

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/12/2023

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 : Stéphanie SATRE

Courriel : [stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:stephanie.satre@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04 77 47 85 99

Réf DS : 14789788

Réf OSE : 2023-42095-83864

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Loire

à

Mairie

Service Urbanisme

2 place du Breuil

42700 Firminy

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**SOUS RÉSERVE D'ACQUISITION EFFECTIVE DE LA PARCELLE PAR LA COMMUNE**

*[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 :* Emprise de voirie

*Adresse du bien :* rue Michel Rondet, 42700 Firminy

*Valeur vénale:* 7 810€/m<sup>2</sup>

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : DUSSAUD Nicolas, Responsable du Pôle Technique

COLOMBET Christelle, Service Urbanisme, Projets urbains, fonciers, habitat, logements

Courriel : [urbanisme@ville-firminy.fr](mailto:urbanisme@ville-firminy.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	30/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/12/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle, dont l'acquisition est en cours par la commune, à l'entreprise sise sur la parcelle limitrophe.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Située au carrefour de deux départements, la Loire et la Haute-Loire au sud, Firminy est la quatrième ville de la Loire en nombre d'habitants. Elle est le pôle d'attractivité d'un bassin de vie de 150 000 habitants, rayonnant sur la vallée de l'Ondaine.

La commune, à une quinzaine de kilomètres de St-Etienne, est membre de Saint-Étienne Métropole.



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

La commune est desservie par la route nationale 88, voie rapide qui relie St-Etienne au Puy-en-Velay.

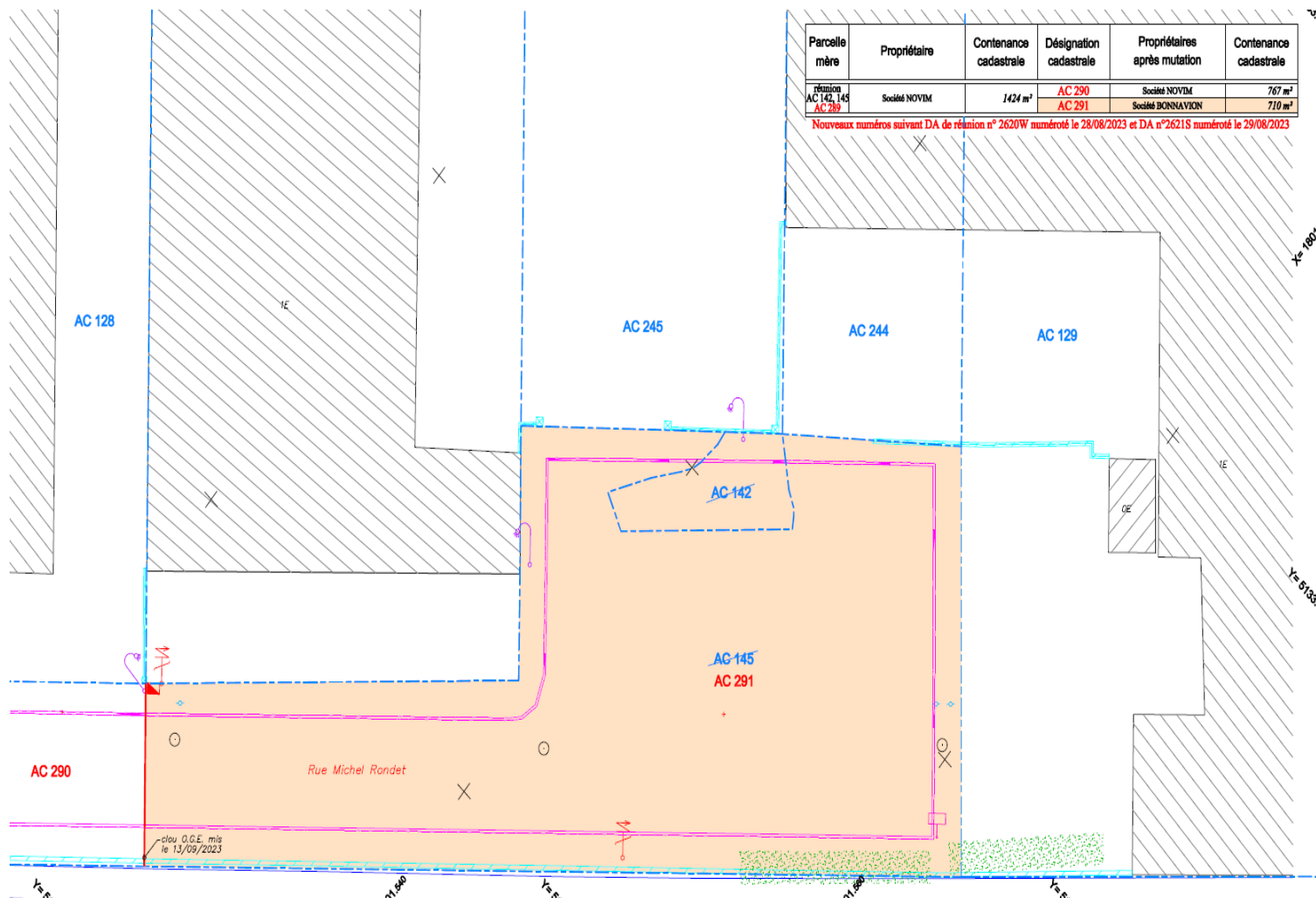
La parcelle se situe au bout de la rue Michel Rondet, en bordure de ville, à la limite de la commune du Chambon-Feugerolles.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
FIRMINY	AC 291 (ex AC 145 et AC 142 devenues AC 289, elle-même devenue AC 290 et AC 291)	rue Michel Rondet	710	Sol



### 4.4. Descriptif

Emprise de voirie en enrobé.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

NOVIM (anciennement SEDL, Société d'Équipement et de Développement de la Loire), régularisation d'acte d'acquisition en cours par la commune de Firminy

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

### 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

PLU (Plan Local d'urbanisme) approuvé le 10/02/2007, dernière modification le 01/10/2013

Zone UFain: Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts. Secteur soumis au risque naturel d'inondation

### 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 à vocation économique (zone UF) ont été recherchées sur la commune de Firminy au cours des trente derniers mois.

Six transactions, détaillées dans le tableau qui suit, ont été trouvées :

FIRMINY								
N°	Date mutation	Ref. Cadastrales	Adresse	Zonage	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total (€)	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Description
1	04/01/22	AK 236	bd Fayol	Ufa : Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts	782	8 000	10	Terrain dépendant d'un immeuble anciennement à usage de station-service
2	16/06/23	AV 236 237	9 impasse de la Basse Ville	Ufa : Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts UL : Zone d'équipements (sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement...)	3 060	53 365	23	TAB plat pour la construction d'1 bâtiment à usage professionnel (2 prix négociés, 12€/m <sup>2</sup> conformément au projet de 2003 pour 1500m <sup>2</sup> et 23€/m <sup>2</sup> pour le surplus conformément à l'avis domanial de 2022
3	14/09/21	AK 328 461	Lotissement du Bas de la Côte (lot 31)	Zone Ufa : Secteur destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts	2 522	65 000	26	Parcelle de TAB
4	20/07/21	AV 220	10 rue du Colonel Riez	Zone Ufa	1 766	26 500	15	Parcelle de TAB plate en zone d'activité, pour extension de bâtiment.
5	30/07/21	AV 211	5 rue Basse Ville	Zone Ufc	1 500	16 500	11	Parcelle de TAB plate en zone d'activité, pour extension zone de stockage.
6	07/09/21	AV 309	8 rue du Colonel Riez	Zone Ufc	137	5 480	40	Parcelle en bordure de propriété
							Moyenne €/m <sup>2</sup>	21
							Médiane €/m <sup>2</sup>	19

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

La cote Callon sur Firminy au 01/01/2023 indique un prix unitaire moyen de 22€ /m<sup>2</sup> pour du terrain à usage industriel.

## Firminy (42700)

Departement: Loire Region: Auvergne-Rhône-Alpes

Annee	Chapitre	Type	Prix Moyenne
2023	Terrains à usage industriel	Vente	22,00€

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

L'étude de marché des terrains à vocation économique sur Firminy au cours des trente derniers mois révèle des valeurs unitaires entre 10€/m<sup>2</sup> et 40€/m<sup>2</sup> avec une valeur moyenne et une valeur médiane sensiblement identiques aux alentours de 20€/m<sup>2</sup>.

Cette analyse rejoint celle de la cote Callon, de laquelle il ressort un prix moyen de 22€/m<sup>2</sup> au 01/01/2023 pour du terrain à bâtir (TAB) à vocation économique sur la commune.

Cette emprise de voirie ne pouvant être considérée comme du terrain à bâtir proprement dit, un abattement de 50 % est appliqué sur le prix moyen consigné dans la cote Callon au 01/01/2023 : il en résulte une valorisation sur la base de 11€/m<sup>2</sup>.

Ainsi, la parcelle AC 291 de 710m<sup>2</sup> sera estimée à 7 810€.

## 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 7 810€.

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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and lines, characteristic of a handwritten name.

Stéphanie SATRE,  
Contrôleur des Finances publiques