

COMMUNE DE GIVORS

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 NOVEMBRE 2023

Convocation : 24/11/2023

Affichage liste délibérations : 01/12/2023

Conseillers en exercice : 35 PRÉSIDENT : Monsieur BOUDJELLABA

Présents : 30 SECRÉTAIRE : Monsieur JOUVE

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

ÉTAIENT PRÉSENTS

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ; Monsieur Foued RAHMOUNI ; Madame Dalila ALLALI ; Monsieur Cyril MATHEY ; Madame Nabih LAOUADI ; Monsieur Loïc MEZIK ; Madame Françoise BATUT ; Monsieur Azdine MERMOURI ; Madame Sabine RUTON ; Madame Martine SYLVESTRE ; Monsieur Alipio VITORIO ; Monsieur Benjamin ALLIGANT ; Monsieur Gregory D'ANGELO ; Madame Solange FORNENGO ; Madame Delphine PAILLOT ; Monsieur Fabrice RIVA ; Monsieur Jean-Yves CABALLERO ; Madame Isabelle FERNANDES ; Monsieur Robert JOUVE ; Madame Zafer DEMIRAL ; Monsieur Jean-Pierre GUENON ; Monsieur Gaël BON ; Madame Florence MERIDJI ; Monsieur Thomas KUNESCH ; Madame Josiane BONNET ; Madame Nathalie BODARD ; Monsieur Hocine HAOUES ; Madame Sonia BRAHMI ; Monsieur Abdel YOUSFI ; Madame Dounia MEFTAH

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Madame Laurence FRETU a donné procuration à Monsieur Cyril MATHEY

Monsieur Tarik KHEDDACHE a donné procuration à Monsieur Gregory D'ANGELO

Monsieur Ali SEMARI a donné procuration à Madame Sonia BRAHMI

Madame Yamina KAHOUL a donné procuration à Monsieur Abdel YOUSFI

ABSENT

Madame Edwige MOIOLI

DEL20231130_25

CESSION DE LA PARCELLE AL 232 SISE 11 RUE YVES FARGE

RAPPORTEUR : Nabih LAOUADI

La commune est notamment propriétaire de la parcelle cadastrée A 316 m² environ, identifiée sur le plan joint en annexe. Sise 11 rue Yves Farge, le long de la ligne de chemin de fer, cette parcelle jouxte également au nord la parcelle AL 231 occupée par une habitation individuelle appartenant à monsieur et madame Youcef et Houria Kalli.

En 2022 et 2023, ces derniers ont sollicité de la part de la commune l'acquisition du terrain communal cadastré AL 232 en vue d'étendre leur jardin en faisant valoir que des échanges avaient déjà eu lieu entre la commune et le précédent propriétaire, lesquels n'avaient finalement pas aboutis.

Après examen de leur demande, la commune est disposée à leur céder la parcelle AL 232 selon les mêmes conditions qu'avec l'ancien propriétaire, c'est-à-dire :

- Cession de la parcelle AL 232 au montant de sa valeur vénale estimée par les Domaines soit 71 000 euros, réévaluée en date du 5 mai 2023,
- Prise en charge en supplément de l'ensemble des frais liés à cette cession : frais d'acte notarié et de géomètre notamment,
- Accès à ce bien uniquement par le biais de leur propriété existante disposant déjà d'un accès sur la rue Yves Farge.

Monsieur et madame Youcef et Houria Kalli ont transmis une offre d'acquisition en date du 5 septembre 2023 répondant aux conditions susmentionnées de la commune et conforme à l'avis rendu par les Domaines.

Vu l'article L2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose que les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé ;

Vu l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;

Vu l'avis de France Domaine n°2022-38442-92843 en date du 5 mai 2023 ;

Vu l'accord écrit de monsieur et madame Youcef et Houria Kalli sur la cession en date du 5 septembre 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.

Considérant que la parcelle AL 232 n'est pas directement accessible au public, ni aménagée ou utilisée pour remplir des missions de service public actuellement ni même à l'avenir.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

A L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :

34 VOIX POUR

DÉCIDE

- D'APPROUVER la cession au profit de monsieur et madame Youcef et Houria Kalli de la parcelle référencée AL 232, de 316 m² environ, sise 11 rue Yves Farge à Givors, identifiée sur le plan joint en annexe ;
- DE PRÉCISER que cette cession interviendra au prix de 71 000 € conformément à la valeur vénale estimée par les Domaines en date du 5 mai 2023 avec prise en charge par les acquéreurs en supplément de l'ensemble des frais liés à cette cession : frais d'acte notarié et de géomètre notamment ;

- DE PRÉCISER que cette cession est consentie à la condition qu'elle ne soit faite que par le biais de la propriété existante référencée AL 231 de monsieur et madame Youcef et Houria Kalli disposant déjà d'un accès sur la rue Yves Farge ;
- 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

Le secrétaire de séance,

Robert JOUVE

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.

Annexes : plan de situation de la parcelle AL 232



Plan de masse de la parcelle AL 232



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

M. & Mme KALLI Youcef & Houria

11, rue Yves Farge

69700 Givors

Tél. : 06.50.06.69.50

V/Réf. : Urbanisme/JB



Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_25-DE

S²LOW

Hôtel de Ville

Place Camille Vallin

B.P. 38

69701 Givors Cedex

Monsieur Le Maire,

Nous soussignés, Monsieur & Mme Kalli, demeurant 11, rue Yves Farge à Givors, déclare accepter l'offre d'achat faite en date du 25 Juillet 2023, concernant la cession de la parcelle AL 232 de 316 m², au montant de la valeur vénale estimée par les Domaines, soit 71 000 €uros en date du 5 mai 2023.

Prise en charge en supplément de l'ensemble des frais liés à cette cession : frais d'acte notarié et de géomètre notamment.

Accès à ce bien uniquement par le biais de notre propriété uniquement.

Nous nous permettons par la présente, de vous solliciter, pour un rendez-vous selon vos disponibilités.

D'avance, nous vous remercions de votre attention et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

le 5 / 09 / 2023



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

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: 12424633
Réf OSE : 2023-69091-33733

Le 05/05/2023

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle de terrain à bâtir

Adresse du bien :

11 rue Yves Farge 69700 GIVORS

Valeur vénale :

71 000 €, 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 :	03/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	03/05/2023

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 parcelle de terrain nu sans projet particulier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Givors est une commune située au sud de l'agglomération lyonnaise.

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

Proximité de commerces.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GIVORS	AL 232	11, rue Yves Farge	316 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

La parcelle est plane, en partie arborée.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Givors

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

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

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle se situe en zone Urm2a au PLUH de la Métropole de Lyon, approuvé en Conseil de Métropole le 13 mai 2019 et rendu opposable aux tiers le 18 juin 2019.

Cette zone à dominante résidentielle regroupe les tissus urbains où l'ordonnement du bâti sur rue est homogène, organisé majoritairement en ordre discontinu. A l'arrière de ce bâti sur rue, de volumétrie modeste, se développent des cœurs d'îlot où la présence végétale est forte. L'objectif poursuivi est de promouvoir une forme urbaine diversifiée de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré, avec des architectures contemporaines s'inscrivant dans ces caractéristiques morphologiques. La zone comprend cinq secteurs (URm2, URm2a, URm2b, URm2c et URm2d) qui se distinguent par une gestion différenciée de la hauteur des constructions et de celle des cœurs d'îlot avec une dominante végétale plus ou moins importante.

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 à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une surface comprise entre 50 et 500 m², entre mai 2020 et mai 2023, situés à moins de 3 kilomètres de l'adresse du bien à évaluer, ont été recherchées.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
91//BI/1731//	GIVORS	75 A MTE DES AUTRICHIENS	19/01/2021	249	110 000	441,77	Terrain à bâtir
91//BI/1730//							
91//BI/1735//	GIVORS	75 C MTE DES AUTRICHIENS	11/09/2020	242	110 000	454,55	Terrain à bâtir
91//BI/1734//							
91//BI/1754//	GIVORS	MONTROND	25/06/2020	456	127 000	278,51	Terrain à bâtir
96//IAC/728//	GRIGNY	RUE ANDRE SABATIER	21/06/2021	443	100 000	225,73	Terrain à bâtir
91//AIW/433//	GIVORS	BANS	24/08/2021	406	69 000	169,95	Terrain à bâtir

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

Les termes retenus se situent dans des zones URi2b, Urm2b ou Uce4a. Les 2 premiers termes sont des terrains à bâtir viabilisés ; ils ne seront pas conservés pour le calcul de la valeur unitaire. En conséquences, la valeur retenue est la moyenne arrondie des termes 3, 4 et 5, soit 225 €/m².

Soit une valeur vénale de 316 m² x 225 € = 71 100 €, arrondie à 71 000 €.

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 71 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimum de cession à 64000 € (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.

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

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.

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_25-DE

