



Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/10/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Loire

à

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

Réf DS : 20079885

Réf OSE : 2024-42147-69496

## **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 :* Deux parcelles de 42 m<sup>2</sup> et 47 m<sup>2</sup> issues du Domaine Public

*Adresse du bien :* Boulevard des Entreprises, 42 600 Montbrison

*Valeur :* 1305,63 €

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole Varigner

Commune de Montbrison

## 2 - DATES

de consultation :	23/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/09/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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

Cession de ces deux parcelles issues du Domaine Public à Loire Forez Agglomération dans le cadre de leur compétence zones économiques.

Ces parcelles, situées à l'intérieur d'une propriété seront ensuite cédées à l'entreprise concernée.

<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 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**

Ces parcelles issues du Domaine Public sont situées boulevard des entreprises à Montbrison.

### **4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montbrison	Domaine Public	Boulevard des entreprises	42 m <sup>2</sup>	Parcelle
Montbrison	Domaine Public	Boulevard des entreprises	47 m <sup>2</sup>	Parcelle
TOTAL			89 m <sup>2</sup>	

### **4.4. Descriptif et surfaces du bâti**

Néant

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Montbrison

### **5.2. Conditions d'occupation**

libre de toute occupation

## **6 - URBANISME**

### **Règles actuelles**

Ue 7

## **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	
Rappel des critères de recherche	
<b>Périmètre de recherche</b>	
Adresse : Boulevard des Entreprises, 42600 Montbrison	
Périmètre géographique : 5000 m autour	
<b>Période de recherche</b>	
De 09/2021 à 09/2024	
<b>Caractéristiques du bien</b>	
Non bâti	
Surface du terrain : de 1 à 100 m <sup>2</sup>	
Prix de vente au m <sup>2</sup> : de 1 à 30	

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m <sup>2</sup> (€) *				
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum	
2021	septembre-décembre	24,00	24,00	24,00	24,00	
2022	janvier-décembre	17,38	17,38	10,75	24,00	
2023	janvier-décembre	24,00	24,00	24,00	24,00	
2024	janvier-septembre	10,57	10,57	10,57	10,57	
Synthèse		19,55	24,00	10,57	24,00	

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

Ref. Cadastre	Dép	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien (Nature1)	Nature de bien (Nature2)	Situation locative
147/BL616//	42	MONTRIOND	19 ALL DE CHARIEU	19/07/2023	66	1584	24	Non bâti	Divers	Sol	Sol	Libre
147/AK/802//	42	MONTRIOND	AV DE LA GARE	27/10/2021	33	792	24	Non bâti	Divers	Sol	Sol	Libre
147/AK/756//	42	MONTRIOND	13 RUE DES PURELLES	08/11/2022	9	216	24	Non bâti	Divers	Sol	Sol	Libre
147/AD/571//	42	MONTRIOND	1 RUE DES ROIS	03/05/2024	67	708	10,57	Non bâti	Divers	Sol	Sol	Libre
299/AV/174//	42	SAVIGNEUX	470 RUE DE L'INDUSTRIE	05/10/2023	36	864	24	Non bâti	Divers	Sol	Sol	Libre
299/BH/406//	42	SAVIGNEUX	5 RUE DES JARDINERS	06/10/2022	67	720	10,75	Non bâti	Divers	Sol	Sol	Libre

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Néant

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

L'étude de marché a porté sur la vente de petites parcelles en nature de sol d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> sur la période de septembre 2021 à septembre 2024 dans un rayon de 5 km autour du boulevard des entreprises à Montbrison.

Seuls les termes de comparaison inférieurs à 30 € / m<sup>2</sup> ont été retenus.

Six termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- Montbrison
- Savigneux.

Les valeurs oscillent entre 10,57 € / m<sup>2</sup> et 24 € / m<sup>2</sup>.

La valeur moyenne s'élève à 19,55 € / m<sup>2</sup> et la valeur médiane à 24 € / m<sup>2</sup>.

La valeur négociée à 14,67 € / m<sup>2</sup> soit 1305,63 € pour une superficie totale de 89 m<sup>2</sup> n'appelle pas d'observation de la part du PED de le Loire.

## **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 1305,63 €.

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.

## **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.

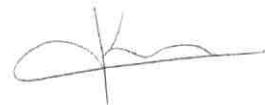
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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

*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.*

