



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 069-216902734-20250327-VILLE_2025DL037-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/02/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

Le Directeur régional des Finances publiques

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nancy Xiangwen PARRIAUD
Courriel : xiangwen.parriaud@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 59

Monsieur Le Maire
Commune de Corbas

Réf DS: **22036825**
Réf OSE : **2025-69273-05839-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 : Local professionnel d'activité médicale

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

Valeur vénale : 76 000 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : David MANDON, responsable urbanisme

2 - DATES

de consultation :	27/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	(1)
du dossier complet :	27/01/2025

(1) : au regard des éléments transmis par le consultant, des informations à la disposition du service et des caractéristiques du bien, ce dernier n'a pas été visité.

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

La commune envisage de vendre un local professionnel d'activité médicale d'une surface utile de 22,77 m² situé au 1^{er} étage de la maison médicale de Corbas et un emplacement de stationnement en sous-sol.

Prix négocié : 67 057 € HT pour le local et 10 000 € pour l'emplacement de stationnement, soit un prix total de 77 057 €, sous réserve de l'avis des domaines.

Pour information : Un avis domanial a été rendu le 15/04/2022 pour la cession en VEFA des locaux de 499 m² de la même maison médicale. Valeur vénale estimée à 3 100 € le m² de surface utile, assortie d'une marge d'appréciation de 5 % (Réf. DS 8202653, OSE 2022-69273-22182).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Corbas est située à 10 kilomètres de Lyon. Elle fait partie des communes dites de l'Est lyonnais.

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

La maison médicale est située au centre de la commune

4.3. Référence cadastrale

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse	Superficie Cadastrale m ²	Nature réelle
Corbas	BZ 357	80 – 82 rue Centrale	695	Maison médicale
	BZ 358		628	
Total			1 323	

4.4. Descriptif

Dans une maison médicale construite en 2023, un local professionnel d'une surface d'environ 23 m² (lot 8) se situe au 1^{er} étage de ce bâtiment. Emplacement de stationnement en sous-sol du bâtiment (lot 15).

Prestations principales : climatisation réversible par pompe à chaleur ; double vitrage, point d'eau ; sol en lino PVC, murs peints, faux plafond.

Parties communes : sanitaires, salle d'attente, possibilité de secrétariat commun.

4.5. Surface du bâti

Surface utile : 22,77 m² (lot 8), informations communiquées par le consultant. *Surfaces non certifiées, non vérifiables.*

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire du bien

Commune de Corbas

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. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Locaux professionnels

Des mutations à titre onéreux de locaux d'activités, bureaux et commerces, d'une surface de 20 à 55 m², situés sur la commune de Corbas et élargies sur la commune voisine de Saint-Priest, intervenues sur la période du 01/01/2022 au 31/12/2024, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature du bien	
6904P03 2023P03334	273//BZ/358/2/3	CORBAS	78 RUE CENTRALE	27/01/2023	2023	25,34	74 626	2 945	Local professionnel d'activité médicale	
6904P03 2023P03223	273//BZ/358/2/11		78 RUE CENTRALE	30/01/2023	2023	29,82	87 820	2 945		
6904P03 2022P20395	290//DI/293//84	SAINT-PIREST	3 RUE DU DOC GALLAVARDIN	31/08/2022	1999	51,82	130 000	2 509	Cabinet médical	
6904P03 2023P20181	290//CL/147//1654		45 B RUE LOUIS BRAILLE	26/09/2023	rénové	50	165 000	3300	Commerce	
6904P03 2022P11586	290//CT/92//1463		60 RUE DE L EGALITE	03/05/2022	1973	44	80 000	1818		
								Moyenne	2 703	
								Médiane	2 945	
								Minimum	1 818	
								Maximum	3 300	

- Parking et emplacement de stationnement en sous-sol

En absence de mutation récente d'emplacement de stationnement en sous-sol dans le secteur du bien à évaluer, la recherche a été élargie sur la commune voisine de Saint-Priest et la période 2021-2024.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse à Saint Priest	Date mutation	Année construct.	Prix un €	
6904P03 2024P19694	290//CW/444/ Volume 3	19 Rue Jacques Reynaud	16/10/2024	1994	9 000	60 places de stationnement en sous-sol
6904P03 2021P11442	290//DH/ 382//116	30 AV GEORGES POMPIDOU	09/06/2021	2022	7 500	Parking en sous-sol
6904P03 2021P20197	290//DH/ 382//170	30 AV GEORGES POMPIDOU	14/09/2021	2022	7 500	
6904P03 2021P03118	290//DH/ 380//107	31 AV GEORGES POMPIDOU	26/02/2021	2021	7 500	
6904P03 2021P25177	290//DH/ 380//110	31 AV GEORGES POMPIDOU	25/10/2021	2021	7 500	
6904P03 2021P05627	290//CW/ 444/98/99	19 BLV FRANCOIS RAYMOND	26/03/2021	1994	9 000	
6904P03 2021P11442	290//DH/ 382//116	30 AV GEORGES POMPIDOU	09/06/2021	2022	7 500	
6904P03 2021P20197	290//DH/ 382//170	30 AV GEORGES POMPIDOU	14/09/2021	2022	7 500	
				Moyenne	7 875	
				Médiane	7 500	
				Minimum	7 500	
				Maximum	9 000	

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

8.2.1. Valeur vénale du local professionnel

La valeur unitaire des termes de comparaison recensés évolue entre 1 818 et 3 300 €, valeurs très hétérogènes, avec des valeurs moyenne et médiane respectivement de 2 703 et 2 945 € le m² surface utile.

Sera retenue la valeur médiane de 2 945 € le m² surface utile correspondant également aux termes de comparaison n° 1 et 2 situés dans le même bâtiment médical.

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

22,77 m² x 2 945 € = **67 058 € arrondis à 67 000 €.**

8.2.2 Valeur vénale de l'emplacement de stationnement en sous-sol

Les valeurs issues de la recherche de cessions d'emplacement de stationnement en sous-sol fait apparaître des valeurs unitaires évoluant entre 7 500 € et 9 000 €, valeurs homogènes, avec des valeurs moyenne et médiane respectivement de 7 875 € et 7 500 €, convergentes.

Compte-tenu de l'ancienneté des cessions, on propose de retenir la valeur haute de l'étude de marché, soit 9 000 € unité d'emplacement de stationnement en sous-sol.

Soit une valeur vénale estimée comme suit : 9 000 € x 1 emplacement de stationnement = 9 000 €.

8.2.3 Valeur vénale totale

La valeur vénale totale des biens à évaluer est de 76 000 € (67 000 + 9 000).

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 76 000 €. 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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre le bien 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.

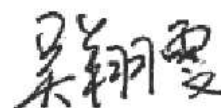
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Nancy PARRIAUD
Inspectrice des Finances Publiques