

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

Le 25/09/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nancy Xiangwen PARRIAUD et Céline FAURE
Courriel : xiangwen.parriaud@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 59 / 20 79 - 06 26 99 27 79

*Monsieur Le Président
Communauté de Communes de l'Est Lyonnais*

Réf DS: 19132528
Réf OSE : 2024-69299-55376-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 :

Parcelles de terrain nu

Adresse du bien :

44 rue Saint Exupéry, 69124 Colombier-Saugnieu

Valeur vénale :

1 674 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Perrine DEMOULE BARRAL, chargée de mission planification, aménagement et foncier

2 - DATES

de consultation :	22/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite du terrain :	néant (1)
du dossier complet :	02/09/2024

(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

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de deux parcelles (ZS 186 et ZS 190) de terrain nu d'une superficie totale de 13 310 m², projetée dans le cadre de l'aménagement de la zone économique et industrielle de Colombier-Saugnieu ; le consultant indique une surface de plancher (SDP) potentielle de 6 122 m² réalisable sur le Saugnieu ; le consultant indique une surface de plancher (SDP) potentielle de 6 122 m² réalisable sur le tènement à acquérir. Prix négocié (négociation en cours) : 1 800 000 €.

Four mémoire : un avis domanial a été rendu le 27/06/2023 pour l'acquisition par exercice du droit de préemption d'une emprise de terrain de 6 500 m² à détacher sur les mêmes parcelles (ZS 186 et ZS 190). DIA du 16/05/2023, notifiée au prix de 1 000 000 € ; valeur vénale estimée : 810 000 € sur la base d'une SDP potentielle de 3 000 m² (réf : DS 12841131, OSE 2023-69299-45118).

Par la suite, un jugement du tribunal judiciaire rendu le 18/03/2024 a arrêté la valeur vénale à 810 000 € (soit 124,61 €/m² sol).

Le propriétaire souhaite désormais céder la totalité des deux parcelles, objet de la présente évaluation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Colombier-Saugnieu est une commune de l'Est lyonnais, située à l'extrême limite sud-est du département du Rhône, en banlieue lyonnaise. Elle fait partie de la Communauté de communes de l'Est lyonnais. Elle est desservie par le tram-train Rhône Express et des lignes de bus du réseau TCL.

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

Lieu-dit Grandallisse Nord, zone d'activité économique et industrielle, desservie par des lignes de bus, proche aéroport.

4.3. Référence cadastrale

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Colombier-Saugnieu	ZS 186	Grandallisse Nord	5 293 m ²	Terrains nus
	ZS 190	Grandallisse Nord	8 017 m ²	
TOTAL			13 310 m ²	

4.4. Descriptif

Terrains nus non viabilisés ; réseaux en proximité immédiate.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire du bien

SCI ST EX ; trois parcelles (ZS 186, ZS 190 et ZS 85, aux superficies respectives de 5 293 m², 8 017 m² et 2 850 m² ; la parcelle ZS 85 supportant un bâti) acquises le 21/11/2017 au prix total de 850 000 €, réparti comme suit : à hauteur de 255 000 € pour le terrain et à hauteur de 595 000 € pour le bâti.

5.2. Conditions d'occupation

Loué à la société ÉCO MÉTAL RECYCLAGE INDUSTRIE depuis le 01/12/2017, bail commercial de 3 ans, tacitement prolongé. Loyer annuel : 21 582,48 €. Selon la précision apportée par le consultant, l'hypothèse d'une non-reconduction du bail, compte-tenu du souhait du propriétaire de céder le bien et de ne pas la conserver en patrimoine locatif, peut être retenue.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zonage Ui selon le PLU de la commune de Colombier Saugnieu. En zone Ui, le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementé, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, densité minimale non réglementée. Selon l'information du consultant, les parcelles sont grevées d'une servitude I3, liée au passage d'une canalisation de transport et de distribution de gaz et d'une servitude T5 (servitude aéronautique de dégagement).

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.
- 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 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 périmètre géographique proche du bien à évaluer et en zonage équivalent, ont été recherchées sur la période du 01/04/2020 au 31/05/2024.

La surface de plancher (*locaux industriels*) réalisée sur les termes de comparaison retenus a également été recherchée afin de déterminer une valeur de SDP par m² dans les secteurs à proximité du bien à évaluer.

Réf. Enregistrement	Date de vente	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Zonage	Superficie ou emprise	Surface de plancher (SDP)	Prix	Prix au m ² Sol	Prix au m ² SDP	Observations	
8904P03 2021P03250	23/02/2021		Champ Vallet, Tranche 4 Z. lot 1	ZS 255	UI	4 507	1 715	270 420	60	158	Construction d'un village d'entreprises Parc Aéropostale	
8904P03 2021P09152	12/06/2021		Isoudir Grandbèze Nord	ZS 158, 160, 161, 164, 284	UI	8 674	4 380	520 140	60	119	Deux bâtiments d'activités et bureaux d'accompagnement	
8904P03 2022P20979	15/09/2022	Saint-Pierre- De- Chandieu	Maladière, ZAC Dauphiné	AD 145, 148, 164, 217, 237	UI	14 013	6 590	2 500 000	206	442	SDP de 6560 m ² dont bureaux 1390 m ² Et industrie 5170 m ²	
8904P03 2020P30444	02/04/2020	Saint- Bonnef-de- Mure	Chemin du Bois Rond	AK 109, 110, 111	UI	13 509	5 389	1 040 000	75	163	Un parc d'activités artisanales composé de 3 bâiments	
8904P03 2020P08608	10/07/2020	PUSIGNAN	ZAC Syntex Parc	C 1346	UI	6 641	3 300	444 947	67	135	Locaux d'activités	
									Moyenne	94	203	
									Médiane	67	158	
									Minimal	60	119	
									Maximal	206	442	

En sus : jugement du juge de l'expropriation du 18/03/2024 n°RG 23/00103, 44 rue St-Exupéry, 6 500 m² d'emprises des parcelles ZC 186 et ZC 190, zonage UI : valeur arrêtée à 810 000 €.

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

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 acquiescer à un prix plus élevé.

Des lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquiescer à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition, sans justification particulière, à 1 757 700 € arrondis.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 674 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La méthode de la charge foncière (SDP), basée sur le potentiel constructible du terrain, est retenue. L'approche d'évaluation, les termes de comparaison retenus, et in fine la valeur unitaire arrêtée ont été globalement validés par le juge de l'expropriation dans son jugement du 18/03/2024 concernant une partie des emprises considérées (valeur identique à celle déterminée par avis domaniale du 27/06/2023 cité supra au § 3.3.). En conséquence, la valeur vénale du bien, nu et libre, est estimée à 1 674 000 €.

8.2.3. Synthèse – détermination de la valeur vénale du bien

Soit une valeur vénale de : $9\,300\text{ m}^2 \times 180\text{ €} = 1\,674\,000\text{ €}$.

Au regard de l'étude de marché, des deux mutations constatées sur la commune de Colombier-Saugnieu datant toutefois de 2021, des caractéristiques du bien dont sa situation, la valeur vénale unitaire est arbitrée entre la valeur médiane et la valeur moyenne issues de l'étude de marché, soit 180 €/m² SDP.

La valeur unitaire par m² en SDP des termes de comparaison recensés évolue entre 119 € et 442 €, la valeur moyenne est à 203 €, la valeur médiane à 158 €.

- Détermination de la valeur vénale :

La sdp théorique, ainsi estimée par le service, est retenue pour la détermination de la valeur vénale.

Soit une sdp théorique de : $13\,310\text{ m}^2 \times 0,7\text{ CES} = 9\,317\text{ m}^2$, arrondie à $9\,300\text{ m}^2$.

CES à 0,7 pour tenir compte de différentes contraintes d'alignement.

Détermination par le service de la surface de plancher (sdp) théorique au regard du bien à évaluer : compte tenu des règles de constructibilité au PLU-h (notamment coefficient d'emprise au sol (CES) non réglementé et hauteur maximale à 12 mètres), ainsi que les servitudes grevées dessus, on retiendra un

que la surface de plancher qui pourrait potentiellement être développée est de 6 122 m² environ.

- Estimation de la surface de plancher :

8.2.2. Terrains à bâtir, en m² / surface de plancher (charge foncière)

Soit une valeur vénale estimée à : $13\,310\text{ m}^2 \times 125\text{ €} = 1\,663\,750\text{ €}$, arrondis à $1\,665\,000\text{ €}$.

un terme privilégié s'agissant des mêmes parcelles dans le cadre d'une acquisition totale.

Au cas d'espèce, le jugement rendu par le juge de l'expropriation en date du 18/03/2024 fixe une valeur vénale à 810 000 €, soit une valeur unitaire m²/sol de 124,62 €. Ce jugement peut être considéré comme moyenne est à 94 € et la valeur médiane à 67 €.

La valeur unitaire au m² sol des termes de comparaison recensés évolue entre 60 € et 206 €, la valeur

8.2.1. Terrains à bâtir, en m²/sol

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

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

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

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,
La Responsable du Pôle d'évaluation domaniale



Céline FAURE

Inspectrice principale des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.