



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

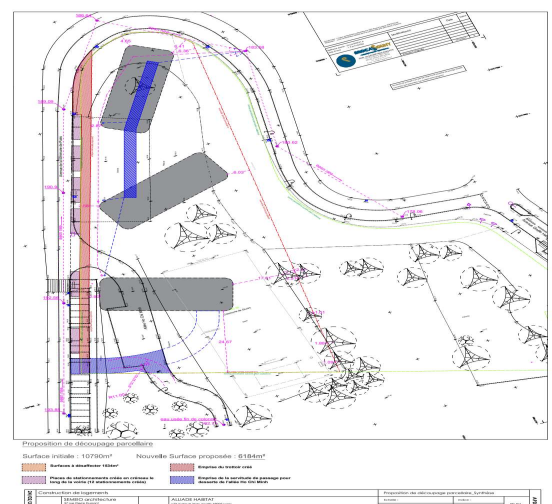
Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

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 m² 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 €.



¹ 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.

Ensermée 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 m² 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 m² dans le secteur du bien à évaluer.

Référence Enregistrement	Date de Vente	Commune	Adresse	Parcelle	Prix de vente	Surface Terrain	Prix/m ² Terrain (En €)	Surface SDP	Prix/m ² SDP (En €)	Surface SDP/ Surface m ²
6904P04 2021P06722	23/09/21	GIVORS	Passage Bonnefond	AK 338	1 000 000 €	5 694 m ²	176 €	4 455 m ²	224 €	78,24 %
6904P01 2022P07317	30/05/22	GRIGNY	24 rue Jacques Chirac	AB 210 / 216	3 050 000 €	6 670 m ²	457 €	6 576 m ²	464 €	98,59 %
6904P04 2022P01800	28/03/22	GRIGNY	Avenue Jean Moulin	AO 530 / 531	12 600 €	140 m ²	90 €	2 177 m ²	236 €	78,28 %
6904P04 2022P01540	17/03/22			AO 316	1 067 €	10 m ²	107 €			
6904P04 2022P01397	28/02/22			AO 527 / 528	500 000 €	2 631 m ²	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 ²	142 €	8 813 m ²	572 €	49,80 %
6904P01 2022P26214				AE 194 à 197 / 208 / 403	275 000 €	1 115 m ²	247 €			
6904P01 2022P25275				AE 201	100 000 €	416 m ²	240 €			
6904P01 2022P26458				AE 202 / 203 / 232 / 287 / 288	230 000 €	1 170 m ²	197 €			
6904P01 2022P25439				AE 209	600 000 €	239 m ²	2 510 €			
6904P01 2022P26460				AE 176 / 177 / 190 / 198 206 / 207 / 233 / 234	1 335 000 €	4 205 m ²	317 €			
6904P01 2022P22726	13/10/22			AE 179 / 238 / 312 / 314 319 / 321	1 300 000 €	2 060 m ²	631 €			
6904P01 2022P25162	27/10/22	GIVORS	12 avenue Gagarine	AI 146	380 000 €	548 m ²	693 €	7 132 m ²	460 €	98,30 %
6904P01 2022P25133			2A rue Léo Lagrange	AI 147 / 151 pour 1/4 Indivis	380 000 €	695 m ²	547 €			
6904P01 2022P26135			2B rue Léo Lagrange	AI 148 / 151 pour 1/4 Indivis	380 000 €	670 m ²	567 €			
6904P01 2022P25111			2D rue Léo Lagrange	AI 150 / 151 pour 1/4 Indivis	450 000 €	760 m ²	592 €			
6904P01 2022P25175			2C rue Léo Lagrange	AI 149 / 151 pour 1/4 Indivis	330 000 €	662 m ²	498 €			
6904P01 2022P25170			6 avenue Gagarine	AI 56	550 000 €	1 498 m ²	367 €			
6904P01 2022P26137			8 et 10 avenue Gagarine	AI 57 / AI 188	650 000 €	1 224 m ²	531 €			
6904P01 2022P26132			4 b rue Léo Lagrange	AI 167 / AI 197	450 000 €	621 m ²	725 €			
6904P01 2022P26162			10 avenue Gagarine	AI 187	270 000 €	230 m ²	1 174 €			
6904P01 2024P4154	31/01/24		4 rue Léo Lagrange	AI 166	200 000 €	347 m ²	576 €			
						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 m² sur un foncier d'une superficie de 6 179 m².

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 €/m² SDP et 460 €/m² SDP, sont proches.

La valeur moyenne arrondie à 390 €/m² 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 €/m² SDP.

En conséquence, la valeur vénale est déterminée comme suit : 3 992 m² 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.

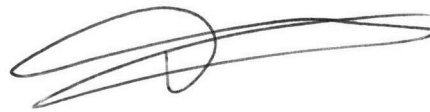
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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