

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622_14-DE

S²LO - 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



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 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 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 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	

¹ 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^{er} étage : 9 bureaux, un local courrier, 1 toilette de chaque côté de l'étage. Une pièce avec évier.

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

- 3^o 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^{er} 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 étage 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^{er} étage : Bureaux à droite et à gauche et sanitaires au centre.

- 2^o 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^{er} 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 m²

- immeuble sis sur la parcelle AK 104 : 675,76 m², dont 90 m² pour un appartement à usage d'habitation

- immeuble sis sur la parcelle AK 369 : 481,17 m², dont 66 m² pour un appartement à usage d'habitation

Soit une surface utile totale de 1 993,30 m², répartie en 1 837,30 m² SU de bureaux et 156 m² 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 m², 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 €/m², la médiane de 1 400 €/m² et le prix le plus bas de 1 100 € (arrondis) :

Liste des ventes sélectionnées = 5

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
91//AK/155 Lots 3, 8, 9 et 10	GIVORS	14 RUE JEAN LIGONNET	27/07/2020	1950	3	63	87 000	1380,95
91//AO/76 Lots 1 et 5	GIVORS	4 QUAI DES MARTYRS DU 8 02 1962	09/07/2021	1950	4	67	145 000	2164,18
91//AO/27 Lots 3, 8 et 12	GIVORS	2 RUE VICTOR HUGO	06/08/2020	1959	3	71	94 800	1335,21
91//AO/31 Lots 4 et 7	GIVORS	8 RUE VICTOR HUGO	22/04/2020	1952	3	76	87 000	1144,74
91//AO/2 Lots 5 et 10	GIVORS	25 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 m², 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 €/m², la médiane de 850 € (arrondis) :

Liste des ventes sélectionnées = 4

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
91//AL/235 Lots 63, 73 et 314	GIVORS	25 CHE DE LA BOULE FRATERNELLE	13/01/2023	1971	5	89	145 000	1629,21
91//AK/43 Lots 4, 14 et 24	GIVORS	26 RUE JEAN LIGONNET	17/06/2021	1952	5	87	110 000	1264,37
91//AH/38 Lots 8 et 58	GIVORS	2 A RUE MARCEL CACHIN	06/01/2022	1976	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	855,67

3/ Des mutations à titre onéreux de **locaux professionnels à usage de bureaux**, d'une surface de 300 à 3000 m², 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 €/m², la médiane de 1 250 €/m² et le prix le plus bas de 720 € (arrondis) :

Liste des ventes sélectionnées = 3

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (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	647	470 000	726,43
91//AN/231//7 91//AN/330//	GIVORS	17 RUE ROBESPIERRE	25/11/2020	2007	1	330	560 000	1696,97
297//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 €/m² pour l'appartement de 66 m² et 850 €/m² pour l'appartement de 90 m².

Soit des valeurs unitaires de : 66 m² 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 €/m² 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 €/m².

Soit une valeur unitaire de : 1 837,30 m² 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 taxe. 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.