

COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON

DELIBERATION N° 250715 _014

OBJET : URBANISME : UTILISATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES PARCELLES CADASTREES AC 560 – 562 – 563 – 744 – 886 – 1043 – 559 – 9 RUE EUGENE PROVOT

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ, LE QUINZE JUILLET à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chazelles-sur-Lyon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du théâtre Marcel Pagnol, sous la présidence de Monsieur Pierre VERICEL, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 9 juillet 2025

Nombre de Conseillers présents (y compris ceux ayant donné procuration) : 29

Ladite délibération a été adoptée à l'unanimité des votants

Présents : Pierre VERICEL - Michel NEEL - Michel FAURE - Maryvonne MOUNIER - Ludovic PADUANO - Annie CHAPUIS - Pierre THOLLY - Marie-Christine BERTHOLLET - Hervé LASSABLIÈRE - Christiane BRUYAT - Corinne CHEVRON - Florence PAILLEUX - Emmanuelle NEEL - Frédéric BERTHET - David BOURKAIB - Gérard HAEGY - Christian BLANCHARD - Aline CIZERON - Yves GORD - Christine MONTAGNY - Maxime PEILLER.

Absents ayant donné procuration : Jeanine RONGERE à Michel NEEL – René GRANGE à Marie-Christine BERTHOLLET – Thierry PONCHON à Annie CHAPUIS – Nathalie JOUBAND à Christine MONTAGNY – Isabelle POULARD à Aline CIZERON – Cyril D'IPPOLITO à Maryvonne MOUNIER – Mickael HATRON à David BOURKAIB – Julienne BERTHET à Frédéric BERTHET.

Secrétaire élu pour la session : Michel NEEL

L'article L211-1 du code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption, sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, telles qu'elles sont délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Ainsi, le 19 mai 2025, la commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°38/25 concernant les parcelles cadastrées AC 560 – AC 562 – AC 563 – AC 744 – AC 886 – AC 1043 – AC 559 situées 9 rue Eugène Provot.

Le prix de vente de ces parcelles, mentionné dans la DIA, s'élève à 225 000 €.

Dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain (PVD) et plus particulièrement du projet de réaménagement du carrefour Saint Roch, il est intéressant que la commune exerce son droit de préemption dans un but d'intérêt général avec la création de places de stationnement et d'espaces verts en proximité du centre-ville. En parallèle, la commune a un projet d'acquisition en mitoyenneté permettant la réalisation totale du projet. En outre, suite à une étude trafic et de stationnement par un cabinet spécialisé, les conclusions relatives aux difficultés de stationnement notamment en centre-ville révèlent un déficit surtout les jours de fortes affluences.

Le service des domaines a été consulté pour établir une estimation financière.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE D'ACQUERIR** par voie de préemption les parcelles cadastrées AC 560 – AC 562 – AC 563 – AC 744 – AC 886 – AC 1043 – AC 559 situées 9 rue Eugène Provot, ayant fait

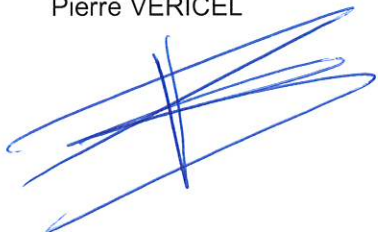
l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 38/25, pour un montant de 225 000 €, conformément à la consultation de l'avis des domaines.

- **RAPPELLE** que la préemption des biens visés doit être rendue exécutoire au plus tard le 19 juillet 2025, c'est-à dire **à la fois transmise au contrôle de légalité et notifiée aux propriétaires à cette date.**
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à la présente délibération.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie conforme,

Monsieur le Maire,
Pierre VERICEL



Le secrétaire de séance,
Michel NEEL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200594-20250715-250715_014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2025
Publication : 16/07/2025





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/07/2025

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 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 Chazelles-sur-Lyon

12 rue Armand Bazin

42 140 Chazelles-sur-Lyon

Réf DS : 24468746

Réf OSE : 2025-42059-42010

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 :

Ancienne carrosserie avec terrain et maison d'habitation
cadastrés AC 560 562 563 744 886 1043 559

Adresse du bien :

Rue Eugène Provost 42 140 Chazelles-sur-Lyon

Valeur :

230 000 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Rémi Bancel

Commune de Chazelles-sur-Lyon

2 - DATES

de consultation :	03/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : (visite extérieure uniquement)	10/07/2025
du dossier complet :	10/07/2025

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

Exercice du droit de préemption par la commune de Chazelles-sur-Lyon dans un but d'intérêt général avec la création de places de stationnement à proximité du centre-ville.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Chazelles-sur-Lyon : commune de la Loire composée de 5 436 habitantes située à 28 km de Montbrison et à 33 km de Saint-Etienne.

Commune rurale, située à proximité de la rivière Coise.

Commune abritant le musée du chapeau : cette fabrication a fait la renommée de Chazelles-sur-Lyon à la fin du XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle.

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

Ce tènement est situé rue Eugène Provost à Chazelles-sur-Lyon.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Chazelles-sur-Lyon	AC 560	rue Eugène Provost	66 m ²	Maison / terrain
Chazelles-sur-Lyon	AC 562	La Ville	210 m ²	Terrain
Chazelles-sur-Lyon	AC 563	rue Delorme	51 m ²	Terrain
Chazelles-sur-Lyon	AC 744	rue Delorme	57 m ²	Terrain
Chazelles-sur-Lyon	AC 886	rue Eugène Provost	644 m ²	Carrosserie / terrain
Chazelles-sur-Lyon	AC 1 043	rue Eugène Provost	46 m ²	Terrain
Chazelles-sur-Lyon	AC 559	rue Eugène Provost	100 m ²	Maison / terrain
TOTAL			1 174 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Tènement immobilier composé :

- d'une carrosserie d'une superficie de 950 m²
- d'une maison d'une superficie de 100 m².

Seule une visite extérieure a été possible car les biens sont murés pour éviter d'être squattés.

L'ensemble présente un état dégradé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Gold Investissement JEB Monsieur Jean Etienne Boudard Société Civile

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UB au PLU

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

1) Etude de marché des ventes de locaux professionnels

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse : Chazelles-sur-Lyon, 42140 Chazelles-sur-Lyon	
Périmètre géographique : 10000 m autour	
Période de recherche	
De 06/2022 à 06/2025	
Caractéristiques du bien	
Bâti professionnel de 1 à 1000 m²	
Prix de vente au m² : de 0 à 400	

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	juin-décembre	152,18	151,01	40,00	267,86
2023	janvier-décembre	271,07	271,07	229,63	312,50
2024	janvier-décembre	238,52	222,22	200,00	293,33
Synthèse		201,86	211,11	40,00	312,50
* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues					

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Régime fiscal	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe	Situation locative
10/IC/1407/	42	AVEIZIEUX	1110 RTE DU BOUCHET	31/07/2023		1	270	62 000	229,63	1594D*1 150 U	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
59/IC/876/	42	CHAZELLES SUR LYON	16 RUE CLEMENT CLAVEL	22/11/2024		1	750	220 000	293,33	1594D*1 150 U	Vente	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	Libre
59/IC/307/														
261/IA/283/	42	SAINT-MARTIN-LESTRA	8 ALL DE LA GUILLOTIERE	15/02/2024	1990	1	450	100 000	222,22	1042	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
98/U/926/	69	LES HALLES	10 CHE DE LA BONNETIERE	08/03/2023	1940	1	288	90 000	312,50	1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
238/IAH/732/3	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	899 AVENUE DU FOREZ	13/07/2022	2022	1	371	58 290	157,12	1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
238/IAH/732/2	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	899 AVENUE DU FOREZ	13/07/2022	2022	1	386	58 290	151,01	1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
238/IA/212/	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	13 RLE RAMBERT	28/10/2022		1	56	15 000	267,86	1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
238/IA/289/1	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	22 GRANDE RUE	09/01/2024	2023	1	250	50 000	200,00	150 U 1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
238/IA/823/	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	46 PL DES TERREUX	08/11/2022	2020	1	138	20 000	144,93	1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre
238/IA/601/1	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	96 RUE LAMARTINE	17/06/2022	1800	1	50	2 000	40,00	1594D*1	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre

2) Etude de marché des ventes de maisons d'habitation

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse : Rue Eugene Provost, 42140 Chazelles-sur-Lyon	
Périmètre géographique : 10000 m autour	
Période de recherche	
De 06/2022 a 06/2025	
Caractéristiques du bien	
Maison de 80 à 120 m²	
Prix de vente au m² : de 0 à 800	

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	702,81	668,60	648,15	791,67
2024	janvier-décembre	619,32	707,96	416,67	733,33
2025	janvier-juin	650,50	650,50	598,40	702,59
Synthèse		658,42	685,60	416,67	791,67
* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues					

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Situation locative
13/C/33// 13/C/774// 13/C/30//	42	BELLEGARDE-EN-FOREZ	369 AV DES FARGES	27/07/2023	1880	4	656	108	70 000	648,15	Vente	Maison	Libre
59/D/310//	42	CHAZELLES SUR LYON	2022 RTE DE JANCENAY	26/10/2023	1870	6	427	120	95 000	791,67	Vente	Maison	Libre
222/BB/213//	42	SAINT-GALMIER	28 RTE DE BELLEGARDE	19/07/2023	1938	5	1017	86	57 500	668,6	Vente	Maison	Libre
261//AB/33//	42	SAINT-MARTIN-LESTRA	58 CHE DU VERNAY	19/12/2024	1900	3	185	105	77 000	733,33	Vente	Maison	Libre
319/B/641//	42	VALEILLE	731 RTE DE SAINT CYR	03/03/2025	1977	5	1580	94	56 250	598,4	Vente	Maison	Libre
178/B/384// 178/B/511// 178/B/323//	69	SOUZY	970 RTE DE MONTRBRISON	05/03/2024	1850	7	570	113	80 000	707,96	Vente	Maison	Libre
201//U/122//	69	SAINT-FOY-L-ARGENTIERE	42 GRANDE RUE	27/03/2024	1800	4	40	96	40 000	416,67	Vente	Maison	Libre
238//AC/420//	69	SAINT SYMPHORIEN SUR COISE	20 RUE CENTRALE	15/01/2025	1750	3	211	116	81 500	702,59	Vente	Maison	Libre

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

1) Valeur vénale de la carrosserie

La première étude de marché a porté sur la vente de bâti professionnel en nature d'atelier ou de zone de stockage et stationnement d'une superficie inférieure à 1 000 m² sur la période de juin 2022 à juin 2025 dans un rayon de 10 km autour de la commune de Chazelles sur Lyon.

En raison de l'état de dégradation du bâti seuls les termes de comparaison les plus bas ont été retenus.

Dix termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- Aveizieux
- Chazelles-sur-Lyon
- Saint-Martin-Lestra
- les Halles
- Saint-Symphorien-sur-Coise

Leurs valeurs oscillent entre 40 € / m² et 312 € / m².

La valeur moyenne s'élève à 201 € / m² et la valeur médiane à 211 € / m².

La valeur vénale retenue est de 175 € / m².

La valeur vénale de cette carrosserie est estimée à 166 250 € arrondis à 165 000 €.

2) Valeur vénale de la maison d'habitation

La seconde étude de marché a porté sur la vente de maisons d'habitation d'une superficie comprise entre 80 m² et 120 m² sur la période de juin 2022 à juin 2025 dans un rayon de 10 km autour de la commune de Chazelles sur Lyon.

En raison de l'état de dégradation du bâti seuls les termes de comparaison les plus bas ont été retenus.

Huit termes de comparaison ont été sélectionnés.

Ils sont situés sur les communes de :

- Bellegarde en Forez
- Chazelles sur Lyon
- Saint-Galmier
- Saint-Martin-Lestra
- Valeille
- Souzi
- Sainte-Foy-l'Argentière
- Saint-Symphorien-sur-Coise

Leurs valeurs oscillent entre 417 € / m² et 792 € / m².

La valeur moyenne s'élève à 658 € / m² et la valeur médiane à 685 € / m².

La valeur moyenne peut être retenue en l'espèce.

La valeur vénale de cette maison de 100 m² est estimée à 65 800 € arrondis à 65 000 €.

3) Valeur vénale totale du tènement

Valeur vénale de la carrosserie : 165 000 €

Valeur vénale de la maison 65 000 €

Valeur vénale du tènement : 230 000 €

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 230 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La DIA notifié au prix de 225 000 € n'appelle pas d'observation.

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line and a small flourish.

Erika Pallandre

Inspectrice des Finances Publiques