

Direction régionale des Finances publiques  
Auvergne – Rhône-Alpes et département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale

3, rue de la Charité  
69268 LYON cedex 02

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Philippe PEYROT

téléphone : 04 72 77 20 34  
courriel : philippe.peyrot1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9087476  
Réf OSE: 2022-69275-48894.

Le 11/08/2022

*Le Directeur à*

Mairie de Décines-Charpieu

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Désignation du bien :* Terrain à bâtir encombré.  
*Adresse du bien :* 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot à Décines-Charpieu  
*Valeur vénale :* 3 500 000 €

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

Ville de Décines-Charpieu

Affaire suivie par : Marion TONAT

### **2 – DATE**

de consultation : 20/06/2022

de réception : 20/06/2022

date de visite : 26/07/2022

de dossier en état : 04/08/2022

### **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession d'un terrain encombré.

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

La ville de Décines-Charpieu a pour projet la cession d'un terrain encombré dans le cadre d'un programme immobilier de construction réservé à l'habitat collectif et à des locaux commerciaux.

Le périmètre du projet correspond aux locaux qui hébergent actuellement le centre social Françoise Dolto et un logement de gardien, il s'agit de locaux datant de 1976. Le centre social correspond à un bâti toit terrasse élevé de trois niveaux sur cave, sa surface utile est d'environ 1 740 m<sup>2</sup>, le logement dispose d'une surface habitable d'environ 85 m<sup>2</sup>. Les locaux sont en état d'usage (ascenseur, double vitrage, toile de verre, carrelage chauffage au gaz, baies coulissantes).

Le projet du consultant prévoit une surface de plancher prévisionnelle d'environ 4 600 m<sup>2</sup>, à raison de 4 000 m<sup>2</sup> pour les logements et 600 m<sup>2</sup> pour les locaux commerciaux.

Références cadastrales : parcelles cadastrées AS 283 et AT 603 d'une surface totale de 3 772 m<sup>2</sup>.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire du bien : Mairie de Décines-Charpieu

Situation d'occupation : libre lors de la vente.

#### **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Zone du PLU h : URm1d, zone composite à dominante d'habitat collectif à intermédiaire, elle constitue une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques.

#### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Date d'adoption du PLUh.

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou projets se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur vénale est estimée à 3 500 000 €.

#### **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Un an.

#### **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur Régional des Finances Publiques par intérim,

  
Pierre CARRÉ  
Administrateur général des Finances publiques

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.

Accuse de réception en préfecture  
069-216902759-20230202-D-EDTP-23020209-DE  
Date de télétransmission : 07/02/2023  
Date de réception préfecture : 07/02/2023