Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

MÉTROPOLE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **6 décembre 2023**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	29	7	7

Date de convocation le **30 novembre 2023**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Monsieur Patrice **GUILLERMIN - DUMAS**

V_DEL_23126_21

Acquisition du Bar-Restaurant "Les Tilleuls"

Rapporteur: Monsieur FISCHER

Présents :

Hélène **GEOFFROY**, 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**, Dehbia **DJERBIB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Fréderic **KIZILDAG**, David **LAÏB**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procuration :

Ahmed **CHEKHAB** donne pouvoir à Myriam **MOSTEFAOUI**, Josette **PRALY** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Bernard **RIAS** donne pouvoir à Karim **BALIT**, Charazède **GAHROURI** donne pouvoir à Philippe **MOINE**, Christine **JACOB** donne pouvoir à Nadia **LAKEHAL**, Christine **BERTIN** donne pouvoir à David **LAÏB**, Monique **MARTINEZ** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**

Absents :

Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, Mustapha **USTA**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

Mesdames, Messieurs,

La Ville a été sollicitée par déclaration d'intention d'aliéner, en date du 30 juin 2023, pour la vente de l'immeuble sis 140 avenue Paul Marcellin.

Le bien concerné correspond au bar-restaurant «Les Tilleuls», composé d'un bar restaurant au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage.

Il a été construit, pour sa partie la plus ancienne, en 1919-1920 par les grands-parents du propriétaire actuel. Initialement, ce bâtiment constituait un bar, une épicerie et un point de livraison de lait. La partie épicerie et point de livraison de lait ont été abandonnés au profit du bar et de jeux de boules à partir des années 1970. Depuis 1990, le bâtiment est devenu un bar-restaurant et a alors été agrandi.

Sa situation en face du stade Francisque Jomard et à proximité directe d'un futur arrêt du tramway T9, et du bassin d'emploi important que constitue la zone d'activité de la Rize, est stratégique et particulièrement favorable pour le maintien de l'activité et de l'offre de restauration en place.

Outre la valeur patrimoniale et mémorielle du bâtiment, le terrain est composé d'un large jardin majoritairement perméable et arboré, permettant au restaurant de disposer d'une terrasse ombragée.

La parcelle cadastrée BK 275 et BK 276 qui appartient actuellement à M. Serge GUILLARD est d'une contenance de 1800 m².

Le montant de la transaction prévu à la déclaration d'intention d'aliéner est de 1 040 000 €.

Ainsi, par courrier en date du 10 août 2023, la Ville a sollicité la Métropole de Lyon, titulaire du droit de préemption, pour engager l'acquisition du bien. Cette demande d'acquisition au bénéfice de la Ville a été acceptée par la Métropole de Lyon sous la forme d'une acquisition avec préfinancement. Une demande d'estimation au Pôle d'évaluation domaniale de Lyon de la Direction Régionale des Finances Publiques a été demandée par la Métropole de Lyon.

Par l'avis n°2023-69256-61453 du 21 septembre 2023, le service des Domaines confirme le montant de la valeur vénale du bien appartenant à M. GUILLARD à 1 040 000 €.

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

- approuver l'acquisition par la Ville du bien situé au 140 avenue Paul Marcellin, appartenant à M. GUILLARD, pour un montant de 1 040 000 €, auquel s'ajoutent les frais relatifs à ces acquisitions, dans le cadre d'une préemption avec préfinancement réalisée par la Métropole de Lyon au bénéfice de la Ville ;
- autoriser Madame la Maire à intervenir et à signer les actes définitifs ainsi que tous les actes afférents à cette vente avec préfinancement, actes qui seront préparés par Maître Pierson, Notaire à Villeurbanne ;
- acter que la dépense sera prélevée sur les crédits inscrits au budget 2023.

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- d'approuver l'acquisition par la Ville du bien situé au 140 avenue Paul Marcellin, appartenant à M. GUILLARD, pour un montant de 1 040 000 €, auquel s'ajoutent les frais relatifs à ces acquisitions, dans le cadre d'une préemption avec préfinancement réalisée par la Métropole de Lyon au bénéfice de la Ville ;

- d'autoriser Madame la Maire à intervenir et à signer les actes définitifs ainsi que tous les actes afférents à cette vente avec préfinancement, actes qui seront préparés par Maître Pierson, Notaire à Villeurbanne ;

- d'acter que la dépense sera prélevée sur les crédits inscrits au budget 2023.

Suffrages exprimés	**36**	
Vote(s) Pour	**36**	Hélène **GEOFFROY**, 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**, David **LAÏB**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, 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 mercredi 06 décembre 2023.

Signé par : Hélène GEOFFROY
Date : 08/12/2023
Qualité : La Maire

MAIRIE de VAULX-EN-VELIN (Rhône)

Le secrétaire de séance

Patrice GUILLERMIN - DUMAS

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

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 : michel.gineste@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 20 34

Réf DS: 13680076
Réf OSE : 2023-69256-61453

Le 21/09/2023

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur Le Président
Métropole de Lyon

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 : Local mixte (commercial et habitation)

Adresse du bien : 140 avenue Paul Marcellin, 69120 VAULX-EN-VELIN

Valeur vénale : 1 075 000 €

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

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Chrystel Chagnard, opérateur foncier.

2 - DATES

de consultation :	11/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/09/2023
du dossier complet :	06/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition par voie de préemption.

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

Préemption en préfinancement pour le compte de la commune ; projet de maintien d'une activité commerciale.

Déclaration d'intention d'aliéner en date du 30/06/2023 ; prix de vente notifié : 1 040 000 € .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe au sein d'un quartier pavillonnaire doté d'un équipement sportif le long de l'avenue Paul Marcellin qui constitue une artère structurante de la ville.

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

L'avenue sera desservie par la future ligne de tramway T9 en remplacement de la ligne de bus actuelle.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Vaulx-en-Velin	BK 275 et BK 276	140 avenue Paul Marcellin	1 000 + 800 = 1 800 m²	Parcelle bâtie

4.4. Descriptif

Un tènement immobilier bâti et non bâti, constitué comme suit :

- un bâtiment en façade sur l'avenue comprenant un rez-de-chaussée sur caves composé d'une salle de café-restaurant et d'une cuisine, d'une salle de restaurant, d'une pièce servant à la « plonge », six WC dont un WC handicapé et un 1er étage composé d'une chambre, d'un salon, d'un bureau, d'une salle de bains et d'un WC, combles perdus au-dessus.

- un bâtiment perpendiculaire et contigu au précédent avec au rez-de-chaussée trois pièces de cuisines et un premier étage de deux chambres, une salle à manger, une cuisine, une salle d'eau avec WC et combles perdus au-dessus.

- une cour dans laquelle se trouve une terrasse ombragée, un jardin arboré un bâti à usage de garage et terrain autour.

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

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

Le bâti a évolué au fil du temps, la toiture a été entièrement refaite de même que les huisseries en double vitrage, chauffage au gaz de ville.

Actuellement le rez-de-chaussée est réservé à l'activité commerciale de bar-restaurant et l'étage au logement du propriétaire exploitant.

4.5. Surfaces du bâti

Le mesurage loi Carrez fait ressortir 285,26 m² pour la partie réservée à l'activité commerciale et 126,70 m² pour la partie habitation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Serge GUILLARD

5.2. Conditions d'occupation

Libre lors de la vente.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle se situe en zone URI 1a de la Métropole de Lyon, approuvé en Conseil de Métropole le 13 mai 2019 et rendu opposable aux tiers le 18 juin 2019 : zone regroupant les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel.

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.

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 **locaux commerciaux ou mixtes**, entre janvier 2022 et août 2023, situés à moins d'un trois kilomètres de l'adresse du bien à évaluer, ont été recherchées.

Biens bâtis : locaux commerciaux - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surfaces terrain / SU		Prix €	Prix/m²	Observations
1	01/03/2022	Vaulx-en-Velin – 3, rue Lamartine	AS 831	1051	140	550 000	3 928	Bien à usage d'habitation et commercial
2	31/03/2023	Décines-Charpieu – 67 avenue Franklin Roosevelt	CK 354	338	136	350 000	2 573	Local à usage commercial (traiteur)
3	28/07/2022	Décines-Charpieu, -117 avenue Jean Jaurès	AW 65	554	120	400 000	3 333	Local commercial (restaurant)
						moyenne	3 278	
						médiane	3 333	

- Des mutations à titre onéreux de **maisons**, entre janvier 2021 et août 2023, situées à moins de trois cents mètres autour de l'adresse du bien à évaluer, ont été recherchées.

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

Biens bâtis : maisons - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surfaces terrain / SU		Prix €	Prix/m²
1	15/03/2022	Vaulx-en-Velin, 16 rue de l'Avenir	BE 85	513	116	410 000	3 534
2	24/02/2023	Vaulx-en-Velin, 1 rue Francois Guillard	BE 245, lot 26	553	117	335 000	2 863
3	31/03/2022	Vaulx-en-Velin, 10 Chemin jean Mermoz	BK 181, lots 29 et 75	363	94	345 000	3 670
4	16/08/2021	Vaulx-en-Velin, 2 Chemin Louis Bleriot	BK 181, lots 2 et 47	405	111	368 000	3 315
5	01/08/2023	Vaulx-en-Velin, 10 Chemin Louis Bleriot	BK 181, lots 10 et 51	451	97	322 000	3 319
						moyenne	3 340
						médiane	3 319

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

L'étude de marché qui concerne les locaux commerciaux fait ressortir des valeurs unitaires allant de 2 573 €/m² à 3 928 €/m² avec une moyenne à 3 278 € et une médiane à 3 333 €.

Il est pris parti de privilégier le terme n°2 qui ressort à 2 573 € arrondis à **2 600 €** afin de prendre en considération le fait que les locaux actuels ne disposent de l'efficience optimale au regard de la configuration des bâtiments et de fait engendreront le cas échéant des travaux supplémentaires.

L'étude de marché qui concerne les maisons fait ressortir des valeurs unitaires allant de 2 863 €/m² à 3 670 €/m² avec une moyenne à 3 340 € et une médiane à 3 319 €.

Au regard de l'étude de marché, il est pris parti d'arbitrer la valeur unitaire à 3 300 € avant application d'un abattement de 20 % qui prend en considération la mixité fonctionnelle du bâti, soit au final une valeur unitaire de 2 640 € arrondi à **2 650 €.**

Soit une valeur vénale du bien à évaluer estimée comme suit :

- locaux commerciaux : 285,26 m² x 2 600 € = 741 676 €,
- maison : 126,70 m² x 2 650 € = 335 755 €,

soit une valeur totale de 1 077 431 €, arrondie à 1 075 000 €.

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 1 075 000 €. 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.

La DIA, notifiée au prix de 1 040 000 €, inférieur à la valeur vénale du bien, n'appelle donc pas d'observation.

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 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.

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE

**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,
La responsable du Pôle d'Évaluation domanial

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.

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_21-DE