



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 29/04/2026
Reçu en préfecture le 29/04/2026
Publié le
ID : 069-246900575-20260428-2026_04_26-DE



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 20/04/2026

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 / 20 79 - 06 26 99 27 79

Monsieur Le Président
Communauté de Communes de l'Est Lyonnais

Réf DS: **30068086**
Réf OSE : **2026-69299-25050-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 : Emprise de terrain nu

Adresse du bien : rue Saint Exupéry, Lieu-dit Grandalisse Nord
69124 Colombier-Saugnieu

Valeur vénale : 365 000 €, 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 BARIAL, chargée de mission planification, aménagement et foncier

2 - DATES

de consultation :	24/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite du terrain :	(1)
du dossier complet :	24/03/2026

(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

Acquisitions par voie de préemption

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition par exercice du droit de préemption, délégué par la commune de Colombier-Saugnieu, dans le cadre de l'extension de la zone artisanale de Colombier-Saugnieu.

DIA reçue en mairie le 18/03/2026, pour un terrain nu de 2 549 m² à détacher de la parcelle ZS 84 d'une superficie de 3 160 m² ; prix notifié à 500 000 €.

Cette acquisition intervient simultanément à l'acquisition par voie de préemption d'une emprise de terrain de 6 806 m² à détacher des parcelles ZS 186 et ZS 190 (DIA reçue en mairie le 04/03/2026).

Ces deux acquisitions permettront de constituer un tènement significatif en vue du développement d'une opération d'aménagement destinée à l'accueil de TPE/PME.

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 Grandalisse Nord, zone d'activité économique et industrielle, desservie par des lignes de bus, proche aéroport.

4.3. Référence cadastrale

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie Cadastrale m ²	Emprise concernée Par la DIA m ²
Colombier-Saugnieu	ZS 84	Grandalisse Nord	3 160	2 549



4.4. Descriptif

Terrains nus non viabilisés ; accès depuis l'impasse de la Croix raccordé à la rue Antoine de Saint-Exupéry. Des réseaux AEP et EU sont présents sur l'impasse au droit de la parcelle ZS 84.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaires des biens

Monsieur et Madame PREIN

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle ZS 84 est située en zonage Ui au 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.

Sur la base des informations communiquées par le 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 correspondant à une servitude aéronautique de dégagement.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de la commune de Colombier-Saugnieu - Modification simplifiée n° 1 du 29 mai 2024.

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 01/01/2021 au 31/12/2025.

La surface de plancher réalisée sur les termes de comparaison retenus a également été recherchée sur la base de PC accordé, afin de déterminer une valeur de SDP par m².

Date de vente	Enregistrement	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Zonage	Superficie parcelles	SDP m ²	Prix	Prix/ m ² Sol	SDP		
18/03/2024	Jugement du 18/03/2024 (Juge de l'expro), N° RG 23/00103	Colombier-Saugnieu	Lieu-dit Grandalisse Nord	ZS 186, ZS 190	UI	6 500		810 000	125		Dans le cadre d'une DIA présentée par la CCEL, Valeur vénale arrêtée par un jugement	
25/10/2024	2024P19010		Lieu-dit Grandalisse Nord	ZS 106, ZS 205	UI	26 850		927 600	35		Vente dans le cadre d'une rupture de bail emphytéotique, Terrain peu encombré, à usage de déchetterie, construction légère en algéco	
03/10/2022	2022P23612		Champ Vallet	ZS 133	UI	19 466		467 184	24		Acquis par la CCEL	
23/02/2021	6904P03 2021P03250		Champ Vallet, Tranche 4 Z,	ZS 255	UI	4 507	1 716	270 420	60	158	Construction d'un village d'entreprises de Parc Aéropostale, PC 20 00002	
12/05/2021	6904P03 2021P09152		Grandalisse Nord, lotissement Artisanal	ZS 158, 160, 161, 164, 284, 285	UI	8 674	4 380	520 140	60	119	Construction de deux bâtiments d'activités et Bureaux d'accompagnement	
08/08/2025	6904P03 2025P17256	Saint-Pierre-De-Chandieu	LES BROSSSES	AH 256	UI	4 860		890 000	183		Terrain à bâtir, acquis par EPORA par préemption	
30/03/2023	6904P03 2023P08601		Maladière, ZAC Dauphiné	AD 214 233 239 241 243	UI	6 205		688 500	111		Par droit de préemption, acquis par la commune	
21/03/2024	6904P03 2024P04919			AD 214 233 239 241 243	UI	6 205	1 116	782 500	126	701	Construction d'un laboratoire en R+1	
19/06/2024	2024P10835			AD 298	UI	1 602	859	200 000	125	233	Construction d'un bâtiment à vocation d'entrepôt	
15/09/2022	6904P03 2022P20979			AD 148, 149, 164, 217, 237	UI	14 013	13 120	2 900 000	207	221	Construction de locaux industriels de 10 340 m ² et De bureaux de 2 780 m ² , PC 069289 22 00013	
08/07/2025	2025P15540, 2025P14278	GENAS	Lieu-dit Les Grandes Terres	ZN 101, ZN 98	UI	17 327	6 000	1 866 760	108	311	Terrain nu, construction d'un bâtiment industriel et de bureaux, Panneaux photovoltaïques en toiture	
02/11/2022	6904P03 2022P25709		1 rue Georges Besse	BD 108, 113	UI	4 253	1 577	850 000	200	539	SDP dont bureaux 493 m ² et entrepôt 1 084 m ²	
06/03/2025	2025P05610	Saint-Laurent-de-Mure	18 av. Maréchal Juin, Lieudit Glandiers Est	ZL 487, 488, 489	Uic	17 730		2 482 200	140		Terrain aménagé en 4 lots privatifs d'activités et 1 lot commun. Construction de locaux à usage d'activités/industriels.	
29/06/2023	2023P13713		2 avenue d'Amsterdam	AE 18, 19	UI a	6 739	3 323	1 347 000	200	405	Construction de 3 bâtiments d'activités Dont bureaux de 703 m ² et entrepôt de 2 620 m ²	
20/12/2024	6904P03 2025D06894	PUSIGNAN	40 Rue de l'Égalité	AD 475	UI	4 915		506 000	103		Un silo à grains abandonné, très dégradé, à démolir.	
									Moyenne	120	336	
									Médiane	125	272	
									Minimum	24	119	
									Maximum	207	701	

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. Terrains à bâtir, en m²/sol

La valeur unitaire au m² sol des termes de comparaison recensés évolue entre 24 € et 207 €, valeurs très hétérogènes, avec des valeurs moyenne et médiane respectivement de 120 et 125 €/m², convergentes.

Le terme n° 1 concerne un jugement rendu par le juge de l'expropriation en date du 18/03/2024 pour un terrain de 6 500 m² sur les parcelles de ZS 186 et ZS 190, contiguë à celle du bien à évaluer. La valeur vénale fixée par le jugement est de 810 000 €, soit une valeur unitaire m²/sol de 124,62 €. Cette valeur correspond à la valeur médiane de l'étude de marché. Elle est donc retenue pour la présente évaluation.

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

$$2\,549\text{ m}^2 \times 125\text{ € / m}^2 = 318\,625\text{ €, arrondis à }319\,000\text{ €.}$$

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

8.2.2.1. Estimation de la surface de plancher

Au cas d'espèce, le consultant n'a pas communiqué de surface de plancher (SDP) qui pourrait potentiellement être développée sur les terrains à évaluer.

Comme indiqué supra (cf.§.7 et 6.1), la valeur vénale est déterminée par 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 (SDP) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

Compte tenu des règles de constructibilité au PLU de la commune de Colombier-Saugnieu (notamment coefficient d'emprise au sol (CES) non réglementé et hauteur maximale à 12 mètres), ainsi que les servitudes grevées dessus, on retiendra un CES à 0,7 pour tenir compte de différentes contraintes d'alignement.

Soit une SDP théorique de : $2\,549\text{ m}^2 \times 0,7\text{ CES} = 1\,784\text{ m}^2$, arrondie à **1 780 m²**.
La SDP théorique, ainsi estimée par le service, est retenue pour la détermination de la valeur vénale.

8.2.2. Estimation de la valeur vénale par la charge foncière (SDP)

La valeur unitaire par m² en SDP des termes de comparaison recensés évolue entre 119 € et 701 €, valeurs très hétérogènes, avec des valeurs moyenne et médiane respectivement de 336 et 272 €/m² SDP.

Au regard de l'étude de marché, des deux mutations constatées sur la commune de Colombier-Saugnieu datant toutefois de 2021 (valeur moyenne à 138 €/m² SDP), des caractéristiques du bien dont sa localisation (proche de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry), il est proposé de retenir une valeur intermédiaire entre la valeur moyenne de Colombier-Saugnieu (138 €) et la valeur médiane de l'étude de marché (272 €), soit une valeur intermédiaire de 205 €/m² SDP.

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

1 780 m² x 205 €/m² SDP = 364 900 € arrondis à 365 000 €

8.2.3. Synthèse : valeur vénale retenue

La méthode de la charge foncière (SDP), basée sur le potentiel constructible du terrain, est retenue.

En conséquence, la valeur vénale du bien, nu et libre, est estimée à 365 000 €.

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 365 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 383 000 € arrondis.

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.

En conséquence, la DIA notifiée au prix de 500 000 € est supérieure et donc non conforme à la valeur vénale du bien.

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 motivée ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

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.

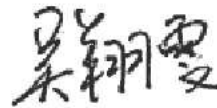
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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.