Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

MÉTROPOLE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **21 septembre 2023**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	30	8	5

Date de convocation le **15 septembre 2023**

Président : Monsieur Stéphane **GOMEZ**

Secrétaire : Madame Yvette **JANIN**

V_DEL_230921_12

ZAC Mas du Taureau - îlot H - cession à la SERL d'une partie de la parcelle AW 465

Rapporteur: Monsieur GOMEZ

Présents :

Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Patrice **GUILLERMIN - DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Abdoulaye **SOW**, David **LAÏB**, Mustapha **USTA**, Richard **MARION**, Carlos **PEREIRA**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procuration :

Ahmed **CHEKHAB** donne pouvoir à Myriam **MOSTEFAOUI**, Josette **PRALY** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Bernard **RIAS** donne pouvoir à Michel **ROCHER**, Dehbia **DJERBIB** donne pouvoir à Nassima **KAOUAH**, Harun **ARAZ** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**, Fréderic **KIZILDAG** donne pouvoir à Nadia **LAKEHAL**, Nordine **GASMI** donne pouvoir à Carlos **PEREIRA**, Audrey **WATRELOT** donne pouvoir à Christine **BERTIN**

Absents :

Hélène **GEOFFROY**, Nacera **ALLEM**, Sacha **FORCA**, Ange **VIDAL**, Maoulida **M'MADI**

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

Mesdames, Messieurs,

La ville de Vaulx-en-Velin est propriétaire d'une parcelle de terrain [illegible] superficie totale de 5 614 m².

La parcelle AW 465 forme notamment l'assiette d'une section de la rue Ernest Renan, du square public situé à l'angle des rues Ernest Renan et Jacques Perret, de la rue Jacques Perret et d'un terrain nu localisé au sud du bâtiment de la Draisienne.

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mas du Taureau, dont le concessionnaire est la Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (SERL), cette parcelle est concernée d'une part par un futur programme immobilier sur l'îlot H, regroupant les lots H1, H2 et H3 et d'autre part par un nouveau tracé de la rue Jean Perret qui va être dévoyée vers le terrain nu qui longe la Draisienne.

A cette fin, la SERL a sollicité la commune afin d'acquérir environ 2 784 m² figurant au plan ci-joint à détacher de la parcelle AW 465 se répartissant comme suit : AW 465 p1 (24 m²) pour le lot H1, p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) pour le lot H3 et p5 (4 m²) pour le lot H2.

Comme mentionné dans l'étude d'impact ci-jointe, ces fonciers communaux seront les premiers à être mobilisés dans le cadre du projet urbain de la ZAC.

Ces derniers dépendant du domaine public communal, il est nécessaire de procéder à leur déclassement par anticipation afin de permettre leur cession.

En application de l'article L 141-3 du code de la voirie routière, le déclassement de la rue Jacques Perret, du square longeant la rue Jacques Perret et des 18 m² de la rue Renan ne portant pas atteinte aux conditions de desserte et de circulation dans ce secteur, cette procédure sera dispensée d'enquête publique.

Par application des dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, le déclassement des emprises du domaine public peut être prononcé par anticipation, selon les dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La constatation de la désaffectation des emprises déclassées par anticipation interviendra dans un délai maximal de six ans à compter de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques. La SERL conduisant en effet un projet d'aménagement de grande ampleur justifiant le recours à un tel délai.

Conformément à l'accord cadre de la ZAC du Mas du Taureau et à l'avis de la Direction Immobilière de l'État n° 2023-69256-68359 en date du 08 septembre 2023, la superficie totale de 2 784 m² de terrain nécessaire à la réalisation de l'îlot H, regroupant les lots H1, H2 et H3 sera cédée à la SERL, au prix de 57 € HT du m².

Les frais de notaire, de bornage et d'arpentage seront à la charge de l'acquéreur.

Afin de permettre la plus grande réactivité dans la réalisation de l'opération, il conviendra d'autoriser les opérateurs identifiés à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme pour les projets ayant pour assiette foncière une partie du foncier communal visé par un déclassement et la cession.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- prononcer le déclassement par anticipation d'environ 2 784 m² à détacher de la parcelle AW 465 réparti comme suit : AW 465 p1 (24 m²) pour le lot H1, p2 (2 737 m²) pour lot H3, p3 (19 m²) pour le lot H3 et p5 (4 m²) pour le lot H2 ;
- décider de la désaffectation de ces parcelles dans un délai maximal de six ans à compter de l'exécution de la présente décision ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

- approuver la cession à la SERL d'environ 2 784 m² à détacher de la parcelle AW 465 réparti comme suit AW 465 p1 (24 m²) pour le lot H1, p2 (2 737 m²) pour le lot H3, p3 (19 m²) pour le lot H3 et p5 (4 m²) pour le lot H2 ;, à titre onéreux pour un montant de 158 688 € HT auquel s'ajoute la TVA de 20%, soit un prix total de 190 426 € TTC ;

- autoriser la SERL à réaliser des travaux d'aménagement sur le domaine public communal au sein du périmètre de l'ilot H ;

- autoriser l'Association Foncière Logement (AFL) et le promoteur immobilier« Les Nouveaux Constructeurs », ou toutes autres sociétés s'y substituant agrées par eux à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur les lots identifiés H1, H2 et H3 ayant pour assiette foncière le foncier communal visé par un déclassement et la cession ;

- autoriser Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint au maire, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession, en application de l'article L 2122-26 du CGCT.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- de prononcer le déclassement par anticipation d'environ 2 784 m² à détacher de la parcelle AW 465 réparti comme suit : AW 465 p1 (24 m²) pour le lot H1, p2 (2 737 m²) pour lot H3, p3 (19 m²) pour le lot H3 et p5 (4 m²) pour le lot H2 ;
- de décider de la désaffectation de ces parcelles dans un délai maximal de six ans à compter de l'exécution de la présente décision ;
- d'approuver la cession à la SERL d'environ 2 784 m² à détacher de la parcelle AW 465 réparti comme suit AW 465 p1 (24 m²) pour le lot H1, p2 (2 737 m²) pour le lot H3, p3 (19 m²) pour le lot H3 et p5 (4 m²) pour le lot H2 ;, à titre onéreux, pour un montant de 158 688 € HT auquel s'ajoute la TVA de 20%, soit un prix total de 190 426 € TTC ;
- d'autoriser la SERL à réaliser des travaux d'aménagement sur le domaine public communal au sein du périmètre de l'ilot H ;
- d'autoriser l'Association Foncière Logement (AFL) et le promoteur immobilier« Les Nouveaux Constructeurs », ou toutes autres sociétés s'y substituant agrées par eux à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur les lots identifiés H1, H2 et H3 ayant pour assiette foncière le foncier communal visé par un déclassement et la cession ;
- d'autoriser Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint au maire, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession, en application de l'article L 2122-26 du CGCT.

Suffrages exprimés	**38**	
Vote(s) Pour	**38**	Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Ahmed **CHEKHAB**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN - DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Bernard **RIAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Fréderic **KIZILDAG**, Nordine **GASMI**, David **LAÏB**, Mustapha **USTA**, Audrey **WATRELOT**, Richard **MARION**, Carlos **PEREIRA**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**
Vote(s) Contre	**0**	
Abstention(s)	**0**	
Ne prend pas part au vote	**0**	

Ainsi fait et délibéré le jeudi 21 septembre 2023.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

Le Président de séance, **Stéphane GOMEZ**	**Le secrétaire de séance,** **Yvette JANIN**

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

Etude d'impact relative au déclassement par anticipation du domaine public des parties cadastrés AW 465 p1 (24m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²), sises rue Jean Perret sur la commune de Vaulx-en-Velin

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique et à celles de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, la présente étude d'impact vise à permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé des parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²).

1. Contexte

Créée en 2014, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Mas du Taureau est un élément majeur du projet de renouvellement urbain (NPNRU Grand Ile).

Le projet pour la ZAC du Mas du Taureau a une programmation mesurée, réduite à 133 350 m² de plancher hors équipement public, et diversifiée, qui doit permettre une véritable transformation du quartier :

- 91 000 m² de logements neufs en accession à la propriété ou locatifs privés ou intermédiaires, soit environ 1300 logements ;
- 25 000 m² d'activités économiques orientées vers la filière du bâtiment durable ;
- 15 580 m² d'équipements publics ;
- 14 850 m² dédiés à un pôle de formation et d'enseignement supérieur ;
- 2 500 m² de commerces dont 1 000 m² pour la locomotive alimentaire.

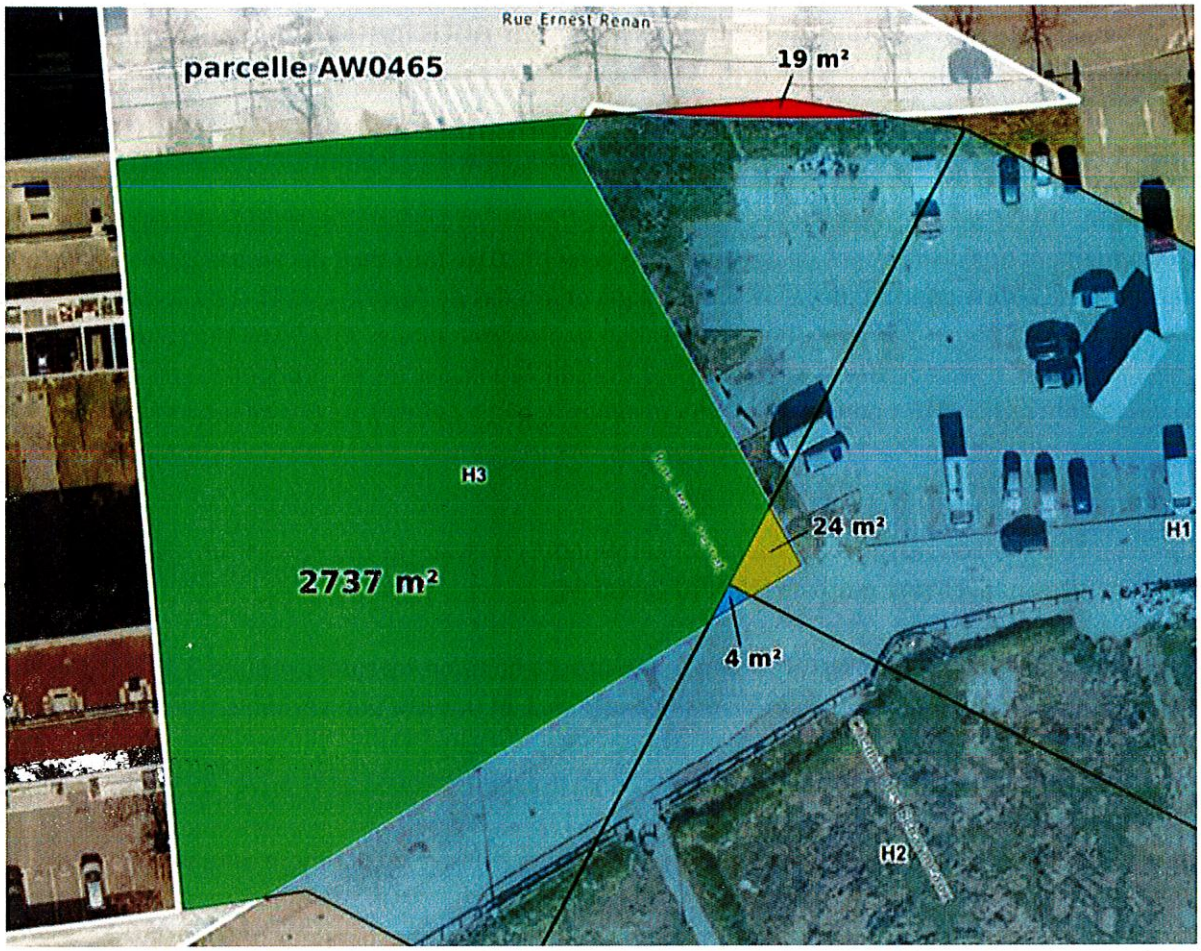
La Métropole de Lyon a confié la réalisation de l'opération à la Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (SERL), en novembre 2019, pour une durée de 15 ans.

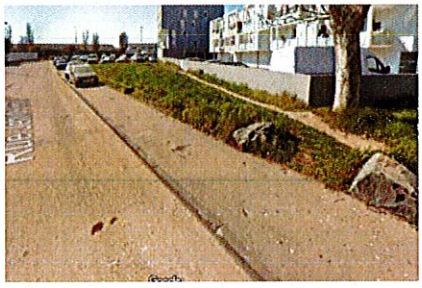
C'est dans ce contexte que les parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²).

1-1 Identification des parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) :

Le site visé par le projet de déclassement anticipé est un terrain longé par une partie de la rue Renan au Nord, par la rue Jean Perret à l'Est et au Sud, par la résidence la Draisienne et l'avenue d'Orcha à l'Ouest.
La partie principale du terrain accueille un square et une aire de jeux pour enfants. Elle fait partie du domaine public de la Ville.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE





Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

1-2 Les motifs de la cession à la SERL :

Les parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) font partie intégrante du périmètre de la ZAC du Mas du Taureau et plus particulièrement de l'îlot H.

La Ville souhaite céder ces parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) à la SERL, afin de permettre et poursuivre les aménagements prévus dans cette zone et notamment en termes de création de logements.

Par conséquent, la cession de ce foncier situé au cœur du Mas du Taureau est apparue comme une solution indispensable au projet de renouvellement urbain.

1-3 Les motifs du déclassement anticipé

Désormais, la possibilité de déclasser par anticipation est ouverte aux collectivités pour les biens appartenant au domaine public artificiel et affectés à un service public. C'est en ce sens qu'il a été décidé de recourir à l'application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques pour pouvoir déclasser de façon anticipée les parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) du domaine public, et donc de poursuivre la procédure de cession de ces parcelles à numéroter sans toutefois que leur désaffectation ne soit effective au moment du déclassement.

Ainsi les espaces publics resteront à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de la désaffectation des parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²).

La SERL est chargée de procéder à la désaffectation. Elle devra en informer la Ville avec copie du constat d'Huissier ou tout autre document justifiant de la matérialité de cette désaffectation.

Cette dernière opération devra intervenir dans un délai maximum de 6 ans. La SERL conduisant en effet un projet d'aménagement de grande ampleur justifiant le recours à un tel délai.

2 Les contraintes et atouts du déclassement anticipé :

2-1 Les contraintes de déclassement anticipé

L'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public et dispose :

« *Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct*

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant *de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.*

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

L'acte de déclassement fixe à 6 ans le délai dans lequel la désaffectation doit intervenir.

L'acte de vente du foncier communal doit ainsi prévoir les conditions et clauses de résolution en cas de non-respect du délai de 6 ans.

Lors de la cession des parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai de 6 ans et organisera les conséquences de cette résolution.

Dans cette hypothèse, la Ville ne sera redevable d'aucune pénalité, ni dommage et intérêts ni quelconque indemnité.

Dans cette hypothèse, la commune retrouvera la pleine propriété de ce foncier qui réintégrera son domaine public et restituera à la SERL le montant du prix de vente versé en contrepartie de la cession.

2-2 Les atouts de la procédure de déclassement anticipé :

Cette procédure permet la vente des parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) à la SERL alors même que les espaces resteront accessibles par les usagers vaudais jusqu'à leur désaffectation.

Elle permet également la poursuite du projet d'aménagement, l'opérateur peut ainsi obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires et pré commercialiser son programme, et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées par l'acte de vente.

Par conséquent, avec le déclassement anticipé, les Vaudais pourront utiliser et accéder aux espaces publics des parcelles AW 465 p1 (24 m²), p2 (2 737 m²), p3 (19 m²) et p5 (4 m²) pendant la période transitoire avant travaux limitant ainsi les désagréments au quotidien.

2-3 les avantages de l'opération

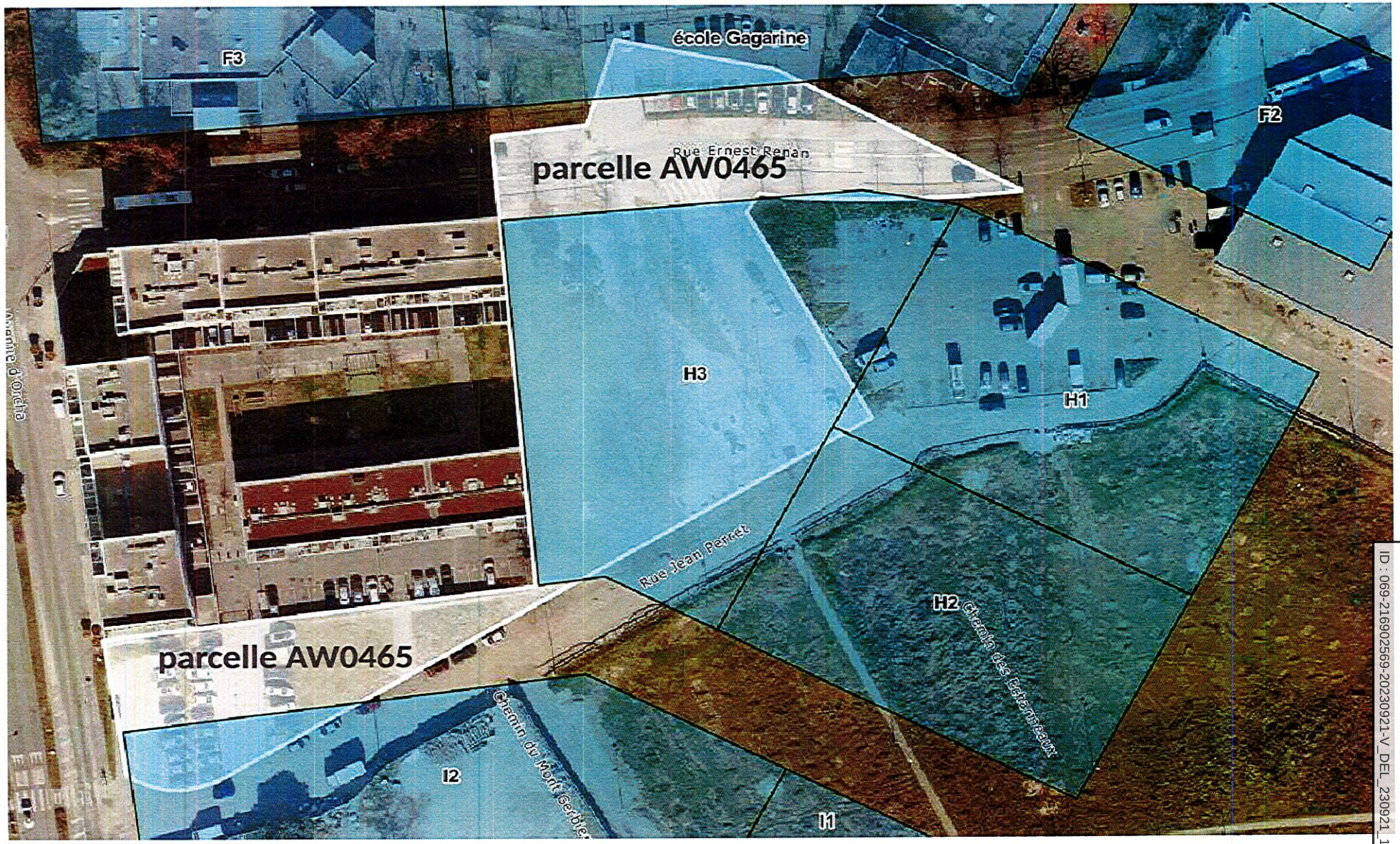
En tant qu'aménageur la SERL a déjà lancé des consultations sur l'îlot H. Celui-ci a été divisé en 3 lots. Le lot H3 qui correspond à l'actuel square, accueillera un programme de logements en locatif libre réalisé par l'Association Foncière Logement (AFL), spécialisée dans la construction de logements favorisant la mixité sociale.
Sur les lots H1 et H2 le promoteur « les Nouveaux Constructeurs » a été désigné pour réaliser un programme mixte de logements en accession, de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

A terme, ce sont environ 77 logements, 1 735 m² dédiés aux activités commerciales et de services qui verront le jour sur le lot H1 H2.
Le programme de l'AFL verra se développer environ 60 logements sur le lot H3.
Le démarrage des chantiers est prévu pour la fin de l'année 2024.

Ainsi la possibilité offerte aux habitants vaudais de disposer des espaces publics jusqu'à leur désaffectation grâce au délai de 6 ans laissé à la SERL pour désaffecter les emprises, ainsi que le retour dans le domaine public en cas d'échec du programme sont des atouts majeurs pour la Ville.

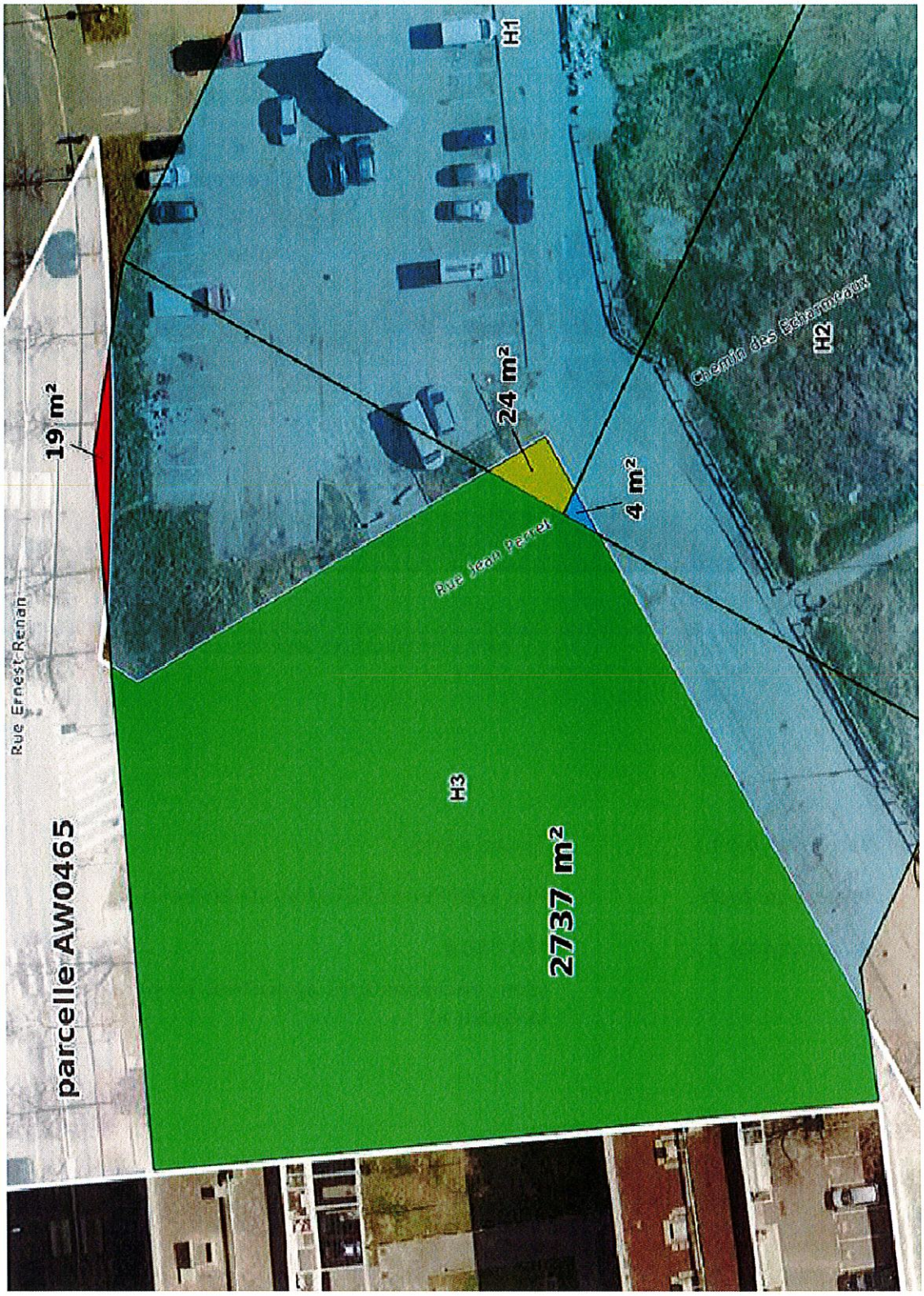
Périmètre de la parcelle AW 465 en blanc – Périmètre de l'Ilot H en bleu



Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

Parcelle AW 465 : parties à céder



Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE
7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Réf DS: 13925815
Réf OSE : 2023-69256-68359-AR

Le 08/09/2023

Le Directeur régional des Finances publiques

à

SERL

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

Nature du bien :	TERRAIN À BÂTIR.
Adresse du bien :	Rue Jean Perret 69120 Vaulx-en-Velin
Valeur vénale :	158 688 €
	(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Jérémie Cavé

2 - DATES

de consultation :	04/09/2023
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 :	04/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un terrain dans le cadre de l'aménagement de Z.A.C du Mas du Taureau situé dans un périmètre NPNRU. Le prix de cession convenu entre les parties soit 57 € le m² découle de la convention NPNRU.

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 fait l'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 :

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Vaulx-en-Velin	AW 465	Rue Jean Perret	5 614 m²	Sol

4.4. Descriptif

Emprise de 2 784 m² à détacher après arpentage de la parcelle cadastrée AW 465.

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 Upr, zone de renouvellement urbain au PLU H 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	Prix	Prix unitaire au m²
17/12/2018	AV 493, AV 494, AV 495 et AV 499, Chemin des echarmeaux	5 714 m²	319 984 €	56 €
27/10/2020	AV 308, 43 Avenue Maurice Thorez	2 665 m²	149 240 €	56 €
27/09/2022	AX 105, AX 111, AX 113, AX 112, AW 229, AW 118, AV 304, AV 498, AV 497, AV 496 et AV 300 Quartier du Mas du Taureau	64 077 m²	3 570 375 €	56 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

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 qui concernent des emprises foncières également situées dans le périmètre du renouvellement urbain, vu le traité de concession établi entre la Métropole et la SERL ainsi que la convention NPNRU de la Métropole qui aboutit à un prix unitaire d'acquisition de 57 € le m² pour les terrains nus ou déconstruits visés par cette convention ; compte tenu de ce qui précède il est proposé d'arbitrer la valeur unitaire à 57 € le m².

Soit 2 784 m² x 57 € = 158 688 € .

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 158 688 €. 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 moins 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 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 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.

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_12-DE

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

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.