

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@dgfip.finances.gouv.fr

Le 31/01/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne AUBRION
Courriel : marianne.aubrion@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 29 – 06 30 48 93 68

Monsieur le Maire de la commune de DECINES-
CHARPIEU

Réf DS : 15739032
Réf OSE : 2024-69275-02209-AR

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 : TERRAIN NU

Adresse du bien : VAULX-EN-VELIN 69120, avenue Paul Marcellin - DECINES-CHARPIEU

Valeur vénale : 500 000 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marion TONAT

2 - DATES

de consultation :	11/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	(1)
du dossier complet :	11/01/2024

(1) au regard des éléments transmis par le consultant et des données à la disposition du service et des caractéristiques du bien, ce dernier n'a pas été visité.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession à aménageur

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

Il s'agit de la cession de deux parcelles non bâties contiguës dont la totalité de la parcelle AZ 759 de 1160 m² Décines-Charpieu et d'une emprise de 348 m² à détacher de la parcelle BI 145 de 1 759 m² à Vaulx-en-Velin qui sera divisée pour le projet.

Projet : réalisation de 5 lots de maisons individuelles non jumelées sur la parcelle AZ 759, surfaces maximum des maisons : 110 m², surfaces des terrains : Lot 1 : 309 m² / Lot 2 : 244 m² / Lot 3 : 243 m² / Lot 4 : 258 m² / Lot 5 : 386 m², soit au total 550 m² sdp.

Chaque lot disposera d'un garage individuel et d'une place de stationnement non couverte.

La partie de la parcelle BI 145 serait dédiée à l'accès du lotissement. Le reste de la parcelle BI 145 (~ 1407 m²) restera la propriété de la Commune

Pour mémoire, ce bien a fait l'objet d'un avis domanial DS 11969868 – OSE 2023-69275-24241 en date du 02/11/2023 pour une valeur vénale de 447 000 €, projet non déterminé.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

DECINES-CHARPIEU limite VAULX-EN-VELIN

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

Réseaux à proximité immédiate, périmètre de l'étude du projet de la ligne de tramway T9, Aulx en Velin la soie/Charpennes

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Décines Charpieu	AZ 759	Canal de Jonage	1 160 m ²	Parcelles nues
Vaulx en Velin	BI 145	Avenue Paul Marcellin	1759 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain nu et plat

4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : commune de Décines-Charpieu

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUh : Uri1a - CES 40 % - Hauteur 7 m² – CPT 25 %

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

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 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. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Recherche de cessions de terrains entre 200 m² et 300 m², dans le cadre d'une construction individuelle dans un périmètre de 3 km autour de l'adresse de ce bien sur les communes de Décines-Charpieu et Vaulx-en Velin, d'octobre 2020 à octobre 2023 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	sdp ind	prix sdp ind	
6904P03 2021P13854	256//AS/ 853//852	VAULX EN VELIN	25 RUE FRANKLIN	14/06/2021	287	155 000	540	136	1 140	
6904P03 2021P05443	256//AR/ 579//402	VAULX EN VELIN	28 RUE JEAN JAURES	10/03/2021	285	120 000	421	167	719	
6904P03 2021P01083	256//BR/ 482//480	VAULX EN VELIN	107 RUE DE LA POUDRETTE	18/01/2021	400	229 458	574	243	944	
6904P03 2020P14807	275//CE/438//	DECINES-CHARPIEU	LA COMBE MARTIN	10/11/2020	295	133 333	542	148	901	
6904P03 2020P15459	275//CE/429//	DECINES-CHARPIEU	LA COMBE MARTIN	27/11/2020	357	137 500	462	148	929	
6904P03 2020P15707	275//CE/431//	DECINES-CHARPIEU	LA COMBE MARTIN	01/12/2020	354	133 333	452	158	844	
6904P03 2021P07078	275//CE/428//	DECINES-CHARPIEU	LA COMBE MARTIN	29/03/2021	357	137 500	462	158	870	
6904P03 2023P09337	AV 494 à 497	DECINES-CHARPIEU	avenue Alexandre Godard	12/04/2023	3174	1 000 000	315	1074	931	9 lots individuels
						MNI	315		719	
						MOYENNE	471		910	
						MEDIANE	462		915	
						MAXIMUM	574		1 140	

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

Projet de construction retenu de 5 lots individuels, soit environ 5 X 110 m² sdp = 550 m² sdp

8.2.2 Charge foncière individuelle

La recherche de cessions de terrains dédiés à la construction d'une habitation individuelle dans un périmètre de 3 km autour de l'adresse de ce bien fait apparaître des valeurs évoluant entre 718 € le m² sdp et 1 140 € le m² sdp avec une valeur moyenne de 910 € le m² sdp, convergente avec la valeur médiane de 915 € le m² sdp. Aussi, la valeur moyenne de 910 € sera retenue.

soit une valeur vénale de 550 m² sdp X 910 € = 500 500 € arrondie à **500 000 €**

Valeur retenue sur la base de la charge foncière en construction individuelle de 500 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

'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 500 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est pas assortie d'une 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.

Dès lors, 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 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,



Marianne AUBRION
Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
069-216902759-20241212-D-DAJA-24121213-DE
Date de télétransmission : 19/12/2024
Date de réception préfecture : 19/12/2024