



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

MONSIEUR LE MAIRE,

COMMUNE DE GIVORS

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

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](https://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 ¹ :	<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 ²	Parcelle non bâtie
Givors	AI 191	Le Garon	2 023 m ²	Parcelle non bâtie
Givors	AI 189	Avenue du 11 novembre 1918	3 038 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			5 909 m ²	

¹ 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^{er} 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 m² environ.

4.5. Surfaces du bâti

Surface retenue : surface connue au cadastre, soit 103 m².

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 m², 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 €/m², la valeur médiane est de 3 215,05 €/m² et la valeur minimum est de 2 329,67 €/m².

Ref. Cadastrique	Commune	Adresse	Date mutation	Année construction	Nbre pièces	Surface habitable	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² habitable	Surf. garages-parking	Surf. cavités
91//AH/293// 91//AH/292//	GIVORS	20 RUE MARCEL CACHIN	28/02/2022	2007	4	523	93	299 000	3215,05	68	25
91//AN/20//	GIVORS	32 RUE DU MOULIN	21/04/2022	1900	4	564	91	212 000	2329,67	25	25
91//AL/376//	GIVORS	7 CHE DE LA TOUR DE VARISSAN	25/11/2022	1999	4	818	108	360 000	3333,33	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 m². 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 $2\,330 \times 0,90 = 2\,097$ €/m², arrondie à 2 100 €/m².

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.

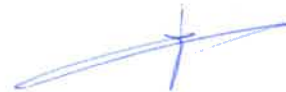
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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