Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_14-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_14

ZAC Mas du Taureau - îlot M - cession des parcelles AX 108, AX 323 et AX 324 à la SERL

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_14-DE

Mesdames, Messieurs,

La ville de Vaulx-en-Velin est propriétaire de trois parcelles de terrain cadastrées AX 108 d'une surface de 302 m², AX 323 d'une surface de 49 m² et AX 324 d'une surface de 19 m², soit une superficie totale d'environ 370 m².

L'ensemble de ces parcelles formait l'assiette foncière de l'ancien Local Commun Résidentiel (LCR) de la résidence Malval.

Ce local était occupé par le service jeunesse en vue de proposer des activités aux jeunes du secteur du Mas du Taureau.

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mas du Taureau, ces parcelles seront intégrées pour partie à une future voirie de desserte et pour partie au lot M1, ce dernier étant situé au sein de l'ilot M, sur lequel un programme de logements doit être réalisé.

Etant pleinement informée des échéances liées à l'avancée de la ZAC, la Ville a mis à disposition du service jeunesse un nouveau local afin de poursuivre ses activités sur le secteur.

Ainsi, dès le mois d'avril le LCR était inoccupé, fermé au public et ne remplissait donc plus ses fonctions initiales. De ce fait, l'alimentation des réseaux électriques et de gaz a été coupée et ses accès murés. Ces parcelles ne sont plus affectées à un service public ou à l'usage du public.

Pour ces parcelles dépendant du domaine public de la Ville, il est nécessaire de prononcer leur désaffectation et déclassement avant leur cession à la Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (SERL).

Conformément à l'accord cadre de la ZAC du Mas du Taureau et à l'avis de la Direction Immobilière de l'État n°2023-69256-68434 en date du 13 septembre 2023, la superficie totale d'environ 370 m² correspondant aux parcelles AX 108 d'une surface de 302 m², AX 323 d'une surface de 49 m² et AX 324 d'une surface de 19 m², nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement seront vendus à la SERL au prix de 57 € HT du m² de terrain.

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

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

- prononcer la désaffectation et le déclassement des parcelles AX 108 d'une surface de 302 m², AX 323 d'une surface de 49 m² et AX 324 d'une surface de 19 m² soit une superficie totale d'environ 370 m² ;
- approuver la cession à la SERL des parcelles AX 108 d'une surface de 302 m², AX 323 d'une surface de 49 m² et AX 324 d'une surface de 19 m² soit une superficie totale d'environ 370 m² , à titre onéreux, pour un montant de 21 090 € auquel s'ajoute la TVA de 20 % soit un prix total de 25 308 € ;
- autoriser les futurs opérateurs ou toutes autres sociétés s'y substituant agrées par eux à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur le lot M1 pour les projets 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_14-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- de prononcer la désaffectation et le déclassement des parcelles AX 108 d'une surface de 302 m², AX 323 d'une surface de 49 m² et AX 324 d'une surface de 19 m² soit une superficie totale d'environ 370 m² ;
- d'approuver la cession à la SERL des parcelles AX 108 d'une surface de 302 m², AX 323 d'une surface de 49 m² et AX 324 d'une surface de 19 m² soit une superficie totale d'environ 370 m² , à titre onéreux, pour un montant de 21 090 € auquel s'ajoute la TVA de 20 % soit un prix total de 25 308 € ;
- d'autoriser les futurs opérateurs ou toutes autres sociétés s'y substituant agrées par eux à déposer toutes autorisations d'urbanisme sur le lot M1 pour les projets 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,

Le Président de séance,	**Le secrétaire de séance,**
Stéphane GOMEZ	**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_14-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 :	12/09/2023

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 ANRU.

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_14-DE

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Surface cadastrale	Nature réelle
Vaulx-en-Velin	AX 323, AX 324 et AX 108	Rue Jean Perret	373 m²	Sol

4.4. Descriptif

Emprise de 370 m² à détacher après arpentage des parcelles susvisées.

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

Envoyé en préfecture le 03/10/2023
Reçu en préfecture le 03/10/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20230921-V_DEL_230921_14-DE

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 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 370 m² x 57 € = 21 090 €.

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 21 090 €. 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_14-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.