

## **COMMUNE DE GIVORS**

### **SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MARS 2025**

**Convocation :** 21/03/2025

**Affichage liste délibérations :**

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

**Présents :** 31 **SECRÉTAIRE** : Monsieur KHEDDACHE

**L'an deux mille vingt cinq, le vingt sept mars 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 ; 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 ; Monsieur Tarik KHEDDACHE ; 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

#### **ABSENTS REPRÉSENTÉS**

Monsieur Ali SEMARI a donné procuration à Madame Sonia BRAHMI

Madame Yamina KAHOUL a donné procuration à Monsieur Abdel YOUSFI

#### **ABSENTS**

Madame Edwige MOIOLI ; Madame Dounia MEFTAH

**DEL20250327\_20**

**OPÉRATION IMMOBILIÈRE ALLIADE HABITAT AU NORD DES VERNES : AUTORISATION D'URBANISME ET PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

**RAPPORTEUR** : Nabih LAOUADI

**I – Contexte et cession foncière**



La Ville de Givors est propriétaire d'une parcelle de terrain sise à Givors, AC numéro 39, d'une surface de 10 790 m<sup>2</sup>, située avenue de la Commune Nord du Quartier des Vernes.

Le Quartier des Vernes fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain visant à conforter la vocation résidentielle du quartier, améliorer les conditions de vie des habitants et mieux intégrer le quartier à la ville tout en construisant progressivement les leviers de la mixité sociale.

Sur un tènement situé juste en dehors du périmètre d'action NPNRU, la construction de nouveaux immeubles contribuera à la diversification des logements du quartier, à sa résidentialisation et à l'amélioration de son image.

Dans le cadre d'un projet de construction d'immeubles collectifs correspondant à cet objectif d'amélioration du quartier, la société ALLIADE HABITAT s'est déclarée intéressée par l'achat d'une partie de la parcelle section AC numéro 39, l'assiette foncière de son projet comprenant notamment le début de l'Allée Ho Chi Minh, une partie du trottoir de l'avenue de la commune de Paris et un parc de stationnement pour véhicules poids lourds, ainsi qu'un terrain de sport.

Par délibération du 26 septembre 2024, le Conseil Municipal :

- a autorisé la société ALLIADE HABITAT à déposer les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme requises pour la réalisation de son projet immobilier ;
- a approuvé le principe de la désaffectation des emprises de stationnement et de voirie se situant sur l'assiette foncière du projet.

La société ALLIADE HABITAT a, depuis lors, affiné son projet et présenté à la Ville un programme de construction de trois immeubles collectifs en R+5, R+4 et R+3 pour un total d'environ 63 logements se répartissant en 25 logements locatifs aidés, 20 logements locatifs intermédiaires et 18 logements en accession sociale.

Le prix proposé par la société ALLIADE HABITAT par courrier du 17 janvier 2025 est de 923 000,00 € net vendeur pour l'achat d'une surface d'environ 6 179 m<sup>2</sup>, à prendre sur l'assiette foncière sus visée

L'offre de la société ALLIADE HABITAT, est soumise aux principales conditions suspensives ci-après, qui seront reprises dans la promesse de vente à régulariser :

- qu'elle obtienne un permis de construire pour la construction de 63 logements environ pour une surface totale de plancher d'au moins 3 992 m<sup>2</sup>,
- que les analyses et sondages du sol qui seront effectués à ses frais ne révèlent aucune pollution du terrain incompatible avec l'opération envisagée ou un état du sol nécessitant

des ouvrages de fondation ou d'étanchéité de nature à rendre plus onéreux ; en particulier, que la composition géologique présente pas de déficience, ne nécessite pas la réalisation de fondations spéciales (radier ou similaire) et puisse permettre une bonne infiltration.

- qu'elle obtienne les agréments locatifs PLUS et/ou PLS ainsi que la garantie SGA Hlm pour les logements en accession sociale.
- que l'acquéreur atteigne, pour les logements en accession, un taux de pré-commercialisation de 30 % du chiffre d'affaires (soit environ 6 logements).
- que la taxe d'aménagement et la participation pour le financement de l'assainissement collectif soient conformes aux délibérations en vigueur.
- que la ville de Givors et Alliade Habitat obtiennent l'avis des services de la Direction Immobilière de l'Etat sur le montant de l'acquisition.
- que le Conseil d'administration d'Alliade Habitat donne son accord lors de sa séance du 16 avril 2025.
- enfin, que les emprises soumises à la domanialité publique soient désaffectées et déclassées préalablement à la signature de l'acte authentique de cession.

Pour ce qui est de la condition suspensive de l'avis de la DIE, il est précisé qu'un avis n°2025-69091-07883-AR a été obtenu le 14/03/2025 mentionnant une estimation de la valeur vénale de la parcelle cédée de 1 158 000 euros, assortis d'une marge d'appréciation de 10%, soit une estimation minimale des services de l'Etat de 1 042 200 euros. Il s'agit cependant d'un avis simple que le Conseil municipal peut décider de ne pas suivre par délibération motivée. En l'espèce, il est proposé au Conseil de ne pas suivre cette estimation et de vendre la parcelle au prix proposé par Alliade de 923 000 euros.

En effet, dans un contexte de tension sur l'immobilier neuf et afin de favoriser tant la qualité des constructions que leur commercialisation, il est de l'intérêt de la Ville de Givors de faire aboutir un projet qui permet une diversification des logements et une amélioration de l'image du quartier. La valorisation foncière du projet a été négociée avec l'opérateur afin de faire converger la qualité urbaine souhaitée et un prix de vente attractif, étant souligné au surplus que la topographie du terrain, notamment sa déclivité sur la partie Nord, renchérit la réalisation de l'opération projetée.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente puis l'acte authentique de vente dans les conditions ci-dessus rappelées.

## **II –Condition suspensive de déclassement**

S'agissant de la condition suspensive de déclassement visée ci-dessus, il est rappelé que la cession doit intervenir conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du Code Général de

la Propriété des Personnes Publiques qui prévoit qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente après désaffectation du bien concerné.

En l'espèce, l'assiette foncière du projet nécessite le déclassement d'une partie du trottoir de l'Avenue de la Commune de Paris, d'un espace de stationnement dédié aux poids-lourds situés en bordure de cette voie, d'une partie de l'allée Ho Chi Minh lorsqu'elle traverse la parcelle section AC numéro 39. Ces emprises à déclasser sont identifiées par les indices AC-a, AC-b et AC-c sur le plan figurant en annexe à la présente délibération pour une surface totale de 1154 m<sup>2</sup> environ.

Pour les emprises faisant partie de la voirie routière et ses accessoires indivisibles, il sera rappelé que conformément à l'article L 5211-18 du code général des collectivités territoriales (CGCT) applicable aux cas d'extension du périmètre de la Communauté urbaine, les voies appartenant à la Ville de Givors ont été mises à disposition de l'ex-Communauté urbaine de Lyon.

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) a par la suite introduit l'article L 3651-1 du CGCT qui précise que les biens des Communes qui étaient mis à disposition de la Communauté urbaine lui sont transférés de plein droit en pleine propriété.

Toutefois, il n'existe aucun acte de transfert de l'Avenue de la commune de Paris et du parc de stationnement poids-lourds, ni de l'allée Ho Chi Minh de la Ville de Givors, à la Métropole.

Aussi, s'agissant des dépendances de la voirie routière, des enquêtes lancées en liaison avec la Métropole, en sa qualité de d'autorité gestionnaire, seront réalisées afin de valider la désaffectation de ces emprises pour que la ville de Givors, en sa qualité de propriétaire, puisse ensuite prononcer leur déclassement par une délibération ultérieure. Il est entendu que le dévoiement éventuel des réseaux sera à la charge de la société Alliage Habitat.

Par cette même délibération à intervenir, la Commune de Givors constatera également la désaffectation et le déclassement des emprises qui ne font pas partie de la voirie publique, soit le terrain de sport en stabilisé comportant actuellement deux cages de football et un panneau de basket.

Il est donc proposé que la Commune acte, dès à présent, le principe du déclassement du domaine public des emprises de voiries identifiées AC-a, AC-b et AC-c sur le plan annexé à la présente délibération, ainsi que l'emprise du terrain de sport, étant entendu que ce déclassement reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse de vente, d'un motif qui imposerait le maintien des biens dans le domaine public.

Par ailleurs, il est également proposé que la Commune, en tant que propriétaire, autorise la société ALLIADE HABITAT à déposer toutes les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme requises pour la réalisation de son projet immobilier.



Vu l'avis n° n°2025-69091-07883-AR de la Direction immobilière de l'Etat en date du 14/03/2025.

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

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

**33 VOIX POUR**

### **DÉCIDE**

- D'APPROUVER le principe du déclassement du domaine public des emprises de voirie identifiées AC-a, AC-b et AC-c, d'une superficie totale de 1154 m<sup>2</sup> environ, ainsi que l'emprise du terrain de sport telles que figurant sur le plan annexé à la présente délibération ;
- D'AUTORISER la société ALLIADE HABITAT à déposer les demandes nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme requises pour la réalisation de son projet immobilier, y compris sur les emprises à déclasser ;
- DE DIRE que cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien du déclassement du domaine public à intervenir ;
- D'APPROUVER le principe de la cession à la société ALLIADE HABITAT d'un tènement d'une surface d'environ 6 179 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle cadastrée AC 39 pour un montant de 923 000,00 € net vendeur ;
- D'AUTORISER monsieur le Maire à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération, dont la promesse synallagmatique de vente puis l'acte authentique de vente correspondant qui interviendra lorsque les conditions suspensives auront été levées, en particulier celle relative au déclassement des emprises faisant partie du domaine public ;
- D'AUTORISER dès à présent la société ALLIADE HABITAT à pénétrer sur le terrain pour faire réaliser à ses frais, sous son entière responsabilité les sondages géotechniques, pollution ainsi que toutes les études strictement nécessaires, le cas échéant aux futurs travaux ;
- DE DIRE que la cession, si elle se réalise, s'inscrira dans le cadre de la gestion de son patrimoine par la Ville et relève du seul exercice de la propriété.

Le maire,

Mohamed BOUDJELLABA

Le secrétaire de séance,

Tarik KHEDDACHE

Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le de Givors dans le délai

ID: 069-216900910-20250327-DEL20250327\_20-DE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois est assimilée à un refus 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.

**Insertion dans le site – Avant-Projet Alliade Habitat – pointe Nord des Vernes**

Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le



ID : 069-216900910-20250327-DEL20250327\_20-DE



Planche des matériaux – Avant-Projet Alliade Habitat – pointe Nord des Vernes

Envoyé en préfecture le 28/03/2025  
 Reçu en préfecture le 28/03/2025  
 Publié le  
 ID : 069-216900910-20250327-DEL20250327\_20-DE



Béton lasuré  
 Sur l'ensemble des façades

A



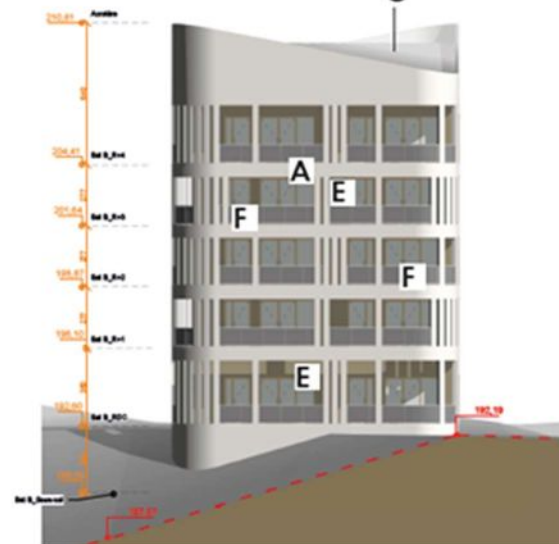
Profil en creux dans mur de façade  
 Ensemble des locaux techniques et locaux vélos

B



Bac acier aspect joint debout teinte gris clair assorti à la lasure  
 Ensemble des toitures

C



Volets métalliques à lames orientables  
 Occultation de l'ensemble des ouvertures Nord et Ouest

D



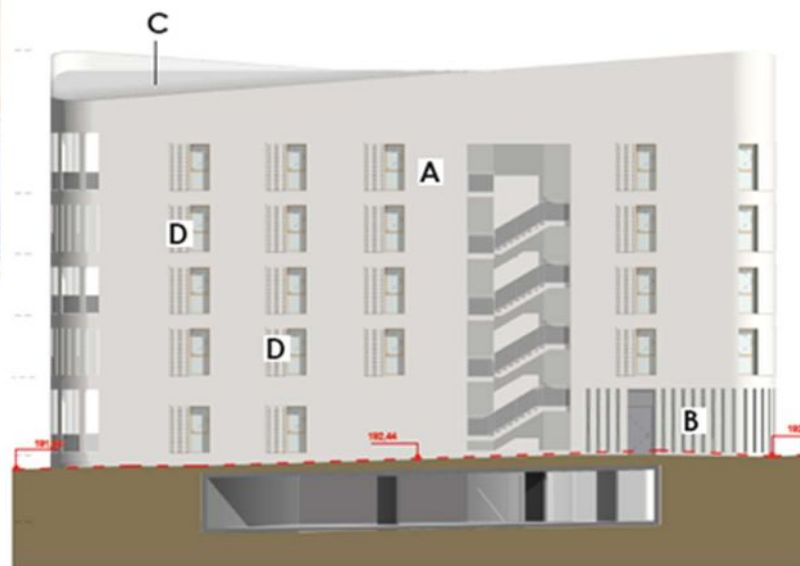
Bardage bois à lames verticales  
 Fond de loggia

E



Garde corps en métal déployé  
 Sur ensemble des loggias

F



Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le

ID : 069-216900910-20250327-DEL20250327\_20-DE



Métropole de Lyon  
Commune de Givors  
Avenue de la Commune de Paris  
Propriété de la Commune de Givors

**PLAN DE DIVISION**

Référence Cadastre : AC n°39  
Echelle : 1/200

Référence au Plan	DESIGNATION	Référence au cadastre révisé		Superficies indicatives		
		Section	Adresse	Arpent	Surface (m²)	TOTAL
A	Parcelles appartenant à la commune de Givors à abriter à l'abattoir local	AC	Avenue de la Commune de Paris	39		6 179m²
B1	Parcelles appartenant à la commune de Givors à conserver	AC	Avenue de la Commune de Paris	39		3410ca
B2				39		42454ca

Coordonnées : toutes coordonnées indiquées sur GPS dans le format DDMMSS (DD=degré, MM=minutes, SS=secondes)  
Attention : tout changement effectué dans le plan doit être GPS (WGS 1984, UTM)

Référence dossier : 21\_020\_0205\_21 B  
Date au jour : 18/03/2025

Modification(s)	Date	Intélocuteur
Modifications Givors	12/03/2025	B
Emission originale	06/03/2025	A

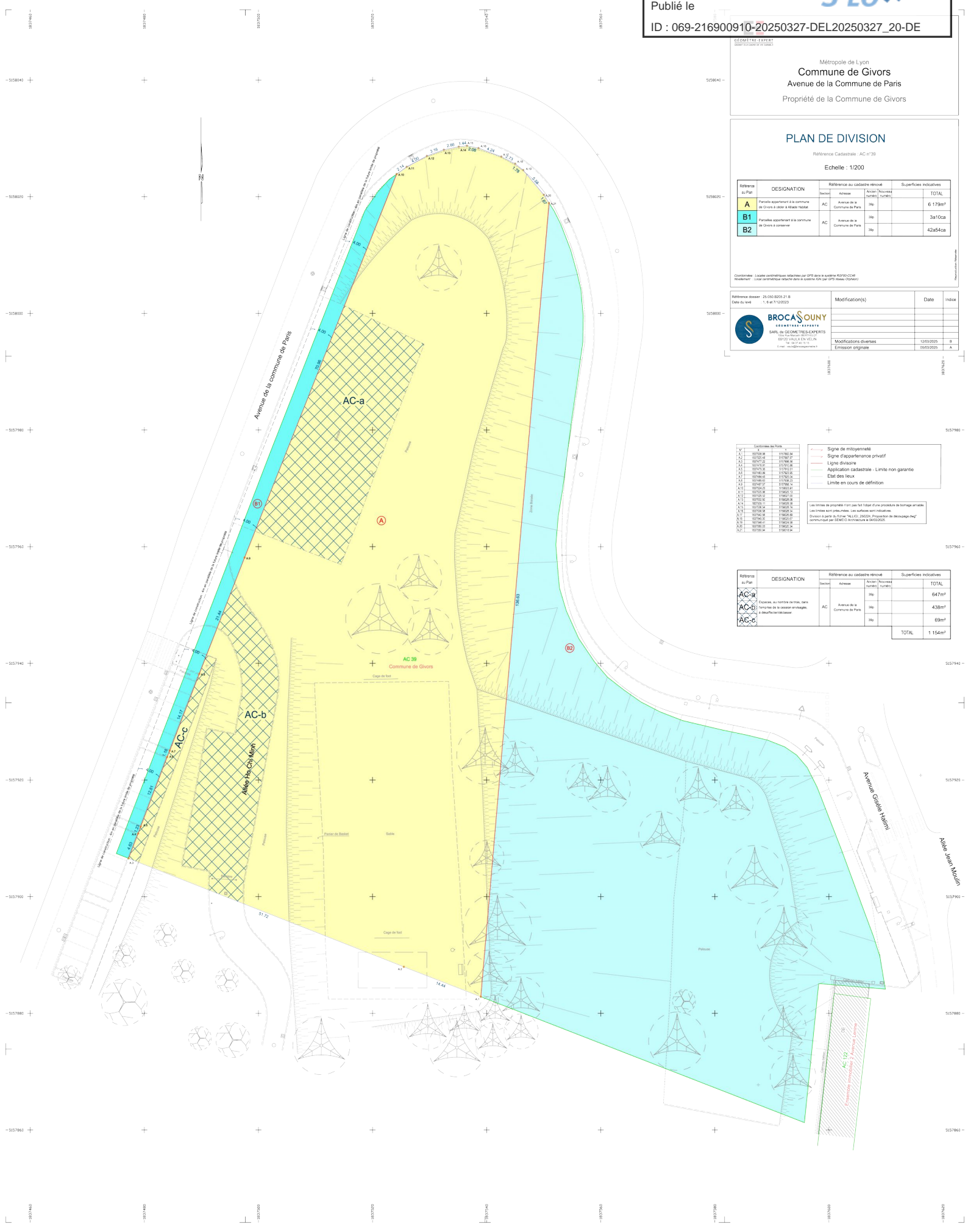


Coordonnées des bornes	
A.1	103732.98 515782.24
A.2	103732.98 515782.24
A.3	103732.98 515782.24
A.4	103732.98 515782.24
A.5	103732.98 515782.24
A.6	103732.98 515782.24
A.7	103732.98 515782.24
A.8	103732.98 515782.24
A.9	103732.98 515782.24
A.10	103732.98 515782.24
A.11	103732.98 515782.24
A.12	103732.98 515782.24
A.13	103732.98 515782.24
A.14	103732.98 515782.24
A.15	103732.98 515782.24
A.16	103732.98 515782.24
A.17	103732.98 515782.24
A.18	103732.98 515782.24
A.19	103732.98 515782.24
A.20	103732.98 515782.24
A.21	103732.98 515782.24
A.22	103732.98 515782.24

- Signe de mitoyenneté
- Signe d'appartenance privatif
- Ligne divisoire
- Application cadastrale - Limite non garantie
- Etat des lieux
- Limite en cours de définition

Les bornes de propriété n'ont pas fait l'objet d'une procédure de bornage amical. Les bornes sont provisoires. Les surfaces sont indicatives.  
Dessiné à partir du plan "AC 39/2025 - Proposition de découpage final" déposé par SEMED Architecture le 04/03/2025.

Référence au Plan	DESIGNATION	Référence au cadastre révisé		Superficies indicatives		
		Section	Adresse	Arpent	Surface (m²)	TOTAL
AC-a	Cépages, au nombre de trois, dans l'enceinte de la maison envisagée, à identifier et à matérialiser.	AC	Avenue de la Commune de Paris	39		647m²
AC-b				39		438m²
AC-c				39		69m²
				TOTAL		1 154m²





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 14/03/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

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

*Monsieur le Maire  
Commune de GIVORS*

Réf DS: 22255768

Réf OSE : 2025-69091-07883-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 :*

Emprise de terrain à bâtir.

*Adresse du bien :*

Avenue de la Commune de Paris - 69700 GIVORS.

*Valeur vénale :*

1 158 000 €, 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, responsable service urbanisme

## 2 - DATES

De consultation :	31/01/2025
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/01/2025
Du dossier complet :	26/02/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>						
Acquisition :	<table border="0"> <tr> <td>amiable</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>par voie de préemption</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>par voie d'expropriation</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	amiable	<input type="checkbox"/>	par voie de préemption	<input type="checkbox"/>	par voie d'expropriation	<input type="checkbox"/>
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

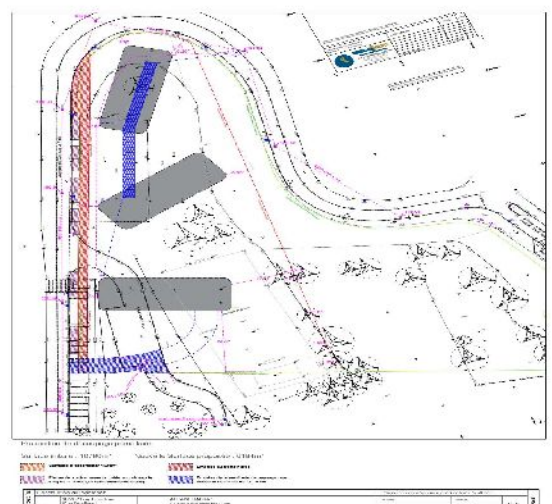
Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession, au profit d'Alliade Habitat, d'une emprise de terrain nu, pour une opération immobilière sur la pointe nord du quartier des Vernes. Le projet prévoit la construction de 3 immeubles représentant 63 logements pour 3 992 m<sup>2</sup> de SDP. Les 63 logements sont répartis en :

- 25 logements locatifs aidés (PLS ou PLUS Séniors ou PLS familiaux) ;
- 20 logements locatifs intermédiaires (TVA à 10%) ;
- 18 logements en accession sociale (TVA à 5,5%).

*Le prix négocié entre les parties est de 923 000 €.*



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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Givors est une commune du département du Rhône, d'un peu plus de 20 000 habitants, située dans la Métropole de Lyon, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Enfermée entre les monts du Lyonnais, au nord et à l'ouest, et les contreforts du Pilat, au sud et à l'ouest, elle est un carrefour faisant communiquer les régions stéphanoises, le Velay et le Forez, avec le Dauphiné, le sud lyonnais et la vallée du Rhône. L'autoroute A47 qui passe au cœur de la ville relie la ville de Givors à 20 minutes de Saint-Chamond, 30 minutes de Saint-Étienne, 20 minutes de Lyon et 10 minutes de Vienne. Givors est, par ailleurs, la porte septentrionale du Parc régional du Pilat.

La ville de Givors est desservie par les transports en commun (lignes TCL et Cars du Rhône) et comporte deux gares SNCF (Givors Ville et Givors Canal)

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

Le bien est situé au nord de la commune. Le secteur est desservi par les transports en commun (bis TCL).

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GIVORS	AC 39	Les Vernes	1ha 07a 90ca	Landes

### 4.4. Descriptif et surfaces

Emprise totale de 6 179 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AC 39. Il s'agit de la partie haute de la parcelle, relativement plane. Partie enherbée en grande partie et comprenant un terrain de sport et un parking pour autobus.

Surfaces du bâti : sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Givors.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Urbanisme

La parcelle se situe en zone URc1a au PLU-h de la Métropole de Lyon. Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, le plus souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots ou de barres en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'espaces libres.

L'objectif poursuivi, à plus ou moins long terme, est de mettre en œuvre une restructuration de ces sites de grands collectifs dans le cadre de projets cohérents et globaux. Ces projets ont vocation à valoriser leur composition paysagère et à concevoir une réhabilitation ou une recomposition du bâti.

La zone comprend deux secteurs : le secteur URc1a qui a vocation à cadrer des projets de restructuration du site et le secteur URc1b qui a vocation à gérer l'existant et offrir une constructibilité nouvelle limitée.

En secteur URc1a, coefficient d'Emprise au Sol (CES) non réglementé ; un coefficient de pleine terre (CPT) égal au minimum à 20 % de l'emprise, une implantation des constructions par rapport aux voiries soit en limite de référence, soit avec un retrait, une implantation par rapport aux limites séparatives non réglementée et une implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement respectant une distance égale à la moitié de la hauteur de construction la plus élevée. La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date d'opposabilité aux tiers du PLU-h de la Métropole de Lyon, soit le 18/06/2019, étant précisé que la dernière modification (modification n°4) a été validée par délibération du conseil métropolitain du 16/12/2024, exécutoire à compter du 23/01/2025.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la combinaison de deux méthodes :

- 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.
- la méthode de la charge foncière qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (SDP) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE – CHARGE FONCIÈRE

### 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, situés dans un rayon de 3 kilomètres autour de l'adresse du bien à évaluer, ont été recherchées entre septembre 2021 et février 2025.

La surface de plancher ou SDP (locaux habitation, logements collectifs) réalisée sur les termes de comparaison retenus a été recherchée afin de déterminer une valeur de SDP par m<sup>2</sup> dans le secteur du bien à évaluer.

Référence Enregistrement	Date de Vente	Commune	Adresse	Parcelle	Prix de vente	Surface Terrain	Prix/m <sup>2</sup> Terrain (En €)	Surface SDP	Prix/m <sup>2</sup> SDP (En €)	Surface SDP/ Surface m <sup>2</sup>	
6904P04 2021P06722	23/09/21	GIVORS	Passage Bonnefond	AK 338	1 000 000 €	5 694 m <sup>2</sup>	176 €	4 455 m <sup>2</sup>	224 €	78,24 %	
6904P01 2022P07317	30/05/22	GRIGNY	24 rue Jacques Chirac	AB 210 / 216	3 050 000 €	6 670 m <sup>2</sup>	457 €	6 576 m <sup>2</sup>	464 €	98,59 %	
6904P04 2022P01800	28/03/22	GRIGNY	Avenue Jean Moulin	AO 530 / 531	12 600 €	140 m <sup>2</sup>	90 €	2 177 m <sup>2</sup>	236 €	78,28 %	
6904P04 2022P01540	17/03/22			AO 316	1 067 €	10 m <sup>2</sup>	107 €				
6904P04 2022P01397	28/02/22			AO 527 / 528	500 000 €	2 631 m <sup>2</sup>	190 €				
6904P01 2022P26222	07/11/22	GRIGNY	30, 32 et 34 rue Jules Ferry	AE 181 à 189 / 191 à 193 / 199 200 / 205 / 210 à 212 / 228 à 230 / 235 / 236 / 272 / 273 275 / 286 / 289	1 200 000 €	8 478 m <sup>2</sup>	142 €	8 813 m <sup>2</sup>	572 €	49,80 %	
6904P01 2022P26214				AE 194 à 197 / 208 / 403	275 000 €	1 115 m <sup>2</sup>	247 €				
6904P01 2022P25275				AE 201	100 000 €	416 m <sup>2</sup>	240 €				
6904P01 2022P26458				AE 202 / 203 / 232 / 287 / 288	230 000 €	1 170 m <sup>2</sup>	197 €				
6904P01 2022P25439				AE 209	600 000 €	239 m <sup>2</sup>	2 510 €				
6904P01 2022P26460				AE 176 / 177 / 190 / 198 206 / 207 / 233 / 234	1 335 000 €	4 205 m <sup>2</sup>	317 €				
6904P01 2022P22726	13/10/22	GIVORS	12 avenue Gagarine	AI 146	380 000 €	548 m <sup>2</sup>	693 €	7 132 m <sup>2</sup>	460 €	98,30 %	
6904P01 2022P25162	27/10/22			2A rue Léo Lagrange	AI 147 / 151 pour 1/4 Indivis	380 000 €	695 m <sup>2</sup>				547 €
6904P01 2022P25133				2B rue Léo Lagrange	AI 148 / 151 pour 1/4 Indivis	380 000 €	670 m <sup>2</sup>				567 €
6904P01 2022P26135				2D rue Léo Lagrange	AI 150 / 151 pour 1/4 Indivis	450 000 €	760 m <sup>2</sup>				592 €
6904P01 2022P25111				2C rue Léo Lagrange	AI 149 / 151 pour 1/4 Indivis	330 000 €	662 m <sup>2</sup>				498 €
6904P01 2022P25175				6 avenue Gagarine	AI 56	550 000 €	1 498 m <sup>2</sup>				367 €
6904P01 2022P25170				8 et 10 avenue Gagarine	AI 57 / AI 188	650 000 €	1 224 m <sup>2</sup>				531 €
6904P01 2022P26132				4 b rue Léo Lagrange	AI 167 / AI 197	450 000 €	621 m <sup>2</sup>				725 €
6904P01 2022P26162				10 avenue Gagarine	AI 187	270 000 €	230 m <sup>2</sup>				1 174 €
6904P01 2024P4154				31/01/24	4 rue Léo Lagrange	AI 166	200 000 €				347 m <sup>2</sup>
				minimum	90 €	minimum	224 €	49,80 %			
				moyenne	526 €	moyenne	391 €	80,64 %			
				médiane	478 €	médiane	460 €	78,28 %			
				maximum	2 510 €	maximum	572 €	98,59 %			

### **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**

### **8.2.1. Surface de plancher retenue**

Le projet communiqué par le consultant consiste en la construction d'un ensemble de trois bâtiments d'habitat collectif d'une SDP totale d'environ 3 992 m<sup>2</sup> sur un foncier d'une superficie de 6 179 m<sup>2</sup>.

**Compte tenu des éléments de contexte et du fait que le quartier des Vernes est en phase de renouvellement urbain (convention ANRU) avec démolition de certains immeubles de grande hauteur, la SDP mentionnée par le consultant sera retenue, car elle semble conforme aux règles de constructibilité du PLU H.**

### **8.2.2. Estimation de la valeur vénale**

Les valeurs de la moyenne et de la médiane issues de l'étude de marché, respectivement de 391 €/m<sup>2</sup> SDP et 460 €/m<sup>2</sup> SDP, sont proches.

La valeur moyenne arrondie à 390 €/m<sup>2</sup> SDP sera retenue pour la présente évaluation. Toutefois, il est noté que tous les programmes ont été réalisés par des promoteurs privés. Le projet prévu dans le cadre de ce dossier étant réalisé par un bailleur social pour des logements locatifs aidés ou en accession sociale, un abattement de 25 % sera appliqué, soit une valeur retenue arrondie à 290 €/m<sup>2</sup> SDP.

En conséquence, la valeur vénale est déterminée comme suit : 3 992 m<sup>2</sup> x 290 € = **1 158 000 € arrondis.**

## **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 1 158 000 €. 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 1 042 200 € sans justification particulière.**

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 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 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.

## 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.

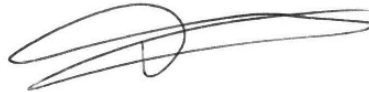
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 des Finances publiques et par délégation,  
Le Responsable Adjoint du Pôle d'évaluation domaniale,



David CHAULET  
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques



# Plan masse – Avant-Projet Alliade Habitat – pointe Nord des Vernes



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

Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le



ID : 069-216900910-20250327-DEL20250327\_20-DE