



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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 : Philippe PEYROT  
Courriel : philippe.peyrot1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 72 77 20 34

Réf DS: 11133420  
Réf OSE : 2023-69256-03077-AR

Le 11/02/2023

Le Directeur régional des Finances publiques

à  
*Serl*

(SOCIÉTÉ D'EQUIPEMENT DU RHÔNE ET DE LYON)

## 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 :* Ancienne bibliothèque

*Adresse du bien :* 12, rue Louis Michoy 69120 Vaulx-en-Velin

*Valeur vénale :* 765 600 €

*(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Jérémie Cavé

## 2 - DATES

de consultation :	12/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	12/01/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Acquisition amiable d'un ancien local à usage de bibliothèque situé dans le périmètre de la ZAC du Mas du Taureau. Les parties ont convenu d'un prix de cession négocié de 765 600 € qui découle du traité de concession.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Quartier du Mas du Taureau.

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

La ZAC du Mas du Taureau objet d'un renouvellement urbain avec la mise en place d'une concession d'aménagement confiée à la SERL.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble à estimer figure au cadastre sous les références suivantes :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature terrain
Vaulx-en-Velin	AV 152	12, rue Louis Michoy	3 776 m <sup>2</sup>	bâti

#### 4.4. Descriptif

Au sein d'un immeuble en copropriété à usage de locaux commerciaux, artisanaux, professionnels et d'équipements publics, le lot N° 13 de la copropriété Nord, qui correspond à une ancienne bibliothèque désaffectée.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 1 392 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Vaulx-en-Velin

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

La parcelle se situe en zone Urc1a 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. Il s'agit d'une zone réservée aux grands ensembles et grands collectifs.

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet en présence d'une acquisition amiable.

### 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 biens présentant des caractéristiques similaires à celle à estimer, toutes situées sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin :

Date de mutation	Référence cadastrale et adresse	Surface utile	Descriptif sommaire	Prix	Prix unitaire au m <sup>2</sup>
05/11/2020	AW 364/ 33 rue Ernest Renan	1 774 m <sup>2</sup>	Entrepôt, bureaux et quatre places de parking	1 500 000 €	845 €
19/07/2021	BD 378 à BD 385, 1 avenue Gabriel Péri au sein de la Zac Hôtel de Ville.	2 596 m <sup>2</sup>	Bâtiment commercial et parking autour	1 210 000 €	466 €

Les valeurs vont de 466 € le m<sup>2</sup>SU à 845 €/m<sup>2</sup>SU avec une moyenne 655 €/m<sup>2</sup>SU.

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Aucune source externe à la DGFIP n'a été consultée.

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

Vu les termes de comparaisons issus de l'étude de marché et les caractéristiques propres du bien considéré désaffecté au sein d'un ensemble immobilier objet d'un renouvellement urbain, la valeur vénale sera arbitrée à 550 €/m<sup>2</sup>SU

Soit 1 392 m<sup>2</sup> x 550 € = 765 600 €

## **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 765 600 €.** 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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

## **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 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'inspecteur des Finances publiques



Philippe PEYROT