

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/11/2025

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 Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

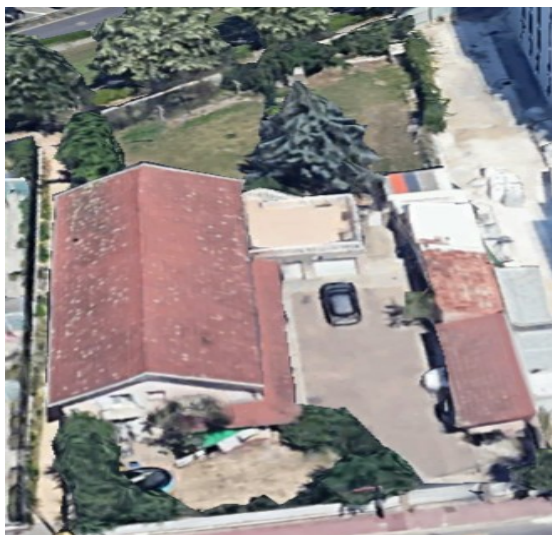
Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ
Courriel : Marianne.HERNANDEZ@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 50 - 06 09 89 72 48

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

Réf DS : 27755687
Réf OSE : 2025-69275-84327

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien : Tènement immobilier

Adresse du bien : 169 avenue Jean Jaurès, 69150 Décines-Charpieu

Valeur vénale : 888 000 €, assortis d'une marge d'appréciation de 10 %.

Indemnité de remploi : 89 800 €

(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 :	17/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/11/2025
du dossier complet :	17/11/2025

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

La parcelle du tènement à évaluer est grevée de 3 emplacements réservés, deux apposés par la commune de Décines-Charpieu et un par la Métropole de Lyon.

Le propriétaire du terrain grevé de ces emplacements réservés a exercé son droit de délaissement et a mis en demeure la commune d'acquiescer le bien.

La commune envisage d'acquiescer le tènement sur l'emprise de la parcelle concernée par les emplacements réservés déposés par la Commune soit 1 035 m². (1 075 m² – 40m²-ER/élargissement de voirie par la Métropole de Lyon)

Sur cette emprise, la ville de Décines-Charpieu souhaite aménager des espaces verts et un chemin piétonnier permettant la liaison entre la rue Jean-Jaurès et la gare de Décines-Charpieu.

Pour information, un projet de construction d'habitat collectif a été envisagé en 2022 sur une emprise de la parcelle concernée par l'évaluation avec dépôt d'un Permis de construire. Celui-ci a été rejeté par la collectivité au regard de l'OAP n°1 prévue sur la commune et le bien considéré en particulier.

SDP envisagée de 1350 m² sur une assise foncière de 930 m²

Prix proposé/négocié pour l'entièreté de la parcelle : 1 100 000 €

Pour mémoire, le bien a fait l'objet d'un avis rapport transmis le 13/11/2025 sous les références 2025-69275-71723-AR et DS n°26863729- Montant de l'évaluation 924 000 € avec une parcelle d'une surface de 1 075 m².

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.

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

Le bien est situé entre la rue principale de Décines au sud et la ligne de tramway T3 au nord.

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	AW380	169 avenue Jean Jaurès	1 075 m ²	Bâtie

4.4. Descriptif

Le bien est composé d'une bâtisse principale construite au 18^{ème} siècle et agrandie par la suite dans sa longueur ainsi qu'une autre construction qui lui fait face avec une cour commune pavée entre les 2 bâtis.

Le tènement est composé de 4 appartements, de 2 garages fermés ainsi que 2 abris de garage.

Tous les lots ont des entrées indépendantes donnant sur la cour commune.

Des petits locaux de stockage(celliers) complètent ce tènement :

➤ appartement n°1 : T3 en duplex avec entrée directement dans l'espace cuisine suivi du salon, WC , et escaliers en bois menant à l'étage. Au premier, dégagement desservant 2 chambres avec placards, une salle de bain et des toilettes. Une échelle/escalier permet l'accès aux combles non aménagées. Une cave de 18 m², un jardin et un parking couvert complètent le bien.

Prestations : chauffage central au gaz de ville, fenêtres en bois double vitrage (1^{ère} génération), plafond à la française, carrelage dans les pièces de vie et d'eau, parquet massif dans les chambres.

L'ensemble est en bon état général mais nécessite un rafraîchissement.

➤ appartement n°2 : T4 en RDC avec entrée directement dans l'espace cuisine suivi du salon, puis couloir desservant l'espace nuit avec salle d'eau, Wc et 3 chambres avec grands placards intégrés.

Un jardin accessible par la baie vitrée du salon ainsi qu'un garage et un cellier indépendants complètent ce bien.

Prestations : chauffage central au gaz de ville, fenêtres en bois double vitrage (1^{ère} génération), plafonds et murs peints, carrelage dans les pièces de vie et d'eau, parquet dans les chambres.

L'ensemble est en bon état général mais nécessite un rafraîchissement.

➤ appartement n°3 : T4 au 1^{er} étage accessible par un escalier extérieur avec entrée directement dans l'espace salon sur cuisine ouverte, grandes toilettes avec espace chaufferie/buanderie puis dégagement desservant l'espace nuit avec salle d'eau et 3 chambres dont une avec placard intégré.

Une terrasse d'environ 34 m² accessible depuis la baie vitrée (également porte d'entrée) situé dans l'espace salon ainsi qu'un garage, un abri de voiture et une cabane de jardin complètent ce bien.

Prestations : chauffage central au gaz de ville, fenêtres en bois double vitrage (1^{ère} génération), plafond à la française et murs peints, carrelage dans les pièces de vie et d'eau, parquet dans les chambres.

L'ensemble est en bon état général mais nécessite un rafraîchissement.

➤ Appartement n° 4 (non visité) : studio situé dans l'autre bâti du tènement avec porte d'entrée dans la cour. Climatisation réversible.

4.5. Surface du bâti

Des attestations de surface ont été établies le 06/11/2025 par la société « MON-DIAG » sis 4 route de Sain Bel 69260 CHARBONNIERES LES BAINS.

➤Appartement n°1 : 71,34 m²

➤Appartement n°2 : 85,83 m²

➤Appartement n°3 : 101,00 m²

➤Appartement n°4 : 18,76 m²

Soit au total : 276,93 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de terrain

SCI JEAN JAURÈS

5.2. Conditions d'occupation

Tous les appartements et garages sont loués suivant état locatif ci-dessous :*

début bail	mois	nom locataire	loyer 06 2025	montant loyer hors taxe et hors charges
01/06/2018	01/06/2025	KORAJAC Mejra	Appel de Loyer 06-2025	995,68
01/06/2018	01/06/2025	KORAJAC Mejra	Appel de Loyer 06-2025	50
01/07/2018	01/06/2025	MAZUIR Delphine	Appel de Loyer 06-2025	50
01/07/2018	01/06/2025	MAZUIR Delphine	Appel de Loyer 06-2025	887,06
26/01/2023	01/06/2025	MME ABOUZ AMAL remplacé Par mr bekanovic 10/2025	Appel de Loyer 06-2025	456,39
01/06/2023	01/06/2025	SANCHEZ FERNANDEZ Ruben	Appel de Loyer 06-2025	814,4
mois 06/2025				3 253,53
total des loyers HT-HC sur 12 mois				39 042,36

6.1. Règles actuelles

PLU-h de la Métropole de Lyon : zonage Urm1c ; 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.

Règle de constructibilité : Emprise au sol non réglementée, hauteur des constructions ≤ 16 m, coefficient de pleine terre ≥ 25 %.

Comme décrit supra (cf § 3.3) la parcelle est grevée de 3 emplacements réservés qui occupent la totalité de la parcelle:



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 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 valeur vénale est déterminée par 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. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.1.1- Des mutations à titre onéreux d'immeubles de rapport

Des mutations à titre onéreux d'immeubles de rapport construits avant 1950, situés dans un rayon de 1000 m autour du bien à évaluer, sur la commune de Décines-Charpieu, ont été recensées sur la période 2022/2025.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)
SPF LYON 3	6904P03 2022P25789	275//AZ/75//	DECINES-CHARPIEU	13 RUE COLI	26/10/2022	1930	323	880 000	2 724€/m²
SPF LYON 3	6904P03 2022P17379	275//AV/194//1	DECINES-CHARPIEU	20 PL ETIENNE BUYAT	30/06/2022	1920	420	650 000	1 548€/m²
SPF LYON 3	6904P03 2022P17381	275//AV/194//2	DECINES-CHARPIEU	1 AV LEON TOLSTOI	30/06/2022	1920	341	600 000	1 760€/m²
								Moyenne	2 011€/m²
								Médiane	1 760€/m²

8.1.1.2.- Études de marché : recherche de cessions de lots à usage d'habitation :

- Des mutations à titre onéreux d'appartements de construction ancienne, de type 3-4 d'une surface comprise entre 70 et 110 m², ont été recherchées à compter du 01/05/2022, dans un périmètre de 500 m autour de l'adresse du bien.

Termes N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	surf garages / parkings	Observations
1	6904P03 2023P11179	275//AX/ 304//16;38;22	DECINES-CHARPIEU	1 RUE CHAMPOLLION	22/05/2023	1979	80,69	254 000	3 148€/m²	24	T4 avec balcon cave +gge
2	6904P03 2025P03181	275//AX/ 304//25;3	DECINES-CHARPIEU	1 RUE CHAMPOLLION	11/02/2025	1979	79,09	228 000	2 883€/m²	0	T4 + loggia+cave
3	6904P03 2022P25678	275//AX/ 304//252;63;85	DECINES-CHARPIEU	3 RUE CHAMPOLLION	03/11/2022	1979	92,4	263 000	2 846€/m²	16	T5+cave +gge
4	6904P03 2023P16708	275//AX/ 304//207;218;229	DECINES-CHARPIEU	4 RUE CHAMPOLLION	21/07/2023	1980	81,35	215 000	2 643€/m²	18	T4 + loggia+cave+gge
5	6904P03 2024P01869	275//AX/ 304//214;236	DECINES-CHARPIEU	4 RUE CHAMPOLLION	10/01/2024	1980	80,7	196 000	2 429€/m²	0	T4 + loggia+cave
6	6904P03 2023P05793	275//AW/ 601//21;43;27;7	DECINES-CHARPIEU	4 RUE DANTON	28/02/2023	1983	71,52	250 000	3 496€/m²	25	T3+loggia+cave+garage +parking
8	6904P03 2024P21828	275//AW/68//3	DECINES-CHARPIEU	123 AV JEAN JAURES	10/12/2024	1930	76,03	164 000	2 157€/m²	0	T3 +terrasse
9	6904P03 2023P09956	275//AX/ 326//11;31;17	DECINES-CHARPIEU	134 AV JEAN JAURES	03/05/2023	1981	82,62	230 000	2 784€/m²	25	T4+bacons+cave+gge
10	6904P03 2025P05206	275//AX/ 326//43;5;15	DECINES-CHARPIEU	134 AV JEAN JAURES	06/03/2025	1981	83,07	180 000	2 167€/m²	11	T4+bacons+cave+gge+parkin
11	6904P03 2023P08245	275//AX/ 422//149;126;7	DECINES-CHARPIEU	208 AV JEAN JAURES	13/04/2023	1984	69,25	150 000	2 166€/m²	10	T3+balcon+cave+parking
12	6904P03 2022P24335	275//AV/ 424//2;19;9	DECINES-CHARPIEU	7 AV LEON TOLSTOI	14/10/2022	1971	76,27	249 000	3 265€/m²	15	T3+loggia+cave+gge
13	6904P03 2022P28250	275//AV/ 424//35;42;71	DECINES-CHARPIEU	9 AV LEON TOLSTOI	05/12/2022	1971	79,96	207 500	2 595€/m²	11	T3+parking+cave
14	6904P03 2023P18561	275//AV/ 424//58;66;6	DECINES-CHARPIEU	13 AV LEON TOLSTOI	13/09/2023	1971	88,94	220 800	2 483€/m²	15	T4 + loggia+cave+gge
									Quartile bas	2 429€/m²	
									Moyenne	2 697€/m²	
									Médiane	2 643€/m²	
									Quartile haut	2 883€/m²	

- Des mutations à titre onéreux d'appartements de construction ancienne, de type studio ou T1 d'une surface comprise entre 10 et 30 m², ont été recherchées à compter du 01/05/2022, dans un périmètre de 1 000m autour de l'adresse du bien.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
SPF LYON 3	6904P03 2022P25037	275//AW/753//18;7	DECINES-CHARPIEU	44 RUE DE LA FRATERNITE	28/10/2022	1	19,57	99 000	5 059€/m²	T1+parking ext
SPF LYON 3	6904P03 2025P03041	275//AV/594//13	DECINES-CHARPIEU	1 AV LEON TOLSTOI	05/02/2025	2	26,34	92 500	3 512€/m²	T2/duplex(mezzanine)
SPF LYON 3	6904P03 2022P25779	275//AZ/320//11;12;10	DECINES-CHARPIEU	2 ALL WURTZ	25/10/2022	1	26,85	50 000	1 862€/m²	T1+jardin +cave
									Moyenne	3 478€/m²
									Médiane	3 512€/m²

8.1.1.3. 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 2021/2025. Le prix de cession a été rapporté à la surface de plancher correspondant aux permis de construire accordés.

Programmes collectifs commune de DECINES CHARPIEU												
Année	n° PC	Date de vente	adresse	parcelles du programme	Surface parcelle	Emprise foncière	Prix achat parcelle	Prix Total	SDP-m²	Prix SDP €/m²	Rapport SDP/Emprise foncière	Observations : habitation locaux commerciaux
2022	PC 069 275 21 00088	29/09/22	43 rue de la République	AT 442	640	15468	750 000,00 €	7 207 869,51 €	11407	632 €/m²SDP	74 %	Logements + résidence senior + socle actif service
		30/11/22	53 rue de la République	AT585-AT86-AT584	2148		962 634,51 €					
		30/11/22	57 rue de la République	AT78-AT79-AT-80-AT83	1983		1 200 000,00 €					
		30/11/22	55 rue de la République	AT81-AT82-AT84	2164		1 050 000,00 €					
		19/11/19	51 rue de la République	AT87-AT88	4096		1 100 000,00 €					
		30/11/22	47 rue de la République	AT89-AT90-AT91	2239		1 195 235,00 €					
		30/11/22	45 rue de la République	AT92-AT93-AT94	2198		950 000,00 €					
2021	PC 069 275 20 00075	20/12/21	175 avenue Jean Jaurès	AW377	1197	2387	1 000 000,00 €	2 000 000	3403	588 €/m²SDP	143 %	Logements
		20/12/21	171 avenue Jean Jaurès	AW 378-AW 379	1190		1 000 000,00 €					
2022	PC 069 275 22 00020	19/12/22	53 rue Gorges Bizet	AV 323	8117	8117	4 750 000,00 €	4 750 000,00 €	7115	668 €/m²SDP	88 %	Logements + dojo + socle actif commerce
2021	PC 069 275 20 00065	28/07/21	7 rue Michelet	AX 41	420	1914	600 000,00 €	2 440 000	2945	829 €/m²SDP	154 %	Logements
		28/07/21	9 rue Michelet	AX 42	408		690 000,00 €					
		28/07/21	13 rue Michelet	AX43 AX 495	1086		1 150 000,00 €					
2021	PC 069 275 20 00062	18/10/21	170 avenue Jean Jaurès	AX53	318	1300	915 000,00 €	1 839 900	2398	767 €/m²SDP	184 %	ements + socle actif comm
		18/10/21	168 avenue Jean Jaurès	AX497	982		924 900,00 €					
		23/12/21	129 avenue Jean Jaurès	AW446	901		900000					
2022	PC 069 275 22 00008	28/07/22	117 avenue Jean Jaurès	AW65	554	1958	400 000,00 €	2 150 000,00 €	3864	556 €/m²SDP	197 %	61 logements
		28/07/22	121 avenue Jean Jaurès	AW 67	503		850 000,00 €					
2022	PC 069 275 22 00010	31/05/22	rue du Repos	AS 602,603,604	4093	4093	1 700 000,00 €	1 700 000	2175	782 €/m²SDP	53 %	
2022	PC 069 275 22 00007	05/01/23	277 AV JEAN JAURES	AV116	270	2422	610 000,00 €	2 160 000	2427	890 €/m²SDP	100 %	38 logts
		05/01/23	279 AV JEAN JAURES	AV319	2152		1 550 000,00 €					
2023	PC 692752300026	27/09/24	3 av Franklin Roosevelt	AY 170-AY172	3547	9364	3 360 000,00 €	10 370 000	13938	744 €/m²SDP	149 %	191 logts créés
		27/09/24		AY 171	1774		1 850 000,00 €					
		27/09/24		AY173	1809		1 620 000,00 €					
		27/09/24		AY 318	1699		2 300 000,00 €					
		27/09/24		AY 319	535		1 240 000,00 €					
									Moyenne	717 €/m²SDP	124 %	
									Médiane	744 €/m²SDP	121 %	

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

8.2.1. Valeur vénale par comparaison directe : immeuble de rapport.

Les termes de comparaison mettent en exergue une moyenne arrondie à 2 000 €/m² qui sera retenue, portant la valeur vénale du bien à :

Immeuble : 276,93 m² x 2 000 €/m² = **554 000 € arrondis**

8.2.2. Valeur vénale par comparaison « par lots »

Pour la valorisation des biens :

Chacune des deux études de marché fait ressortir des moyennes et médianes assez proches

Il sera retenu les valeurs moyennes arrondies à 2 700 €/m² pour les grands appartements et 3500€/m² pour les T1/studio.

➤ Logements de superficies comprises entre 70 et 110 m² : **valeur moyenne de 2 700 €/m²**

Total carrez : 3 logements pour (71,34 m² + 85,83 m² + 101,00 m²) X 2 700 €/m² = 258,17 x 2700
= **697 000 € arrondis.**

Un abattement de 10 % sera appliqué au regard de la situation locative des biens soit une valeur portée à 697 000 - 10 % = 627 000 € arrondis

➤ **Logements de superficies comprises entre 10-30 m² : valeur moyenne arrondie à 3 500 €/m².**

Rappel : il est d'usage, en secteur urbain, de ne pas appliquer d'abattements pour occupation sur les petites superficies (studio-T1-2) en raison d'un marché actif d'investisseurs.

18,76 m² X 3 500 € /m² = **66 000 € arrondis**

Totale valeur vénale : 627 000 + 66 000 = 693 000 €

S'agissant d'une vente en bloc d'un ensemble de 4 logements avec stationnements intégrés alors que les termes de comparaison concernent des mutations de lots individuels, un abattement pour vente en bloc de 5 % est appliqué portant la valeur vénale du bien à **658 000 € arrondis.**

Valeur vénale par comparaison : 658 000 €

8.2.2.Valeur vénale par la méthode de la charge foncière

En préambule, il convient de préciser que le propriétaire du terrain grevé d'un emplacement réservé dispose d'un droit de délaissement c'est-à-dire qu'il peut exiger de la collectivité publique qu'elle acquiert son bien.

Dès lors, le terrain doit être acheté et le prix fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

La valeur vénale sera donnée en tenant compte d'une parcelle libre, **comme n'importe quelle autre parcelle non grevée d'un emplacement réservé.**

Le principal intérêt d'un terrain réside dans les possibilités éventuelles de construction résultant des règles d'urbanisme applicables.

Au cas d'espèce, la parcelle étant classée en zone URm1c, celle-ci apparaît théoriquement constructible. Bien entendu, la constructibilité réelle résulte des possibilités d'édification en vertu de l'ensemble des règles du PLU en vigueur et des contraintes liées à la nature-même du terrain

Selon le consultant, un permis de construire a été déposé en 2022 sur une partie de la parcelle AW 380 (1 075 m²- 105 m² -ER voie piétonne-ville - 40m² ER voirie Métropole = 930 m²), la rétrocession des 2 ER auprès des 2 collectivités étant prévue et déduite en amont du projet.

Le projet porté par promoteur était basé sur une surface de plancher de 1 350 m² répartie en 25 logements et un commerce en RDC élevés sur des stationnements en sous-sol et une assiette foncière de 930 m².

8.2.2.1 Valeur unitaire retenue en m² SDP :

L'étude de marché de terrains à bâtir pour de l'habitat collectif fait ressortir une valeur moyenne de 717 € le m² SDP. Cependant, il est à noter que le programme n°2 des termes de comparaison est situé à proximité immédiate du bien à évaluer et comparable en termes de projet. Il sera donc retenu comme terme privilégié.

Au regard de ces éléments, il est donc proposé de retenir la valeur de 600 €/m²-SDP

8.2.2.2 Détermination de la surface de plancher potentielle

► par application de la proratisation des surfaces

Sur la base des données communiquées par le consultant (en conformité avec la réglementation du Pluh), le projet portait une SDP prévisionnelle de 1 350 m² sur une assiette foncière de 930 m² qui prenait en compte 2 emplacements réservés d'une surface totale de 145 m².

Comme expliqué *supra*, le terrain doit être considéré comme libre de tout emplacement réservé.

Soit une SDP proratisée sur l'emprise acquise par la commune sur la base du permis de construire établi en 2022 :

$$1350 \text{ m}^2\text{-SDP} \times 1035 \text{ m}^2 / 930 \text{ m}^2 = 1502 \text{ m}^2 \text{ SDP}$$

► application du rapport Surface SDP/Surface au Sol.

L'étude de marché fait ressortir une moyenne et une médiane des rapports de Surface SDP/Sol s'établissant respectivement à 124 et 121 %, valeurs convergentes. Cependant le terme n° 2, situé sur la parcelle voisine et comparable en termes de projet relève un ratio de 143 % qui sera retenu .

Au cas d'espèce, la SDP théorique calculée avec ce ratio s'élève à :

$$1035 \text{ m}^2 \times 143 \% = 1480 \text{ m}^2 \text{ SDP}$$

Cette surface arrondie à 1 480m² SDP, légèrement inférieure à celle communiquée par le consultant, est retenue pour la détermination de la valeur vénale du terrain considéré.

8.2.3 Détermination de la valeur vénale

-SDP retenue= 1 480 m²

- Valeur unitaire au m² SDP = 600 €/m²SDP

Soit une valeur vénale déterminée comme suit :

$$1480 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 600 \text{ € /m}^2\text{SDP} = 888\,000 \text{ €}.$$

8.2.4.Synthèse

- | | |
|---|-----------|
| • par comparaison directe : immeuble de rapport : | 554 000 € |
| • par comparaison indirecte : lots individuels / abattement cession en bloc : | 658 000 € |
| • par la méthode de la charge foncière | 888 000 € |

Compte-tenu des éléments précités, la valeur vénale est arrêtée à une valeur de 888 000 €

Indemnités accessoires :

- Indemnité de emploi :

Suivant l'article L 230-3 du code de l'urbanisme :

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement. »

Au regard de ces éléments, une indemnité de emploi est donc calculée.

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	888 000 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	89 800 €	977 800 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

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 888 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

L'indemnité de emploi est estimée à 89 800 € sur la base de la valeur vénale précitée .

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition, sans justification particulière, à 977 000 € arrondis.

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,
L'évaluatrice du Pôle d'évaluation Domaniale



Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances Publiques

Administrateur de l'État
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
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025