



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le 15/07/2025

ID : 069-246900575-20250701-2025\_07\_04-DE



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

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

**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

Réf DS : 22102931  
Réf OSE : 2025-69299-37200-AR

Le 10/06/2025

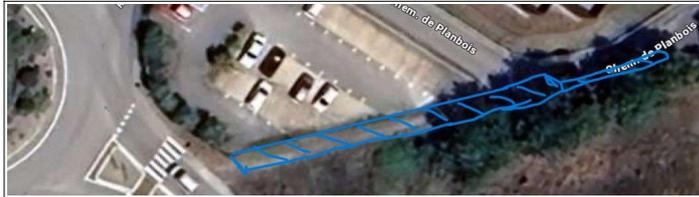
Le Directeur régional des Finances publiques

à

**MONSIEUR LE MAIRE**  
**COMMUNE DE COLOMBIER-SAUGNIEU**

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*chemin de Planbois*



*chemin des Noisetiers*

*Nature du bien :* Emprises de terrains, à usage de chemins

*Adresse du bien :* Chemin de Planbois, chemin des Noisetiers  
69124 Colombier-Saugnieu

*Valeur vénale :* 3 000 €

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Vincent BABOUIN, responsable du service urbanisme

## 2 - DATES

de consultation :	16/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite du terrain :	(1)
du dossier complet :	26/05/2025

(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

Cession de plusieurs emprises de terrains d'une surface totale de 761 m<sup>2</sup> (détail infra) correspondant à des chemins communaux au profit de la CCEL (Communauté de communes de l'Est Lyonnais) pour projet d'extension de l'aire de covoiturage et d'installation de panneaux photovoltaïques et de bornes de recharge électrique.

Pour information, le calendrier du projet est scindé en trois phases :

- 1<sup>re</sup> étape : cession de terrains nus par le Département du Rhône à la CCEL, vente en cours (référence OSE 2024-69299-69104) ;

- 2<sup>e</sup> étape : cession de terrains nus par la commune de Colombier-Saugnieu à la CCEL, objet du présent avis ;

- 3<sup>e</sup> étape : projet de baux emphytéotiques entre la CCEL et les candidats à retenir (probablement la société Rhône Mégawatt et le SYDER) pour l'exploitation de panneaux photovoltaïques et de bornes de recharge électrique. *Projet non abouti à cette date.*

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de Colombier-Saugnieu, 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 (CCEL). 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

Les terrains sont situés à côté d'un rond-point, le long du chemin rural de Planbois. Parc d'activités au Nord, terrains agricoles au Sud et à l'Est.

### 4.3. Référence cadastrale

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

Commune	Parcelles	Superficie Cadastrale m <sup>2</sup>	Surface À céder	Nature réelle	Nouvelle situation Après division
Colombier- Saugnieu	Chemin de Planbois	Non cadastré	229	à usage de Chemins	CR 52
	Chemin des Noisetiers	Non cadastré	314		CR 58
	ZP 59	140	120		ZP 59p
	ZP 82	61	11		ZP 82p
	ZP 83	475	87		ZP 83p
	<b>Total</b>		<b>761</b>		

#### 4.4. Descriptif

Les 761 m<sup>2</sup> de terre correspondent aux anciens chemins de Planbois et des Noisetiers et aux terres agricoles.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriétaire des biens

Commune de Colombier-Saugnieu

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone AN (zone agricole à enjeux naturels et paysager).

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

PLU de la commune de Colombier-Saugnieu, dernière modification approuvée le 29/05/2024.

L'évaluation est opérée au regard du zonage au jour de l'évaluation.

### 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 **terrains en zone agricole ou naturelle**, d'une surface de 1 000 à 7 500 m<sup>2</sup>, situés dans un rayon de 3 kilomètres autour de l'adresse du bien à évaluer, intervenues sur la période du 01/05/2022 à 31/12/2024, ont été recensées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Zonage	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
2024P19673	299//ZT/180	COLOMBIER-SAUGNIEU	308 IMP de la Croix	30/10/2024	4 296	An	3 000	0,70	terrain agricole	
6904P03 2024P02478	299//ZT/177//		EVESSAY DE COLOMBIER	16/01/2024	1 121	An	863	0,77	Terre	
2023P15240	299//ZE/27		RAFFOUR	12/07/2023	3 160	N	12 500	3,96	Terrain nu contiguë au cimetière communal, en bordure d'une rue	
6904P03 2024P00854	299//ZE/4//		RAFFOUR	19/12/2023	2 490	N	1 400	0,56	Terre	
6904P03 2022P11164	299//ZO/7//		GRAND ARASSIEUX	06/05/2022	6 560	An	5 000	0,76	Terre	
2023P05755	475//C/419	SATOLAS-ET-BONCE	Lieu-dit Villonne	28/03/2023	2 900	N	1 015	0,35	Pré	
2022P15654	475//A/208		Lieu-dit Croix de l'EPERON	22/11/2022	3 570	A	893	0,25	Terre	
3804P05 2022P07135	475//ZA/4//		PLANBOIS	02/06/2022	7 540	A	3 770	0,50	Terre	
								<b>Moyenne</b>	<b>0,98</b>	
								<b>Médiane</b>	<b>0,63</b>	
								<b>Minimal</b>	<b>0,25</b>	
								<b>Maximal</b>	<b>3,96</b>	

### 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

Selon l'étude de marché, les valeurs moyenne et médiane des termes retenus sont respectivement de 0,98 € et 0,63 €/m<sup>2</sup>, la valeur maximum est de 3,96 €/m<sup>2</sup>.

Le bien à évaluer est situé le long d'un rond-point avec un parc d'activités à proximité. Compte-tenu de la situation privilégiée du terrain, on proposera de retenir la valeur haute de 3,96 € arrondie à 4 €/m<sup>2</sup>.

**La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :**

**4 € x 761 m<sup>2</sup> = 3 044 €, arrondie à 3 000 €.**

## 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 3 000 €.** 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 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.

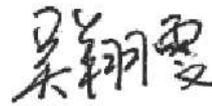
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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