

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

Le 11/05/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nancy Xiangwen PARRIAUD
Courriel : xiangwen.parriaud@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 59 - 06 26 99 27 79

Monsieur Le Maire de Corbas

Réf DS: **12409288**
Réf OSE : **2023-69273-33359-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 : Parking en sous-sol

Adresse du bien : 2 Rue de la République, 69960 Corbas

Valeur vénale : 200 000 €, soit 10 000 € l'emplacement
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : David MANDON

2 - DATES

de consultation :	02/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	02/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession projetée, à priori par lot au bénéfice de professionnels de santé, des emplacements de stationnement en sous-sol d'une nouvelle maison médicale.

Prix proposé : 10 000 € HT par unité d'emplacement de stationnement

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Corbas

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

Au centre de la commune

4.3. Référence cadastrale

Parcelle BZ 358 d'une surface de 628 m².

4.4. Descriptif

20 emplacements de stationnement d'environ 12,50 m² chacun, non boxés, situés en sous-sol d'une nouvelle maison médicale (construction terminée en février 2023).

La commune est propriétaire du terrain et de la maison médicale.

4.5. Surface du bâti

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de terrain

Commune de Corbas, acquis le 27/11/2018

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage : UCe4a au PLU-h de la Métropole de Lyon.

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. Études de marché de parking à Corbas

Des mutations à titre onéreux de garages et parkings en VEFA, entre 2020 et 2022, situés à moins d'un kilomètre de l'adresse du bien à évaluer, ont été recensées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse à Corbas	Date mutation	Année construct.	Prix unitaire € HT	Nature bien	Surface utile m ²
6904P03 2021P28355	273//BR/45//60	74 RTE DE ST-PRIEST	08/12/2021	2021	12 500	Garage simple boxé	12
6904P03 2021P28329	273//BR/45//63	74 RTE DE ST-PRIEST	08/12/2021	2021	12 500	Garage simple boxé	12
6904P03 2022P00292	273//BR/45//57	74 RTE DE ST-PRIEST	10/12/2021	2021	12 500	Garage simple boxé	12
6904P03 2022P00316	273//BR/45//52	74 RTE DE ST-PRIEST	10/12/2021	2021	12 500	Garage simple boxé	12
6904P03 2022P00317	273//BR/45//54	74 RTE DE ST-PRIEST	10/12/2021	2021	12 500	Garage simple boxé	12

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Les termes de comparaison recensés concernent des garages simples boxés en sous-sol dans des résidences en cours de construction. La valeur unitaire est à 12 500 €.

Compte-tenu de l'emplacement de stationnement simple et non boxé, on retiendra la valeur unitaire de 12 500 €, affectée d'une décote de 20 %, **soit une valeur unitaire de 10 000 €.**

Soit une valeur vénale totale du parking en sous-sol : 10 000 € x 20 places = 200 000 €.

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 200 000 €, soit 10 000 € l'emplacement. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation. 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 et par délégation,



Nancy PARRIAUD

Inspectrice des Finances publiques