

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/06/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Loire

Pôle d'évaluation domaniale

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

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de la Loire

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Erika Pallandre

Courriel : erika.pallandre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 77 47 85 87

à
 Commune de Montbrison
 place de l'Hôtel de Ville
 42 600 Montbrison

Réf DS : 12093392

Réf OSE : 2023-42147-27122

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Acquisition en VEFA de volumes dans un bâtiment à construire pour aménager un restaurant scolaire

Adresse du bien :

Avenue thermale, 42 600 Montbrison

Valeur :

507 200 € HT soit 1 600 € / m² pour une surface habitable de 317 m²

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Carole Varigner

Ville de Montbrison

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 06/04/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | 16/06/2023 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 06/04/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input checked="" 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

Acquisition en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de volumes dans un bâtiment à construire pour l'aménagement d'un restaurant scolaire sur la commune de Montbrison : prix négocié 1 716 € HT /m² soit 544 080 HT pour une superficie de 317 m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Montbrison située dans la Loire et composée de 15 943 habitants.

Montbrison est, avec Roanne, l'une des deux sous-préfectures du département de la Loire.

Montbrison est une commune urbaine. L'aire d'attraction de Montbrison regroupe 27 communes.

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

Ce programme est situé avenue thermale sur l'ancien site Gégé.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : les surfaces ont été fiabilisées avec le consultant.

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|------------|----------|-----------------|---|---------------------------|
| Montbrison | AE 917 | Avenue thermale | 277 m ² et 40 m ² | Futur restaurant scolaire |
| TOTAL | | | 317 m ² | |

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Volume 3 a : escaliers de service

Volume 3 b : local d'environ 277 m² et un hall de 40 m²

Caractéristiques techniques

- gros œuvre : conservation de la structure existante (murs et planchers)
- menuiseries extérieures en bois avec double vitrage isolant
- portes vitrées d'accès au restaurant scolaire en acier laqué avec double vitrage isolant
- façades : habillage des parois du hall d'entrée
- plafond du hall d'entrée traité en panneaux fibrociment
- métallerie : mise en place de garde-corps
- menuiseries intérieures : porte palière acoustique
- plafond acoustique et coupe-feu
- pas de cloisonnement
- doublage thermique sur ossature des murs de façades existants
- doublage thermo-acoustique sur ossature des murs de refend
- il n'est prévu aucune peinture de finition dans le restaurant scolaire
- aucun appareil sanitaire de prévu
- aucun émetteur de chauffage de prévu
- aucun réseau intérieur électrique de prévu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Société Novim

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone U1 au PLU de la commune.

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.

La valeur vénale de ce bâtiment est déterminée par la méthode par comparaison grâce aux données collectées par le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Loire relatives aux VEFA (Ventes en Etat Futur d'Achèvement) de plateaux livrés bruts recensés dans la Loire entre 2019 et 2022.

Ces données sont corroborées avec les chiffres extraits de l'application Homiwoo.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Données collectées par le PED de la Loire sur les locaux livrés sous forme de plateaux bruts

Données recensées dans le département de la Loire

| DEPT | COMMUNE | Réf Cad. | Descriptif du projet | Surface habitée créée (en m ²) | Valeur Globale | Prix au m ² habitable (valeur HT) | Commentaires |
|------|------------------|-------------------------------------|--|--|------------------------|--|--|
| 42 | BONSON | AB 288 | salle commune (maison des ainés) | 78,9 | 125 000,00 € | 1 584 € | vente local + 14 emplacements stationnements. Prix majoré TVA taux normal |
| 42 | L'HORME | F 438 à 441 | Locaux commerciaux : 1 boulangerie 1 bureau de tabac | 73,65 75,43 | 108 334 € 110 834 € | 1 471 € 1 463 € | Locaux commerciaux livrés brut de béton avec fluides en attente, menuiseries extérieures et rideaux métalliques extérieurs |
| 42 | LA RICAMARIE | AB 414 757 830 832 834 841 | Micro-crèche | 220 | 216 667,00 € | 985 € | 4 lots de copropriété non cloisonnés formant un seul local livrés en l'état brut de matériaux (fluides en attente) au 1er étage du bâtiment A du Pôle Santé? Surface ds acte. |
| 42 | SAINT PAUL JAREZ | BE 372(ex 351) | maison de santé | 646 | 962 540,00 € | 1 490 € | Plateaux en RC construction neuve pour Maison de santé + 8 parkings 44 800 € |
| 42 | ST-ETIENNE | CL-376/374/378/380/382 | 18 rue des Acières comprenant 4 bâtiments de bureaux et 1 à usage de stationnement | 1184,8 | 2 038 550 € | 1 721 € | Plateaux à usage de bureaux livrés bruts au RDC/RDJ + terrasses + 12 parkings en sous-sols |
| 42 | ST-ETIENNE | EY-75/82/83/134/136/137/141/143 | 14 rue de la Richelandière – Local commercial (supermarché) et parking | 4005 | 5 000 000 € | 1 248 € | Local Intermarché Richelandière. Volume vendu brut de béton fluides en attentes. Réhabilitation d'un bâtiment type manufacture avec réfection à neuf du clos couvert par le vendeur. SDP des locaux 4005 m ² dont surface vente maximale de 2331,50 m ² + 62 places de stationnement extérieurs dont 2 PMR |
| 42 | ST-ETIENNE | DZ 169 volumes 4 et 5 | Local commercial RDC d'immeuble 3 et 5 cours Antoine Guichard | 505,6 | 1 125 000 € | 2 225 € | Local commercial au RDC vendu brut de béton fluides en attentes et vitine posée. + 2 stationnements en-sous sol évaluée à 12 500 €HT / stationnement. |
| 42 | SAINT-ETIENNE | CL 344 | Le Ginko – 109 rue de la Montat | 972 | 1 695 833 € | 1 745 € | Un lot au RDC (+ terrasse 60 m ²) et un lot au 1 ^{er} étage – Plateaux de bureaux livrés bruts à aménager + 13 stationnements au sous-sol + 15 stationnements extérieurs |
| | | | | | MOYENNE | 1 548 € | |
| | | | | | MEDIANE | 1 480 € | |

Les termes de comparaison sélectionnés correspondent à des VEFA de plateaux bruts situées dans le Département de la Loire datant de 2019 à 2022.

Au regard de l'ensemble des données collectées :

- la valeur moyenne de ces VEFA est estimée à 1 548 € / m²
- la valeur médiane de ces VEFA est estimée à 1 480 € / m²

Au regard de la tendance haussière des coûts des matériaux, une valeur moyenne de 1 600 € / m² pourra être retenue en l'espèce.

CONCLUSION

Une valeur de tendance de 1 600 € / m² peut être retenue pour la vente de locaux livrés sous forme de plateaux bruts.

Données fournies par l'application Homiwoo

Absence de données relatives à la vente de locaux livrés sous forme de plateaux bruts.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions similaires constatées sur le marché local à partir de données collectées par le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Loire relatives aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de locaux livrés sous forme de plateaux bruts recensées dans la Loire.

Valeur globale :

Valeur globale des biens à acquérir : 507 200 € HT sur la base d'un prix au mètre carré de 1 600 € HT/ m² habitable pour les logements d'une surface habitable de 317 m².

Les termes de l'accord sur la base d'un prix de 544 080 € HT / m² habitable soit 1 716 € HT pour une superficie de 317 m² apparaît comme une valeur légèrement supérieure par rapport aux valeurs de marché.

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 507 200 €.

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.

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,
La responsable de la Division Missions
Domaniales

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a series of loops and a horizontal line at the end.

Valérie Roux-Rosier
Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques

