

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/04/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

Le Directeur régional des Finances publiques

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ
Courriel : Marianne.HERNANDEZ@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 50 - 06 09 89 72 48

*Madame Le Maire
de la Commune de Décines-Charpieu*

Réf DS : 23758048
Réf OSE : 2025-69275-30239

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 : Local commercial

Adresse du bien : 123 avenue Jean Jaurès, 69150 Décines-Charpieu

Valeur vénale : 257 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 5 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Coleen DARNAUD, chargée de mission foncier et juridique

2 - DATES

de consultation :	18/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/02/2025
du dossier complet :	18/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Afin d'organiser la mutation des activités économiques locales, la commune de Décines-Charpieu envisage l'acquisition amiable, d'un local commercial situé sur l'avenue Jean Jaurès à Décines-Charpieu. Prix de vente proposé/négocié: 240 000 €

Pour mémoire, le bien a fait l'objet d'une précédente évaluation sur les numéros DS 21495670 et OSE:2024-69275-91416 en date du 20/02/2025 dans le cadre d'une DIA opéré par la Métropole de Lyon pour le compte de la Commune de Décines-Charpieu. Montant de l'évaluation : 257 000 €

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, sur l'avenue Jean Jaurès, artère principale de la ville de Décines Charpieu, à dominante habitation et commerce de proximité, à proximité d'équipements publics et transports en commun (bus et tramway T3) notamment.

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	AW 68	123 avenue Jean Jaurès	268 m ²	Bâtie
Décines-Charpieu	AW 792	123 avenue Jean Jaurès	42 m ²	Bâtie
TOTAL			310 m ²	

4.4. Descriptif

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

Au sein d'un immeuble en copropriété, au RDC, un local commercial représentant 92/200^{ième} de la copropriété, avec vitrines sur rue, en double vitrage PVC et volets roulants électriques.

Le local est composé d'une partie boutique, d'un bureau, d'une salle multi-usage, de toilettes et d'un local poubelle. Un escalier situé au fond de la boutique permettait l'accès au premier étage.

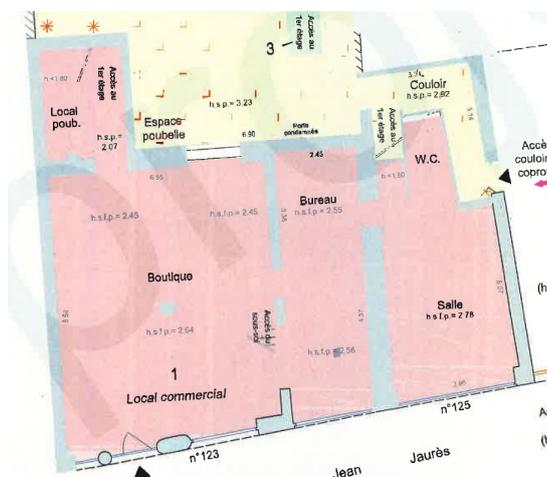
Cet accès a été condamné rendant les 2 étages indépendants.

Équipements : sol en parquet stratifié dans l'espace vente et carrelé dans les autres espaces, murs peints, faux plafond en dalle avec spots éclairant, climatisation, alarme anti-intrusion.

Ce local, précédemment à usage de commerce de détail d'optique est encore doté de nombreux équipements nécessaires à son exploitation (mobilier, armoire sur mesure pour la lunetterie, présentoir à lunettes sur la plupart des murs...)

Une cave accessible par une trappe complète ce bien. De nombreux coffres sont présents dans cette cave, vestiges, selon le consultant, de l'occupation des locaux par une banque il y a plusieurs années.

L'ensemble du bien est en très bon état.



4.5. Surface du bâti

110 m² dont 35 m² de réserve -surface transmise par le consultant et présente sur le bail -non vérifiée/non certifiée

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de terrain

SAS WARM UP

5.2. Conditions d'occupation

Locaux actuellement libre. La société « Optique Jean Jaurès by Insern » dernier locataire de la boutique a été placée en liquidation judiciaire en novembre 2024. Le mandataire judiciaire a fait vidé le commerce et restitué les clés au propriétaire.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU-h de la Métropole de Lyon : zonage Urm1 ; 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

La date de référence est la date d'opposabilité aux tiers du PLU-h de la Métropole de Lyon, soit le 18/06/2019, étant précisé que la dernière modification (modification n°4) a été validée par délibération du conseil métropolitain du 16/12/2024, exécutoire à compter du 23/01/2025.

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

La valeur vénale est déterminée par application de la méthode suivante :

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

Des mutations à titre onéreux de locaux commerciaux, situés sur la commune de Décines-Charpieu, ont été recensées sur la période 2021/2024.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
SPF LYON 3	6904P03 2024P01730	275//AZ/640//48	DECINES-CHARPIEU	29 B AV JEAN JAURES	12/01/2024	1992	93	137 000	1 473	Local commercial
SPF LYON 3	6904P03 2024P07347	275//AZ/640//50	DECINES-CHARPIEU	33 B AV JEAN JAURES	05/04/2024	1992	151	210 000	1 391	Local commercial
SPF LYON 3	6904P03 2024P11143	275//AZ/184//33	DECINES-CHARPIEU	45 AV JEAN JAURES	28/06/2024	1925	113	169 500	1 500	Local commercial avec arrière boutique
SPF LYON 3	6904P03 2023P12868	275//AX/1//102	DECINES-CHARPIEU	108 AV JEAN JAURES	21/06/2023	2020	76	380 000	5 000	Local commercial
								Quartile bas	1 453	
								Moyenne	2 341	
								Médiane	1 487	
								Quartile Haut	2 375	

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

Le local est situé avenue Jean Jaurès, dans une rue commerçante et en bon très état avec une bonne visibilité.

L'étude de marché fait ressortir une moyenne arrondie à 2 340 €/m² SU qui sera retenue.

Au regard de ces éléments, la valeur vénale est estimée à :

$$110 \text{ m}^2 \times 2\,340 \text{ €/m}^2 = 257\,400 \text{ € arrondis à } 257\,000 \text{ €}$$

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 257 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 270 000 € arrondis sans justification particulière.

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 prix proposé dans la DIA de 230 000 €, hors commission d'agence, est inférieur la valeur vénale du bien et peut être accepté.

Le consultant peut, bien entendu, toujours 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 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 HERNANDEZ
Inspectrice 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.

Accusé de réception en préfecture
069-216902759-20250612-D-DAJA-25061220-DE
Date de réception préfecture : 18/06/2025