

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00
Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ et Céline FAURE
Courriel : Marianne.HERNANDEZ@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 50 / 20 79 - 06 09 89 72 48

Réf DS : 15315265
Réf OSE : 2023-69275-94498

Le 09/02/2024

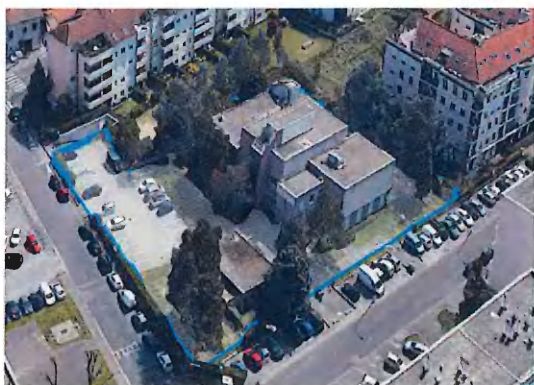
Le Directeur régional des Finances publiques

à

*Madame Le Maire
Commune de Décines-Charpieu*

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 : Parcelles (AT 603 et AS 283) de terrain à bâtir encombré.

Adresse du bien : 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot, 69150 Décines-Charpieu

Valeur vénale : 6 035 000 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Marion TONAT, chargée de mission valorisation foncière et optimisation des recettes

2 - DATES

de consultation :	07/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet (1)
du dossier complet :	10/01/2024

(1) au regard des éléments transmis par le consultant, des données disposition du service et des caractéristiques du bien, ce dernier n'a pas été visité ; il est précisé que le bien a été visité lors d'une précédente évaluation (visite le 26/07/2022).

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

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

Projet de cession d'un tènement bâti, assis sur deux parcelles (cf. infra) utilisé dans le cadre de missions de service public, à un promoteur immobilier, dans le cadre de la production de logements et après remembrement des fonciers limitrophes.

Le programme immobilier proposé par le porteur de projet prévoit une surface de plancher (SDP) de 6 000 m², soit 89 logements en *accession libre* pour une SDP de 5 900 m² et un local d'activité/de service pour une SDP de 100 m².

Prix de vente négocié : 5 600 000 €.

Pour mémoire :

- avis domanial émis le 11/08/2022 sur saisine de la commune, référencé DS n°9087476 et OSE n°2022-69275-48894, pour une SDP prévisionnelle bien inférieure (4 600 m²) à celle objet de la présente saisine. Les valeurs unitaires avaient été arbitrées à 820 €/m² SDP pour les logements et 400 €/m²SDP pour les locaux d'activités ;

- avis domanial émis le 05/07/2023 sur saisine de la commune, référencé DS n°10675256 et OSE n°2023-69275-45640, pour une SDP prévisionnelle supérieure (6 750 m²) à celle objet de la présente saisine. Les valeurs unitaires avaient été arbitrées à 900 €/m² SDP pour les logements et 450 €/m²SDP pour les locaux d'activités.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Décines-Charpieu, commune de la Métropole de Lyon, est située dans l'Est lyonnais ; commune dynamique (Groupama Stadium) et bien desservie (axes routiers et tramway : 25 mn de Lyon).

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

Secteur attractif, à dominante habitation collective, à proximité d'équipements publics et transports en commun (bus) notamment.

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

4.3. Référence cadastrale

Le terrain sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Décines-Charpieu	AT 603	24 rue Marcelin Berthelot	918 m ²	Terrain encombré (bâti)
	AS 283	1-3 rue Pégoud	2 854 m ²	
TOTAL			3 772 m ²	

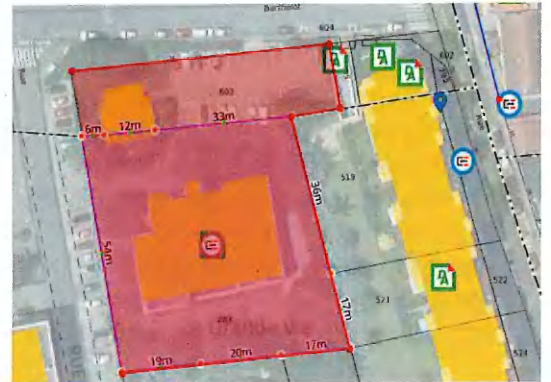
4.4. Descriptif

Les parcelles bâties sont actuellement occupées par des services publics (centre social Dolto, crèche, jardin d'enfants et un logement de gardien) au sein de locaux datant de 1976.

Le bâti correspondant, édifié sur cave en R+3 avec en toit terrasse, présente une surface utile d'environ 1 740 m².

Les locaux, en état d'usage, sont équipés comme suit : ascenseur, toile de verre, carrelage, double vitrage, chauffage au gaz, baie coulissante.

Le logement du gardien, actuellement occupé par la médecine scolaire, est un bâti distinct de plain-pied d'une surface de 85 m² environ .



4.5. Surface du bâti

Sans objet dans la mesure où les bâtiments sont voués à la démolition.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de terrain

Commune de Décines-Charpieu.

5.2. Conditions d'occupation

Locaux actuellement occupés. Ils seront libres de toute occupation au moment de la réitération définitive de l'acte de vente .

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU-h de la Métropole de Lyon : zonage Urm1d ; zone, à caractère mixte, constituant généralement une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise, majoritairement, en ordre discontinu, de façon dense en front de rue ou avec de faibles reculs. Une « morphologie en peigne » peut être adoptée sous certaines conditions. Dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative.

Il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot. La zone comprend cinq secteurs (URm1, URm1a, URm1b, URm1c et Urm1d), qui se distinguent par la hauteur des constructions.

6.2. Date de référence et règles applicables

En l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP), l'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de la présente évaluation. À ce jour, la date de référence est le 18 juin 2019, correspondant à la date d'opposabilité aux tiers du PLU-H de la Métropole de Lyon.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par application des méthodes suivantes :

- la méthode par comparaison qui 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.
- la méthode de la charge foncière qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (SDP) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Études de marché sur les valeurs unitaires de SDP à Décines-Charpieu

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, situés sur la commune de Décines-Charpieu, et présentant des similarités en termes de zonage et de projet, ont été recensées sur la période 2020/2023. Le prix de cession a été rapporté à la surface de plancher correspondant aux permis de construire accordés.

Date de l'acte	Désignation et zonage PLU-h	SDP du PC - projet	Prix HT	Valeur m ² /SDP
31/07/2020	274 avenue Jean Jaurès ; URm1d AT 180 pour 620 m ² , AT 181 pour 945 m ² AT 315 pour 606 m ² , total : 2 171 m ²	SDP 3 085 m ² 49 logements du secteur libre	2 184 000 €	708 €
29/09/20	281 avenue Jean Jaurès ; Urc2c AV 320 pour 7 075m ² , AV 321 pour 55 m ² , total : 7 130 m ²	SDP 7 055 m ² 101 logements du secteur libre	5 180 000€	734 €
14/01/2021	160 /162 rue Émile Zola ; URi1a CN 556 et CN 129 pour 5 933 m ²	SDP 2 307 m ² 24 logements du secteur libre, appartements et villas	2 200 000 €	954 €
15/03/2021	angle des rues de la République et Joseph Brenier ; URM1c Parcelles AT 874 et 875 après remembrement pour 4 790 m ²	SDP 6 065 m ² 91 logements répartis sur 5 bâtiments	5 535 000 €	912 €
28/07/2021	rue Michelet ; URM1c AX 41, AX 42, AX 43 et AX 495 pour 1 914 m ²	SDP 2 945 m ² 50 logements du secteur libre	2 440 000 €	828 €
18/10/2021	168-170 avenue Jean Jaurès ; URm1d AX 497 pour 982 m ² , AX 53 pour 318 m ² total : 1 300 m ²	DP 2 398 m ² 31 logements du secteur libre et commerces en rez-de-chaussée	1 839 900 €	767 €
31/05/2022	rue du Repos ; Urc2c hauteur 10 m AS 602, AS 603 et AS 604 pour 4 093 m ²	SDP 2 175 m ² 29 logements	1 700 000 €	782 €
19/12/2022	53 rue Georges Bizet ; Urm1d AV 323 pour 8 117 m ²	SDP 7 115 m ² 89 logements 1 commerce et 1 équipement collectif	4 750 000 €	668 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Compte tenu du projet envisagé et de son envergure, la valeur du bâti existant étant par ailleurs inférieure à la valeur de cession du terrain encombré support d'un nouveau programme immobilier, la valeur vénale sera déterminée par la méthode de la charge foncière.

Le nouveau projet proposé par le promoteur est désormais basé sur une SDP de 6 000 m².

Cela étant, le projet présenté antérieurement (cf. page 2, précédent avis émis le 05/07/2023 sur saisine de la commune, référencé DS n°10675256 et OSE n°2023-69275-45640) portait une SDP de 6 750 m².

Cette dernière avait été validée par le service sur la base de la réglementation relative au zonage du PLU-h. Il est rappelé que la méthode de la charge foncière est assise sur les droits à construire déterminés au regard des règles de constructibilité de la parcelle concernée.

Il est par ailleurs relevé que l'offre du promoteur indique en sa page 1 : « Cette acquisition serait faite sous les conditions suspensives suivantes : Obtention d'un permis de démolir et de construire pour une surface de plancher PC de 6 000 m² **minimum** (soit 89 logements environ et 1 local service) purgé de tout recours ».

De facto, la SDP de 6 750 m² est maintenue par le service, selon une répartition équivalente au dernier projet présenté.

Les valeurs unitaires issues de l'étude de marché oscillent entre 668 € et 954 €/m² SDP, avec une moyenne et une médiane proches, respectivement de 794 € et 775 €/m² SDP.

Au regard de l'étude de marché, et notamment de la mutation n°4 présentant des similarités marquées en termes d'emplacement (en proximité de celui des biens à évaluer) et de projet (SDP et nombre de logements), et des caractéristiques propres des biens considérés, notamment de leur configuration et situation au sein d'un secteur attractif de la ville de Décines-Charpieu, la valeur unitaire sera arbitrée à 900 €/m² SDP pour les logements et 450 €/m² SDP pour le local d'activité.

En conséquence, la valeur vénale des biens telle que déterminée au sein de l'avis domanial émis le 05/07/2023 sous la référence DS n°10675256 et OSE n°2023-69275-45640, est maintenue comme suit :

- logements : 6 660 m² x 900 € = 5 994 000 €,

- local d'activité : 90 m² x 450 € = 40 500 €,

soit une valeur vénale totale de 6 034 500 €, arrondis à 6 035 000 €.

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 6 035 000 €, sur la base de la SDP retenue par le service.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur vénale 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 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.

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 susceptibles d'être 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 régional et par délégation,
La Directrice du département des décideurs publics



Nathalie BERT
Administratrice de l'État

Accusé de réception en préfecture
069-216902759-20240328-D-DGAR-24032811-DE
Date de télétransmission : 05/04/2024
Date de réception en écriture : 05/04/2024

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.