

## **COMMUNE DE GIVORS**

### **SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 JUIN 2023**

**Convocation :** 16/06/2023

**Affichage liste délibérations :** 27/06/2023

**Conseillers en exercice :** 35 **PRÉSIDENT :** Monsieur BOUDJELLABA

**Présents :** 28 **SECRETARIE :** Madame FORNENGO

**L'an deux mille vingt trois, le vingt deux juin à 19 heures, en salle du conseil municipal.**

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ; Madame Laurence FRETY ; Monsieur Foued RAHMOUNI ; Madame Dalila ALLALI ; Monsieur Cyril MATHEY ; Monsieur Loïc MEZIK ; Monsieur Azdine MERMOURI ; Madame Sabine RUTON ; Madame Martine SYLVESTRE ; Monsieur Alipio VITORIO ; Monsieur Benjamin ALLIGANT ; Monsieur Gregory D'ANGELO ; Madame Audrey PENNETIER-CLAUSTRE ; Madame Solange FORNENGO ; Monsieur Tarik KHEDDACHE ; Madame Delphine PAILLOT ; Monsieur Fabrice RIVA ; Monsieur Jean-Yves CABALLERO ; Madame Françoise DIOP ; Madame Isabelle FERNANDES ; Monsieur Robert JOUVE ; Madame Zafer DEMIRAL ; Monsieur Gaël BON ; Madame Florence MERIDJI ; Monsieur Thomas KUNESCH ; Madame Josiane BONNET ; Madame Nathalie BODARD ; Monsieur Hocine HAOUES

#### **ABSENTS REPRÉSENTÉS**

Madame Nabiha LAOUADI a donné procuration à Monsieur Mohamed BOUDJELLABA

Madame Françoise BATUT a donné procuration à Madame Solange FORNENGO

Madame Christiane CHARNAY a donné procuration à Madame Françoise DIOP

Monsieur Jonathan LONOCE a donné procuration à Monsieur Hocine HAOUES

Monsieur Jean-Pierre GUENON a donné procuration à Madame Dalila ALLALI

#### **ABSENTS**

Monsieur Ali SEMARI ; Madame Edwige MOIOLI

**DEL20230622\_14**

**CONVENTION EPORA : AUTORISATION D'ACQUISITION D'UN BIEN SIS RUE HONORÉ PÉTÉTIN À GIVORS**

**RAPPORTEUR** : Mohamed BOUDJELLABA

Par délibération n°15 du 31 mars 2023, le conseil municipal a approuvé la signature d'une convention de veille et de stratégie foncière sur le territoire de Givors entre la commune, la Métropole de Lyon et l'Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA).

Compte tenu de son caractère stratégique, cette convention identifie notamment le Périmètre d'Études et de Veille Renforcée (PEVR) Jean Berry. En effet, ce secteur est situé dans une importante polarité de la ville, en prise directe avec les accès autoroutiers et fait l'objet de dynamiques immobilières (en particulier le projet « villas Marly » en cours de construction). Des équipements publics importants sont situés aux abords immédiats du site (centre nautique, établissement scolaire Saint Thomas d'Aquin, Maison des associations) ou en proximité (Poste, futur pôle de santé).

Ce secteur comporte notamment un ensemble bâti adressé sur la rue Honoré Pététin et qui a accueilli par le passé le siège social de l'entreprise LAMY. L'ensemble s'établit sur les parcelles cadastrées AK102, AK104 et AK369, d'une contenance d'environ 1 733 m<sup>2</sup>, et représente environ 1 993 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie en 3 bâtiments.

Dans ce cadre, il est envisagé une acquisition du dit bien par l'EPORA auprès de son propriétaire actuel, la SA Groupe Launay. Ces deux parties ont d'ores et déjà échangé sur cette perspective, et l'EPORA a formalisé une proposition d'acquisition de ce bien auprès du Groupe Launay à hauteur de 1 212 205,40 euros.

L'avis des Domaines en date du 7 avril 2023 fait état d'une valeur vénale de 1 457 000,00 euros.

Il est ainsi proposé que ce bien soit acquis par l'EPORA, dans le cadre de la convention en cours, et que des études puissent être menées sur l'évolution de ce secteur de la ville, objet des différentes dynamiques évoquées ci-dessus.

Conformément à la convention de veille et de stratégie foncière cadrant le partenariat entre la commune de Givors, la Métropole de Lyon et l'EPORA, la commune s'engage à garantir le rachat du bien à l'issue du portage de celui-ci par l'EPORA (qui peut aller jusqu'à concurrence de 7 années, conformément aux dispositions de la convention tripartite, dans l'optique d'une future convention opérationnelle pour ce bien).

Le bien sera ainsi rétrocédé à la commune, ou à un porteur de projet qu'elle aura désigné. Il est ainsi d'ores et déjà envisagé que la SAGIM puisse à terme porter le projet considéré et qu'elle se substitue à la commune de Givors pour le rachat du bien en question.

Dans ces conditions,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

**A L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :**

**33 VOIX POUR**

### **DÉCIDE**

- D'APPROUVER l'acquisition par l'EPORA du bien susmentionné au prix de 1 212 205,40 euros ;
- D'APPROUVER la rétrocession du bien objet de la présente délibération par l'EPORA à la commune de Givors, ou à un porteur de projet désigné par elle, aux conditions prévues dans la convention de veille et de stratégie foncière.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le



ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_14-DE

Le maire,

Mohamed BOUDJELLABA

La secrétaire de séance,

Solange FORNENGO

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_14-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Le 07/04/2023

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

*EPORA*

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michel GINESTE  
Courriel : michel.gineste@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 72 77 21 91  
Portable : 06 72 29 58 17

Réf DS: 11458395

Réf OSE : 2023-69091-11551-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 :* Un ensemble immobilier composé de 3 immeubles.

*Adresse du bien :* Rue Honoré Pététin 69700 GIVORS.

*Valeur vénale :* 1 457 000 €  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Antoine BROQUET.

## 2 - DATES

De consultation :	10/02/2023
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/03/2023
Du dossier complet :	16/03/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input checked="" type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Autre opération :	

### 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments à usage principal de bureaux, projetée dans le cadre d'une convention de veille et de stratégie foncière qui sera conclue entre l'EPORA, la Métropole de Lyon et la commune de Givors.

Prix proposé par le propriétaire : 1 212 205,40 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Givors se situe au sud de Lyon et fait partie de la Métropole.

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

Le bien est situé dans le centre-ville. Proximité de commerces, d'écoles. Accès immédiat aux autoroutes A 47 et A 7. Proximité de la gare SNCF de Givors-Canal.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GIVORS	AK 102	21, rue Honoré Pététin	3a 76 ca	Bâtie
GIVORS	AK 104	17 et 19, rue Honoré Pététin	3a 27 ca	Bâtie
GIVORS	AK 369	23 et 25, rue Honoré Pététin	10a 30 ca	Bâtie
Total			17a 33ca	

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.4. Descriptif et surfaces

Ensemble de 3 immeubles sis sur 3 parcelles et reliés entre eux.

Immeuble sis sur la parcelle AK 104 : Local chaudière, avec entrée séparée, sur le côté droit, à l'arrière de l'immeuble. 2 entrées : une sur la place Jean Berry et une à l'arrière de l'immeuble, côté parking.

- RDC : grand hall avec banque d'accueil est 2 bureaux. À ce niveau, se situent également 4 autres bureaux et une pièce dédiée à l'informatique (baie de brassage).

Au fond du hall, porte donnant accès à l'immeuble sis sur la parcelle AK 102.

- 1<sup>er</sup> étage : 9 bureaux, un local courrier, 1 toilette de chaque côté de l'étage. Une pièce avec évier.

- 2<sup>o</sup> étage : disposition identique à celle du 1<sup>er</sup> étage, mais pas de pièce avec évier (remplacée par une pièce qui servait de rangement).

- 3<sup>o</sup> étage : un demi niveau de bureaux et un appartement composé d'un grand séjour, d'une grande cuisine, 2 chambres, salle de bains et WC. Cet appartement était inclus dans le contrat de travail d'une collaboratrice de la société qui exploitait l'immeuble.

Toutes les fenêtres de l'immeuble sont en PVC double vitrage et dotées de volets roulant aluminium électriques. En sus, les bureaux sont équipés de stores intérieurs. Chauffage au gaz et climatisation réversible. Faux plafonds. L'éclairage a été refait entièrement. Les sols sont en carrelage dans le hall d'entrée, en linoléum dans les bureaux du RDC et du 1<sup>er</sup> étage, en moquette au second étage et parquet bois au troisième étage (bureaux et appartement). Tous les couloirs sont dotés de placards.

L'accès aux étages se fait soit par une cage d'escalier depuis la porte d'entrée donnant sur la place Jean Berry, soit par un escalier intérieur en bois, situé au fond du hall d'entrée. *Très bon état général.*

Caves en sous-sol.

Immeuble sis sur la parcelle AK 102 : une partie est louée à la société CAP SÉCURITÉ. Accès soit par l'immeuble sis sur la parcelle AK 104, soit par une porte sise sur le parking à l'arrière de l'immeuble.

- RDC : bureaux, un sanitaire avec douche, grande salle de réunion, grande salle de télésurveillance, deuxième bloc sanitaire situé au centre de l'immeuble, en face de la montée d'escalier.

- 1<sup>er</sup> étage : Bureaux à droite et à gauche et sanitaires au centre.

- 2<sup>o</sup> étage : non loué, bureaux à droite et à gauche et sanitaire au centre. Une porte donne accès à l'escalier conduisant aux combles (non aménagés, mais isolés par laine de verre au sol). La toiture a été refaite, film isolant sous les tuiles.

Chauffage électrique et climatisation sur ce bâtiment. Fenêtres bois double vitrage et volets bois. *Très bon état général.*

Immeuble sis sur la parcelle AK 369 : plusieurs accès donnant côté rue Pététin et côté parking.

- RDC : salle de réunion avec baie vitrée et fenêtre en aluminium (équipement ancien) double vitrage ; devait servir de coin cuisine et repas (arrivée et évacuation d'eau), faïence murale sur une partie de la pièce. À côté, se situe un atelier de stockage utilisé par la société CAP SÉCURITÉ.

- 1<sup>er</sup> étage : au-dessus de ces deux locaux, se situent un espace de bureaux (libre) dont le sol est carrelé. Les fenêtres sont en aluminium double vitrage avec stores intérieurs (équipement très récent et de très bonne qualité). Cet immeuble n'est pas doté de volet. A ce niveau, une porte donne accès à l'ancien appartement du gardien qui se situe sur 2 niveaux à l'extrémité de l'immeuble. Niveau du haut composé de 3 pièces et une salle d'eau et niveau du bas composé d'une cuisine, une salle à manger et un WC. Porte d'entrée en PVC au bas de l'escalier. Fenêtres PVC double vitrage. La maison du gardien comporte au RDC une pièce, communicante avec la partie habitation, dans laquelle sont situés des appareils de contrôle et qui était utilisée pour la réception de marchandises lorsque la totalité du site industriel était exploitée. La maison du gardien est à l'état d'usage et nécessite un important rafraîchissement. Le reste du RDC de l'immeuble est en bon état et le premier étage en excellent état.

Grand parking à l'arrière qui dessert les 3 immeubles.

Les surfaces retenues sont exprimées en surface utile (SU) et ont été calculées à partir des certificats de mesurage dont les surfaces sont exprimées en loi carrez. Les surfaces non prises en compte et la surface des cages d'escalier ont été ajoutées. Soit les surfaces suivantes retenues :

- immeuble sis sur la parcelle AK 102 : 836,37 m<sup>2</sup>

- immeuble sis sur la parcelle AK 104 : 675,76 m<sup>2</sup>, dont 90 m<sup>2</sup> pour un appartement à usage d'habitation

- immeuble sis sur la parcelle AK 369 : 481,17 m<sup>2</sup>, dont 66 m<sup>2</sup> pour un appartement à usage d'habitation

**Soit une surface utile totale de 1 993,30 m<sup>2</sup>, répartie en 1 837,30 m<sup>2</sup> SU de bureaux et 156 m<sup>2</sup> de SU habitation.**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

GROUPE LAUNAY RHONE ALPES.

### 5.2. Conditions d'occupation

Loué pour une partie des biens.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Urbanisme

La parcelle se situe en zone URm1b PLUH de la Métropole de Lyon. Cette zone, à caractère mixte, constitue 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. Dans cette zone, 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

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 ou locative 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 à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE – ÉTUDE DE MARCHÉ

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

1/ Des mutations à titre onéreux d'appartements, d'une surface de 60 à 80 m<sup>2</sup>, construits entre 1950 et 1980, dans un périmètre de 500 mètres autour de l'adresse du bien à évaluer et sur la période de février 2020 à février 2023, ont été recherchées.

La moyenne des termes de comparaison est de 1 500 €/m<sup>2</sup>, la médiane de 1 400 €/m<sup>2</sup> et le prix le plus bas de 1 100 € (arrondis) :

#### Liste des ventes sélectionnées = 5

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
91//A0/155 Lots 2, 8, 9 et 10	GIVORS	14 RUE JEAN LIGONNET	27/07/2020	1950	3	63	87 000	1380,95
91//A0/76 Lots 1 et 5	GIVORS	4 QUAI DES MARTYRS DU 8 02 1962	09/07/2021	1950	4	67	145 000	2164,13
91//A0/27 Lots 3, 8 et 12	GIVORS	2 RUE VICTOR HUGO	06/01/2020	1959	3	71	94 000	1324,21
91//A0/11 Lots 4 et 7	GIVORS	8 RUE VICTOR HUGO	22/04/2020	1952	3	76	87 000	1144,74
91//A0/22 Lots 5 et 10	GIVORS	26 RUE VICTOR HUGO	18/01/2022	1952	3	76	107 000	1407,89

2/ Des mutations à titre onéreux d'appartements, d'une surface de 80 à 100 m<sup>2</sup>, construits entre 1950 et 1980, dans un périmètre de 500 mètres autour de l'adresse du bien à évaluer et sur la période de février 2020 à février 2023, ont été recherchées.

La moyenne des termes de comparaison est de 1 300 €/m<sup>2</sup>, la médiane de 850 € (arrondis) :

#### Liste des ventes sélectionnées = 4

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
91//AL/235 Lots 52, 73 et 314	GIVORS	25 CH. DE LA DOULLE FRATERNELLE	13/01/2023	1971	5	89	145 000	1629,21
91//AK/43 Lots 4, 11 et 21	GIVORS	26 R. JF. JEAN HIGONNET	17/06/2021	1957	5	87	110 000	1264,37
91//AH/33 Lots 3 et 53	GIVORS	2 A RUE MARCEL CACHIN	06/01/2022	1975	3	82	133 000	1621,95
91//AK/32 Lots 3 et 10	GIVORS	4 PL. PICARD	13/10/2020	1961	5	97	83 000	855,57

3/ Des mutations à titre onéreux de **locaux professionnels à usage de bureaux**, d'une surface de 300 à 3000 m<sup>2</sup>, dans un périmètre de 5 kilomètres autour de l'adresse du bien à évaluer et sur la période de février 2020 à février 2023, ont été recherchées.

La moyenne des termes de comparaison est de 1 200 €/m<sup>2</sup>, la médiane de 1 250 €/m<sup>2</sup> et le prix le plus bas de 720 € (arrondis) :

#### Liste des ventes sélectionnées = 3

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb. bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
87//AE/1097//27 Lots 14 à 16, 18 et 20 à 54	CHASSE-SUR-RHONE	81 LES PLATIERES	28/12/2020	2012	5	517	470 000	726,43
91//AN/231//7 91//AN/350//	GIVORS	17 RUE ROBESPIERRE	25/11/2020	2007	1	330	650 000	1696,97
29//BB/1//	TERNAY	26 AV. ZAC DE CHASSAGNE	22/12/2022		1	360	450 000	1250,00

## 8.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune autre source externe à la DGFIP n'a été consultée.

## 9 - ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE – TERMES DE RÉFÉRENCE ET VALEUR VÉNALE RETENUE

- Compte tenu de la position des **appartements** situés dans des immeubles de bureaux et étant des logements de fonction, il est proposé de retenir la valeur minimum arrondie des études de marché, soit 1100 €/m<sup>2</sup> pour l'appartement de 66 m<sup>2</sup> et 850 €/m<sup>2</sup> pour l'appartement de 90 m<sup>2</sup>.

Soit des valeurs unitaires de : 66 m<sup>2</sup> x 1 100 = **72 600 €**, et 90 x 850 = **76 500 €**.

- Concernant les locaux professionnels à usage de **bureaux**, il est proposé de retenir la valeur moyenne arrondie à 1 200 €/m<sup>2</sup> SU. Toutefois, le bien à évaluer n'étant plus utilisé en partie, depuis plusieurs années (l'absence d'occupation pérenne est un élément de moins-value) et sa superficie étant de trois à cinq fois plus importante que celle des termes de comparaison, il est proposé d'appliquer un abattement global de 30 %, soit une valeur unitaire arrondie de 800 €/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur unitaire de : 1 837,30 m<sup>2</sup> x 800 € = 1 469 840 €, arrondie à **1 470 000 €**.

La valeur vénale globale est donc de :

72 600 € + 76 500 € + 1 470 000 € = 1 619 100 €, valeur à laquelle il convient d'appliquer un abattement de 10 % pour vente en bloc, soit une valeur finale arrondie de **1 457 000 €**.

## 10 - 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 **1 457 000 €**. Elle est exprimée hors taxes. Cette valeur n'est assortie d'aucune 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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

En conséquence, le prix proposé de 1 212 205,40 € n'appelle pas d'observation.

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.

## 11 - 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.

## 12 - 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.

## 13 - 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 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 des Finances publiques et par délégation,  
La responsable du Pôle d'Évaluation domaniale,



Céline FAURE

Inspectrice principale des Finances publiques.

Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 800 000 Euros  
960 505 089 RCS LYON  
Siège social : Hôtel de Ville – 69700 GIVORS

# Procès-verbal

**EXTRAIT**

## Conseil d'Administration

**06 juin 2023**

**L'an deux mille vingt-trois, le 06 juin, à 18 heures.**

Les membres du Conseil d'Administration de la S.A.GI.M se sont réunis salle « Aval » située au 1<sup>er</sup> étage de la maison du Fleuve Rhône - Place de la Liberté - 69700 Givors.

### **DELIBERATIONS :**

1. Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 20 octobre 2022 ;
2. Information sur le recrutement d'une assistante polyvalente ;
3. Arrêté des comptes au 31 décembre 2022 – approbation du projet de rapport de gestion / rapport sur le gouvernement d'entreprise / information sur les fonds propres et la trésorerie de la Société ;
4. Proposition de modifications statutaires :
  - a. Permettant la nomination d'un nouvel administrateur ;
  - b. Ajustement de la clause de limite d'âge du Président et du Directeur Général ;
5. Proposition de nomination d'un nouvel administrateur ;
6. Projet de résolutions à soumettre à la prochaine Assemblée générale mixte ;
7. Convocation de l'Assemblée générale mixte ;
8. **Point d'avancement sur les opérations en cours :**
  - a. TIERS LIEU SANTE : atterrissage financier, réalisation du programme, vente à la SAS,
  - b. FIVES FAMER : poursuite des études de faisabilité,
  - c. **Secteur LAMY : acquisition du bien par EPORA**
  - d. CENTRE COMMERCIAL DES BANS : restructuration du prêt CERA
9. Questions diverses.

**Étaient présents ou représentés :**

La Ville de Givors représentée par :

- Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ;
- Madame Laurence FRETU ;
- Madame Nabihla LAOUADI ;
- Madame Dalila ALLALI ;
- Monsieur Robert JOUVE ;
- Monsieur Jean-Pierre GUENON ;
- Madame Zafer DEMIRAL.

Les actionnaires privés représentés par :

- Monsieur Eric MICHEL, représentant la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes ;
- Monsieur Charles VOCANSON, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les censeurs représentés par :

- Monsieur Laurent CHAVROCHE.

**Etaient également présents :**

- Monsieur Yves MOLINA, Directeur Général ;
- Madame Ramona BARON, Chef de projets et responsable patrimoine, SAGIM ;
- Monsieur François JACQUES, Sémaphores ;
- Monsieur Luc WILLIAMSON, GRANT THORNTON, Commissaire aux comptes (en visioconférence) ;
- Monsieur Clément PERRIN, Sémaphores ;
- Monsieur Georges VASILIEV, Sémaphores.

Le registre de présence est déposé sur le bureau du Conseil d'administration.

Monsieur BOUDJELLABA préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Le Président remercie les Administrateurs et le censeur pour leur présence au Conseil d'administration.

Après avoir constaté que le quorum est atteint et que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer, le Président ouvre la séance à 18 heures.

[...]

## **8. Point d'avancement sur les opérations en cours**

### **c. Secteur LAMY : acquisition du bien par EPORA**

Monsieur MOLINA rappelle aux administrateurs qu'un compromis de vente a été signé le 19 novembre 2021 pour l'acquisition de 1 960 m<sup>2</sup> décomposés en 3 immeubles contigus de bureaux situés rue Honoré Pétetin pour un montant de 1 212 205,40 €.

Le projet envisagé ambitionnait la réhabilitation des lieux pour créer une nouvelle offre tertiaire sur le territoire en complément de la pépinière LYVE et du futur hôtel d'entreprises à lancer par la SERL (environ 1 500 m<sup>2</sup>) sur le site de la Gare de Givors.

Or, deux faits nouveaux viennent impacter ce projet, à savoir :

- La libération des dernières occupations du site « la boule joyeuse », permet d'envisager un projet ambitieux pour traiter une entrée de Ville, alors que le scénario engagé par la SAGIM portait sur une réhabilitation de l'existant sur sa seule emprise.
- La décision prise par la Métropole de Lyon et la Ville de Givors de faire intervenir l'EPORA sur des sites fonciers en devenir, ouvre à des capacités complémentaires d'investissements externalisés et des portages d'études.

En conclusion, afin de répondre à l'enjeu visant au confortement de l'entrée de Ville, il paraît préférable de rassembler les divers fonciers constitutifs d'un ensemble homogène dans une étude de cadrage et de faisabilité (programme et composition urbaine) à porter par EPORA, ce dernier se chargeant de l'acquisition auprès du groupe LAUNAY, ainsi que du portage immobilier sur la durée des études.

La Ville de GIVORS et la SAGIM seront associées au suivi des études ; au terme de celles-ci, la SAGIM, sous réserve de l'accord de la Ville, pourra s'intéresser à l'acquisition des actifs immobiliers et fonciers dans le but de réaliser le projet urbain.

#### **Délibération :**

Le Conseil d'administration :

- prend acte de l'intervention de l'EPORA en lieu et place de la SAGIM et
- autorise cette dernière à accompagner l'EPORA dans la définition du programme et du projet urbain.

[...]

*Extrait du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 06 juin 2023 certifié conforme à l'original.*

Le 14 juin 2023

**Yves MOLINA**  
Directeur Général

  
**Société d'Aménagement Givors**  
**Métropole**  
1, place de la Liberté, 69700 Givors  
(0)4 72 24 27 55

société aménagement  
**sagim**  
GIVORS

Saint Etienne, le 2/6/2023

**Affaire suivie par :** Antoine BROQUET**Téléphone :** 06 71 29 39 32**Courriel :** [antoine.broquet@epora.fr](mailto:antoine.broquet@epora.fr)**SA GROUPE LAUNAY****19 boulevard de Beaumont  
35000 Rennes****Assistante :** Carole REY**Téléphone :** 04 77 47 47 54**Courriel :** [carole.rey@epora.fr](mailto:carole.rey@epora.fr)

N/Réf : AB/CR/2023/328/DTRI

**Objet :** 69B089 - GIVORS**Acquisition du tènement Groupe LAUNAY - Offre de prix****Parcelles : AK 102, 104 et 369***A l'attention de monsieur Frédéric CIRAULO*

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de la Convention de veille et de stratégie foncière entre l'EPORA, la Métropole de Lyon et la commune de Givors (69B089), l'EPORA est chargé de réaliser les diverses acquisitions liées à cette opération.

Votre tènement immobilier fait partie des biens à acquérir. Il correspond à :

Section	Numéro	Lieudit	Surface (m <sup>2</sup> )
AK	0102	Rue Honore Petetin	376
AK	0104	Rue Honore Petetin	327
AK	0369	Rue Honore Petetin	1230

Ce bien est constitué d'un ensemble de bureaux donnant pour partie sur la place Jean Berry et pour l'autre sur la rue Honoré Petetin.

A noter, 320 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur le rez-de-chaussée et le niveau 1 de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AK 1002 ainsi que 15 places de parking sises sur la parcelle cadastrée AK 369 sont louées par bail commercial à la société CAP Sécurité.

L'offre d'achat de l'EPORA pour ce bien s'élève au montant total de **1 212 205.40 € (UN MILLION DEUX CENT DOUZE MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET QUARANTE CENTS)**. Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

L'acquisition de ce tènement est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- La Convention de veille et de stratégie foncière 69B089 entre l'EPORA, la collectivité et la METROPOLE DE LYON devra avoir été signée préalablement à l'acquisition ;
- L'état actuel du bien ne devra avoir subi aucune dégradation importante, accidentelle ou non, et toutes les huisseries permettant une fermeture complète de bien devront être laissées en place afin d'empêcher toute intrusion.
- La commune devra délibérer préalablement à l'acquisition et confirmer également sa volonté de rachat ultérieur du tènement.
- Les diagnostics techniques préalables à la vente devront nous être fournis par vos soins.

De plus, pour la partie libre :

- Le bien sera vendu libre de toute location et occupation, vidé de tous meubles, déchets et encombrants.

Pour la partie occupée par CAP SECURITE avec transfert de baux

- Le bien est vendu en l'état, occupé par un locataire titulaire d'un bail commercial. Le propriétaire s'interdit en cas de vacance, toute nouvelle location entre la signature des présentes et sa réitération par acte authentique devant notaire.

Si cette offre vous convient, je vous remercie de me retourner votre accord signé par courrier dans le mois suivant la réception de la présente. Un acte de vente pourra alors être préparé et signé chez le notaire. À cet effet, je vous remercie par avance de bien vouloir m'indiquer ses coordonnées. Passé ce délai, notre offre deviendra caduque.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

DocuSigned by:

*Florence HILAIRE*

EBC6033B467B47D...

*bon pour Acceptation*

*Soit de puis*

*F. HILAIRE*

**GROUPE LAUNAY**

**à RHONE-ALPES**

SAS au capital de 5 000 000 euros  
RCS 879 940 674 - Code APE 4110A

45 av. Maréchal Foch

69006 LYON

☎ 04 72 15 59 90

**La Directrice Générale,**

**Florence Hilaire**

### Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: BBD203D4825246858C97F8F3F814E058  
Objet: Complétez avec DocuSign : Offre LAUNAY CITINEA.docx  
Enveloppe source:  
Nombre de pages du document: 2  
Nombre de pages du certificat: 2  
Signature dirigée: Activé  
Horodatage de l'enveloppe: Activé  
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:  
Carole Rey  
2 AVENUE GRUNER  
CS32902  
SAINT ETIENNE, France 42029  
carole.rey@epora.fr  
Adresse IP: 37.58.253.73

### Suivi du dossier

État: Original  
02 juin 2023 | 11:42

Titulaire: Carole Rey  
carole.rey@epora.fr

Emplacement: DocuSign

### Événements de signataire

Florence HILAIRE  
florence.hilaire@epora.fr  
Directrice Générale  
EPORA  
Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

### Signature

DocuSigned by:  
Florence HILAIRE  
EBC00398457847D

Sélection d'une signature : Style présélectionné  
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

### Horodatage

Envoyée: 02 juin 2023 | 11:45  
Consultée: 02 juin 2023 | 11:46  
Signée: 02 juin 2023 | 11:46

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:  
Non offerte par DocuSign

### Événements de signataire en personne Signature

### Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur

État

### Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

### Horodatage

Événements de livraison intermédiaire

État

### Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

### Horodatage

Événements de copie carbone

État

### Horodatage

Carole Rey  
carole.rey@epora.fr  
Assistante foncière  
EPORA

Copie

Envoyée: 02 juin 2023 | 11:45  
Renvoyé: 02 juin 2023 | 11:46

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:  
Non offerte par DocuSign

Événements de témoins

Signature

### Horodatage

Événements notariaux

Signature

### Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

### Horodatages

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_14-DE



Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	02 juin 2023   11:45
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	02 juin 2023   11:46
Signature complétée	Sécurité vérifiée	02 juin 2023   11:46
Complétée	Sécurité vérifiée	02 juin 2023   11:46

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Département :  
RHONE

Commune :  
GIVORS

Section : AK  
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/06/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023  
L'extract est géré  
par le centre des impôts  
SDIF du Rhône

Publié le  
ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_14-DE

69401 LYON CEDEX 03  
tél. 04 78 63 33 00 -fax 04 78 63 30 20  
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



### Légende

- Parcelle cadastrale
- Bâtiment
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Plans d'eau
- Axe de voie
- Nom voie à l'axe
- Numéro de voirie

