

~~Direction Générale des Finances Publiques~~

~~Le 24/01/2023~~

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe PEYROT
Courriel : philippe.peyrot1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 20 34
Réf DS:11121001
Réf OSE : 2023-69275-02742-AR

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame le Maire
Ville de Décines-Charpieu

AVIS MODIFICATIF 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 : Acquisition en état futur d'achèvement d'un local à usage d'intérêt collectif.

Adresse du bien : 57 rue de la République 69150 Décines-Charpieu

Prix d'acquisition proposé : 550 000 HT
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marion TONAT

2 - DATES

de consultation :	11/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	11/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition en état futur d'achèvement

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

Acquisition en état futur d'achèvement d'un local à usage d'intérêt collectif au sein d'un ensemble immobilier.

Prix proposé :550 000 HT, soit 1 109 €HT le m²SUB.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

/

4.2. Références cadastrales

L'immeuble à estimer figure au cadastre sous les références suivantes :

AT 442, AT 584, AT 585, AT 78 à AT 84, AT 86 à AT 94.

4.3. Descriptif

Au sein de l'ensemble immobilier à édifier dénommé « Le Hameau des Amoureux », la ville de Décines - Charpieu plateaux « nus » à savoir planchers et élévations en béton brut, pose des menuiseries extérieures, pose de l'ascenseur et de l'escalier privatif, fluides en attentes hors système de chauffage et rafraîchissement, 4 places de stationnement au sous-sol et 7 stationnements courte durée en extérieur selon le descriptif communiqué lors de la demande d'estimation.

4.4. Surfaces du bâti

Surface utile brut 496 m².

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Vinci Immobilier

5.2. Conditions d'occupation

Néant

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUh : AURm1c et AURm2d

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

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 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude relative aux mutations de locaux d'activités en **AEFA vendus brut de béton** intervenus dans un périmètre de 10 000 m autour du bien à estimer.

N°	Date de mutation	Référence cadastrale et adresse	Surface privative type Carrez	Prix de vente HT	Prix unitaire au m ² HT
1	07/04/2020	AO 255, 131 rue Bataille Lyon 8	75 m ²	110 000 €	1 466 €
2	11/12/2020	AE 586 et Ai 67,	137,5	212 500 €	1 545 €

Les valeurs vont de 1 466 €HT à 1 545 € HT la moyenne ressort à 1 505 €HT/m²SUCarrez.

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 des caractéristiques propres du bien livré plateau « nus » dont la surface est exprimée en SUB, il sera retenu une valeur unitaire de 1 250€/m²SUB

Valeur vénale : Soit 496 m² x 1 300 € = 620 000 € arrondi à 620 000 €HT.

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 620 000 € HT. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le prix proposé de 550 000 HT, est inférieur à la valeur vénale et n'appelle donc pas d'observation.

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,



Philippe PEYROT
Inspecteur des Finances publiques