

Direction Générale des Finances Publiques
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

Le 25/10/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Loire

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 : 19971586
Réf OSE : 2024-42147-67907

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 : Parcelle cadastrée AL 645 d'une superficie de 4353 m²

Adresse du bien : Rue des Dombes 42 600 Montbrison

Valeur : 164 813,22 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Carole Varigner

Commune de Montbrison

2 - DATES

de consultation :	17/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31/10/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/09/2024

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

Cession de ce terrain (acquis en 2016 par voie de préemption) à Loire Forez Agglomération dans le cadre de la mise en place d'une ressourcerie.

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

Cette parcelle de terrain est située rue des Dombes 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	AL 645	Rue des Dombes	4 353 m ²	Parcelle de terrain
TOTAL			4 353 m ²	

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

Bien actuellement loué

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone Ue1

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

Périmètre de recherche

Adresse : Rue des Dombes, 42600 Montbrison

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 09/2021 à 09/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 3000 à 10000 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	septembre-décembre	26,80	26,80	26,80	26,80
2022	janvier-décembre	35,67	35,67	35,67	35,67
2023	janvier-décembre	41,40	41,40	30,00	52,79
2024	janvier-septembre	42,92	42,92	42,92	42,92
Synthèse		37,64	35,67	26,80	52,79

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Situation locative
46//AI/56//	42	CHAMPDIEU	TOURNEL	18/11/2021	3955	106 000	26,8	Non bâti	Terre	Libre
147//AD/59//	42	MONTBRISON	BRETAGNE	18/07/2022	4457	159 000	35,67	Non bâti	Pré	Libre
147//AD/66//										
147//AM/590//	42	MONTBRISON	LES GRANGES	12/01/2023	3559	106 770	30	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
147//BE/286//	42	MONTBRISON	MAUPAS SUD	23/05/2023	5068	267 560	52,79	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
147//BE/285//										
147//BE/287//										
147//BE/282//										
147//BE/281//										
147//BE/284//										
147//BE/283//										
147//BE/278//										
147//BE/277//										
147//BE/280//										
147//AL/663//	42	MONTBRISON	SOUS LES VIGNES	10/01/2024	3355	144 000	42,92	Non bâti	Terrain à bâtir	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 grands terrains d'une superficie comprise entre 3000 m² et 10 000 m² sur la période de septembre 2021 à septembre 2024 dans un rayon de 5 km autour de la rue des Dombes à Montbrison.

Cinq termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- Champdieu
- Montbrison.

Leurs valeurs oscillent entre 26,80 € / m² et 52,79 € / m².

La valeur moyenne s'élève à 37,64 € / m² et la valeur médiane à 35,67 € / m².

La valeur moyenne peut être retenue en l'espèce.

La valeur vénale de cette parcelle de 4353 m² est estimée à 163 847 €.

La valeur négociée à 164 813,22 € n'appelle pas d'observation particulière de la part du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Loire.

Cette valeur négociée correspond au prix d'acquisition du terrain en 2016 + les frais de notaire.

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 164 813,22 €.

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.

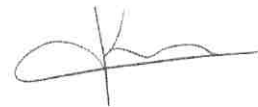
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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