

## 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 SECRETARE : 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\_28**

**CESSION DE LA MAISON SISE IMPASSE HONORÉ PÉTÉTIN**

**RAPPORTEUR : Zafer DEMIRAL**

La commune est propriétaire d'un logement à proximité de la salle municipale Roger Tissot et de la Grande Mosquée de Givors située au bout de l'impasse Honoré Pététin accessible au 53 de la rue Honoré Pététin à Givors. Ce bien est mis à disposition à titre onéreux de l'association IQRA en vertu d'un bail précaire conclu le 21 février 2023. Ce bail prenant fin au 30 septembre 2023, il est envisagé de céder ce bien qui n'a plus d'utilité vis-à-vis des missions de service public de la commune. La désaffectation de ce bien a été préalablement constatée et le déclassement a été prononcé par délibération du conseil municipal du 22 juin 2023.

Le lot bâti proposé à l'acquisition est constitué des parcelles suivantes à détacher des parcelles d'origines selon la clôture existante car le cadastre actuel ne correspond pas à la réalité matérielle du site. Ce lot bâti identifié sur le plan de division joint en annexe est composé des parcelles suivantes, le tout sauf meilleure désignation :

- La parcelle AK-a de 284 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle AK 284,
- La parcelle AI-d de 7 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle AI 191.

Par un avis en date du 3 avril 2023, France Domaine a estimé le lot bâti détaché composé de ces parcelles à 216 000 euros.

Dans le cadre de cette cession, le montant attendu pour la commune est compris « net vendeur », ainsi l'ensemble des autres frais liés à la vente dont ceux afférents à l'acte notarié sont, comme il est d'usage à la charge de l'acquéreur, la commune supportant les frais de géomètre liés aux divisions parcellaires.

Par courrier en date du 14 juin 2023 l'association IQRA représentée par Monsieur Farouk Tairar a transmis une offre correspondant à l'avis des domaines de 216 000 euros.

Dans ces conditions,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.2111-1, et L.2141-1 et suivants, L.2241-1,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2023 constatant la désaffectation et prononçant le déclassement du domaine public communal et son intégration au domaine privé du bien destiné à la cession, faisant l'objet de la présente délibération,

Vu le projet de division établi par le cabinet de géomètre Arpenteurs en date du 29 mars 2023, joint en annexe,

Vu l'avis du Domaine numéro 2023-69091-17444-AR en date du 3 avril 2023,

Vu l'accord de l'association IQRA sur les modalités de la cession susmentionnées en date du 14 juin 2023,

Considérant que les ventes immobilières du domaine privé des collectivités territoriales échappent aux dispositions sur la commande publique, la commune a le libre choix quant à la procédure de cession ou de location de ce bien et quant à son acquéreur ou locataire,

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

**A LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :**

**31 VOIX POUR**

**2 VOIX CONTRE**

Monsieur RIVA ; Madame BODARD

## DÉCIDE

- D'APPROUVER la cession au profit de l'association IQRA représentée par monsieur Farouk Tair, du lot bâti situé impasse Honoré Pététin et accessible au 53 rue Honoré Pététin, composé des parcelles suivantes identifiées sur le plan de division ci-joint, le tout sauf meilleure désignation :
  - o La parcelle AK-a de 284 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle cadastrée AK 284,
  - o La parcelle AI-d de 7 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle cadastrée AI 191 ;
- DE PRÉCISER que cette cession interviendra au prix de 216 000 euros et que tout autre frais, dont ceux d'acte notarié, seront à la charge du futur acquéreur en suppléments ;
- D'AUTORISER monsieur le maire ou son représentant à signer les pièces et documents relatifs à la mise en œuvre de ce dossier.

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.

Givors, le 14 juin 2023

*Monsieur le maire,*

*suite à votre courrier en date du 15 mai 2023, je vous confirme l'approbation du projet de cession au profit de l'association IQRA que je représente, du lot bâti situé impasse Honoré Pététin et accessible au 53 rue Honoré Pététin, composé des parcelles suivantes identifiées sur le plan de division annexé à votre courrier du 15 mai dernier :*

- La parcelle AK-a de 284 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle cadastrée AK 284.*
- La parcelle AI-d de 7 m<sup>2</sup> environ issue de la parcelle cadastrée AI 191.*

*L'association IQRA accepte que cette cession intervienne au prix de 216 000 euros et que tout autre frais, dont ceux d'acte notarié, soit également à sa charge en suppléments en tant que futur acquéreur.*

*Je vous prie d'agréer monsieur le maire, l'expression de mes salutations distinguées.*

M. Farouk TAIAR

Président Association IQRA



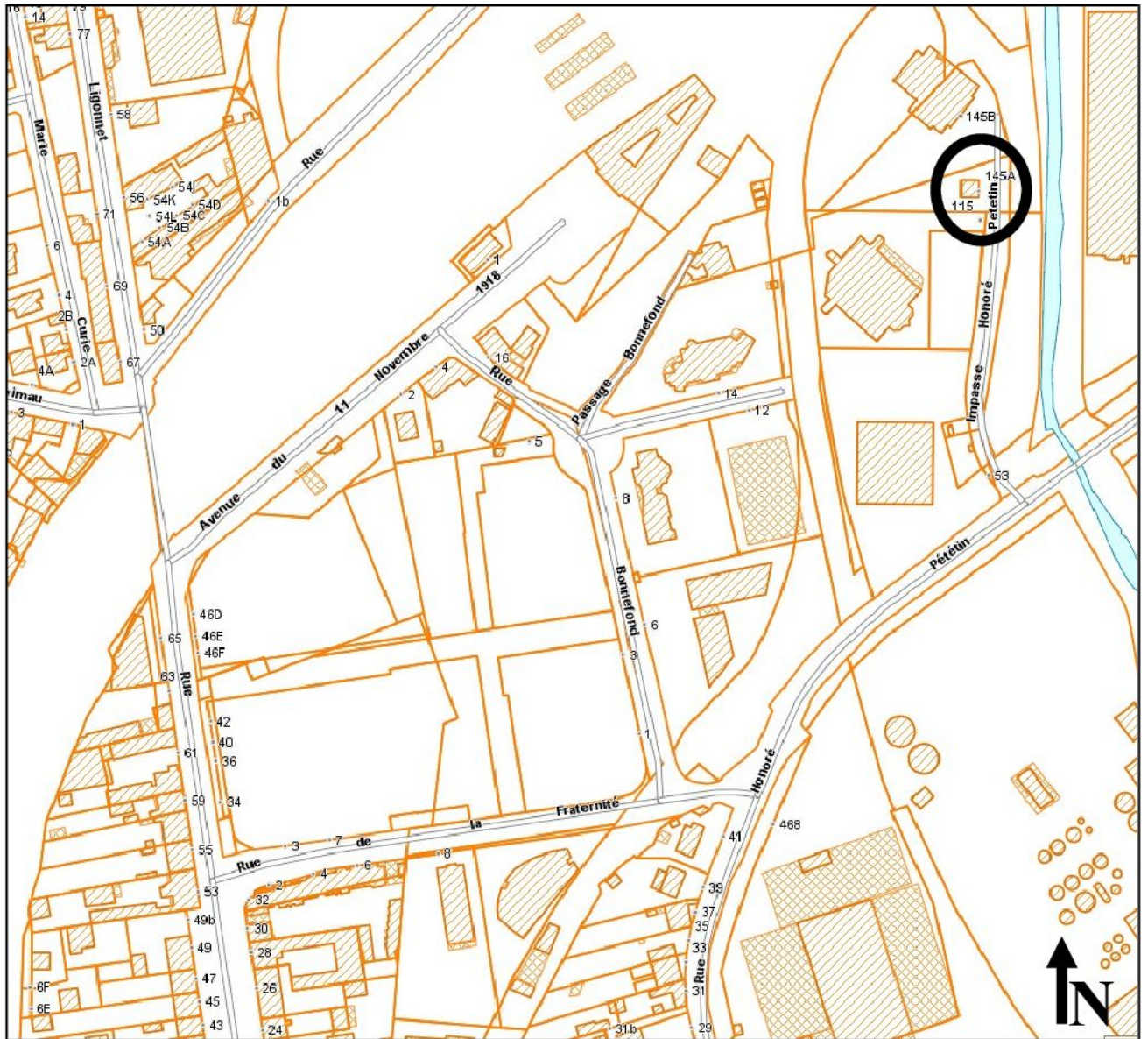
## Association IQRA

Tél 04 78 51 42 63

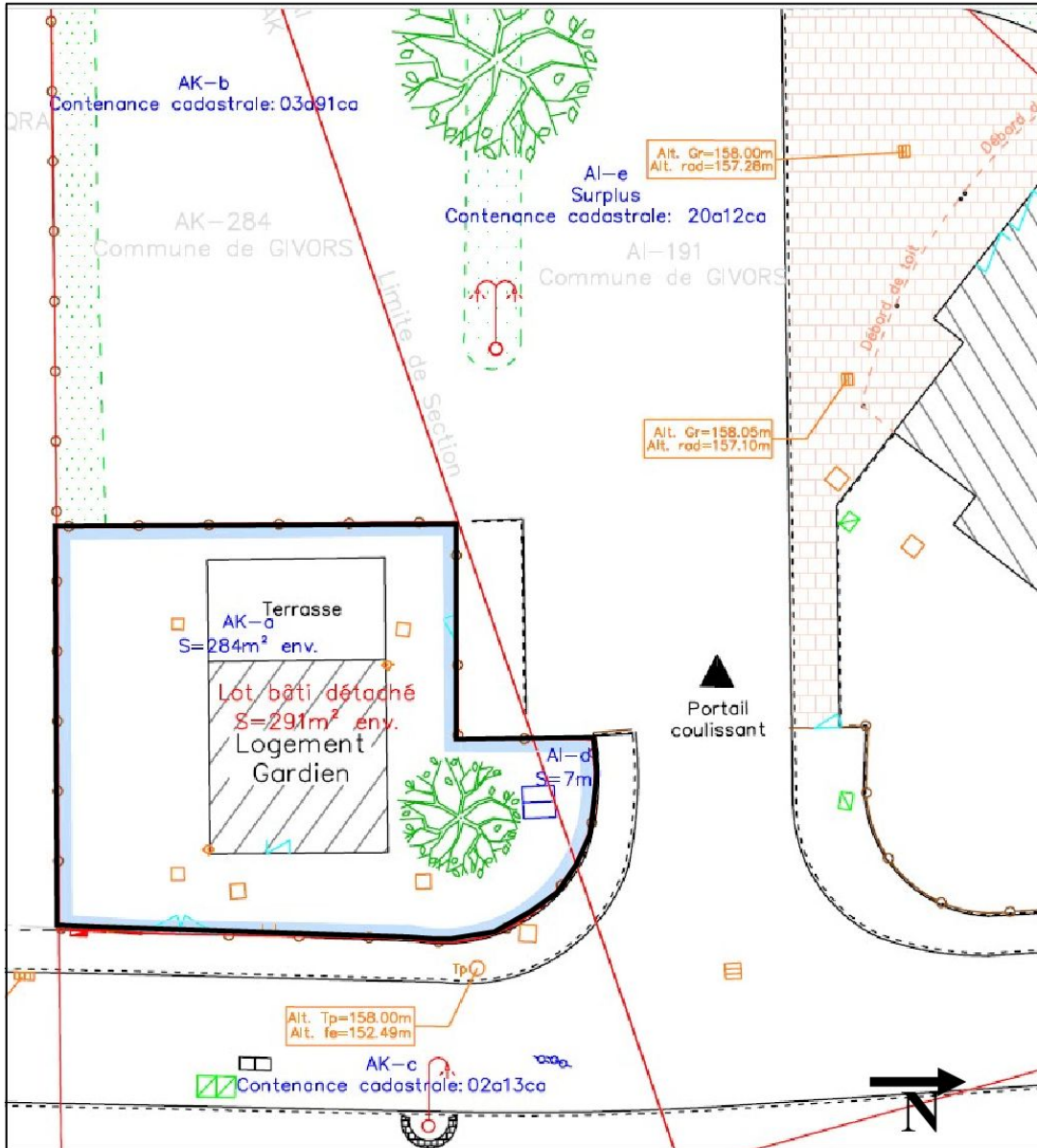
Impasse Honoré Pététin  
69700 GIVORS

[www.iqra-givors.org](http://www.iqra-givors.org)  
[mosquee-de-givors@outlook.fr](mailto:mosquee-de-givors@outlook.fr)

**Annexe 1 : Plan de situation du lot bâti détaché cédé**



**Annexe 2** : Plan de division établi par le cabinet de géomètre ARPEUTEURS en date du 29 mars 2023 identifiant le lot bâti détaché de 291 m<sup>2</sup> environ cédé par la Commune et constitué des parcelles AK-a et AI-d



Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/04/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

3, rue de la Charité  
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00

Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michel GINESTE

Courriel : michel.gineste@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 91 / 06 72 29 58 17

Réf DS: 11693699

Réf OSE : 2023-69091-17444-AR

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**MONSIEUR LE MAIRE,**

**COMMUNE DE GIVORS**

## 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 :**

Une maison et terrain attenant.

**Adresse du bien :**

53 rue Honoré Pététin – 69700 GIVORS

**Valeur vénale :**

216 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Jérémie BARMA

**2 - DATES**

de consultation :	03/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/03/2023
du dossier complet :	29/03/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

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

Cession d'une maison qui est actuellement louée sous la forme d'une convention de mise à disposition onéreuse.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Givors est une commune située au sud de l'agglomération lyonnaise qui fait partie de la Métropole de Lyon.

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

Commerces et écoles à proximité. Proximité de la garde 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	AI 284	Le Port	848 m <sup>2</sup>	Parcelle non bâtie
Givors	AI 191	Le Garon	2 023 m <sup>2</sup>	Parcelle non bâtie
Givors	AI 189	Avenue du 11 novembre 1918	3 038 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie
TOTAL			5 909 m <sup>2</sup>	

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

#### 4.4. Descriptif

Petite maison en R+1, isolée, entre une salle des fêtes communale, dénommée « la maison des fêtes et des familles » et la mosquée de Givors. La parcelle d'assise au fichier cadastral est la parcelle AI 189. Cette maison était à usage de logement du gardien du site auparavant. Elle est actuellement louée à une association à usage d'habitation.

**RDC** : entrée sur hall, 2 placards et toilettes avec lavabo, cuisine et séjour/salon doté de 2 portes fenêtres qui donne accès à une terrasse dallée. Sols carrelage bon état, murs peints.

Escalier bois pour accès à l'étage.

**1<sup>er</sup> étage** : une salle de bains avec baignoire et WC, 3 chambres, dont 2 avec placard mural. Sols en stratifié, murs peints.

Murs extérieurs en béton, volets roulants électriques et solaires en PVC. Fenêtres bois et double vitrage. Toiture en tôles.

Le bien est en bon état d'entretien.

L'assise de la maison se situera sur une nouvelle parcelle issue de la division des parcelles AI 191 et AK 284. La superficie de la nouvelle parcelle créée sera de 291 m<sup>2</sup> environ.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface retenue : surface connue au cadastre, soit 103 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Givors

#### 5.2. Conditions d'occupation

Loué.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

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 à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

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

Des mutations de maisons, d'une surface habitable comprise entre 90 et 110 m<sup>2</sup>, dans un périmètre de 1 kilomètre de l'adresse du bien à évaluer, sur la période de février 2022 à février 2023 ont été recherchées.

La valeur moyenne est de 2 959,35 €/m<sup>2</sup>, la valeur médiane est de 3 215,05 €/m<sup>2</sup> et la valeur minimum est de 2 329,67 €/m<sup>2</sup>.

Ref. Catastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construite	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> utile	Surf. garages/parking	Surf. terrain/Cellier
910AH2830/	GIVORS	20 RUE MARCEL CACHIN	28/02/2022	2007	4	523	83	299 000	3216,05	58	25
910AH2820/											
910AN200/	GIVORS	32 RUE DU MOULIN	21/04/2022	1900	4	564	91	212 900	2329,67	25	25
910AU3760/	GIVORS	7 CHE DE LA TOUR DE VARISSAN	25/11/2022	1999	4	818	108	360 000	3339,33	51	61

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur vénale retenue

Compte tenu de la situation géographique du bien à évaluer (maison sise entre une salle communale et la mosquée de Givors, ce qui entraîne la présence d'une foule importante lorsque des événements se déroulent), la valeur unitaire retenue est la valeur minimum arrondie à 2 330 € le m<sup>2</sup>. Par ailleurs, compte tenu que le terme de référence comporte un garage, un abattement de 10 % sera appliqué pour absence de garage dans le bien à évaluer, soit une valeur de  $2\,330 \times 0,90 = 2\,097 \text{ €/m}^2$ , arrondie à 2 100 €/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale est déterminée comme suit :  $103 \text{ m}^2 \times 2\,100 \text{ €} = 216\,300 \text{ €}$ , arrondie à 216 000 €.

## 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 216 000 €.** Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession à 195 000 € (valeur arrondie).**

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

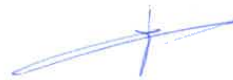
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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'évaluateur au Pôle d'évaluation domaniale



Michel GINESTE

Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le



ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_28-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le



ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_28-DE