	39 251	56	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
9	06/03/2026	A 1247	MONTCHAL	Lotissement communal de l'Ecole II, lot 8	751	41 931	56	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
10	27/03/2026	A 1246	MONTCHAL	Lotissement communal de l'Ecole II, lot 7	733	40 926	56	Terrain à bâtir viabilisé en lotissement, SDP autorisée 250m²
						Moy.	65	
						Méd.	57	

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 en lotissement sur le secteur révèle des prix unitaires entre 40€/m² et 93€/m², faisant ressortir un prix moyen à 65€/m² et un prix médian légèrement inférieur à 57€/m². Sur le lotissement de l'Eco-hameau plus particulièrement, les deux transactions les plus récentes ont été réalisées à hauteur de 59€/m².

Compte tenu de sa forme idéale rectangulaire mais aussi du rythme d'écoulement très progressif des lots au sein du lotissement, la valeur unitaire est maintenue stable à 59€/m².

Ainsi, la valeur vénale du lot n°9 de 709m² s'élève à 41 831€ arrondis à 41 800€.

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 41 800€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +/- 5%.

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 des Finances publiques et par délégation,



Stéphanie SATRE,
Contrôleur des Finances publiques

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.