



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240209-V\_DEL\_24029\_5-DE



COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **9 février 2024**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	32	3	8

Date de convocation le **2 février 2024**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Madame Christine **JACOB**

**V\_DEL\_24029\_5**

**Acquisition d'un logement sis 6 place Gilbert Boissier**

**Rapporteure: Madame GIANNETTI**

Présents :

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**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procuration :

Bernard **RIAS** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**, Eric **BAGES-LIMOGES** donne pouvoir à Matthieu **FISCHER**, Frédéric **KIZILDAG** donne pouvoir à Nadia **LAKEHAL**

Absents :

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

**Mesdames, Messieurs,**

Afin de valoriser le quartier du Village, la Ville a engagé plusieurs actions globales traitant à la fois de patrimoine, d'urbanisme, d'espaces publics et du commerce de proximité. Ainsi le conseil municipal a déjà été amené à délibérer en faveur des travaux d'aménagement de voirie et d'espaces publics de la rue de la République (conseil municipal du 18 mai 2017), du dépôt d'un programme d'actions de revitalisation commerciale au titre du FISAC (conseil municipal du 23 janvier 2018) et concernant la révision du PLU-H afin de conforter les outils réglementaires venant préserver l'identité urbaine du quartier (conseil municipal des 9 novembre 2017 et 6 juin 2018).

Le fonctionnement du quartier s'articule notamment autour de la place Gilbert Boissier, de l'allée des Marronniers et du château de Vaulx-en-Velin. Les études récentes mandatées par la Ville révèlent que ce dernier, dont le fondement est médiéval, a muté en « Maison des Champs » au 16ème siècle dans un esprit typique de la Renaissance lyonnaise. Il s'agit à l'heure actuelle du seul témoin connu dans l'Est lyonnais de ces domaines agraires et d'agrément de riches négociants lyonnais.

La Ville a lancé une réflexion sur la conservation de ce château et des espaces qui l'entourent.

Pour atteindre cet objectif, la maîtrise foncière du bâti et du non bâti dans le secteur doit être assurée. C'est pourquoi la Ville a déjà effectué l'acquisition de la quasi totalité des appartements dans le château et a inscrit la poursuite de ces acquisitions dans sa programmation pluriannuelle d'investissement.

Dans ce cadre, il est proposé d'acquérir un logement situé dans l'enceinte du Château, dans le corps central sis 6 place Gilbert Boissier, parcelle AT688.

Le 28 juillet 2023, M. MAZILLE nous a informé de son souhait de vendre son bien au sein du château.

Le bien concerné est :

- un appartement de type T2 (30m<sup>2</sup> environ) ainsi qu'une place de stationnement extérieure.

Le Pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé :

- la valeur vénale du bien de Monsieur MAZILLE à 109 000 €, par avis n°2023-69256-63560-AR en date du 27 octobre 2023.

L'acquisition de ce bien permettra à la commune de maîtriser totalement la partie centrale du château, où siégeait la mairie jusque dans les années 1930, et de mettre fin à la situation de copropriété.

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

- approuver l'acquisition par la Ville du bien situé 6 place Gilbert Boissier, appartenant à Monsieur MAZILLE, pour un montant de 109 000 €, auquel s'ajoutent les frais relatifs à cette acquisition ;
- autoriser Madame la Maire à intervenir et à signer les actes définitifs ainsi que tous les actes afférents avec Monsieur MAZILLE, actes qui seront préparés par Maître Piat, Notaire à Villeurbanne.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240209-V\_DEL\_24029\_5-DE



### Après avoir délibéré, décide,

- d'approuver l'acquisition par la Ville du bien situé 6 place Gilbert Boissier, appartenant à Monsieur MAZILLE, pour un montant de 109 000 €, auquel s'ajoutent les frais relatifs à cette acquisition ;
- d'autoriser Madame la Maire à intervenir et à signer les actes définitifs ainsi que tous les actes afférents avec Monsieur MAZILLE, actes qui seront préparés par Maître Piat, Notaire à Villeurbanne.

Suffrages exprimés	<b>35</b>	
Vote(s) Pour	<b>35</b>	Hélène <b>GEOFFROY</b> , Stéphane <b>GOMEZ</b> , Kaoutar <b>DAHOUM</b> , Matthieu <b>FISCHER</b> , Muriel <b>LECERF</b> , Philippe <b>MOINE</b> , Myriam <b>MOSTEFAOUI</b> , Ahmed <b>CHEKHAB</b> , Antoinette <b>ATTO</b> , Régis <b>DUVERT</b> , Nadia <b>LAKEHAL</b> , Michel <b>ROCHER</b> , Josette <b>PRALY</b> , Patrice <b>GUILLERMIN-DUMAS</b> , Nassima <b>KAOUAH</b> , Pierre <b>DUSSURGEY</b> , Fatma <b>FARTAS</b> , Bernard <b>RIAS</b> , Yvette <b>JANIN</b> , Joëlle <b>GIANNETTI</b> , Liliane <b>GILET-BADIOU</b> , Eric <b>BAGES-LIMOGES</b> , Véronique <b>STAGNOLI</b> , Dehbia <b>DJERBIB</b> , Charazède <b>GAHROURI</b> , Christine <b>JACOB</b> , Harun <b>ARAZ</b> , Abdoulaye <b>SOW</b> , Frédéric <b>KIZILDAG</b> , Richard <b>MARION</b> , Ange <b>VIDAL</b> , Christine <b>BERTIN</b> , Monique <b>MARTINEZ</b> , Karim <b>BALIT</b> , Soufia <b>MAAROUK</b>
Vote(s) Contre	<b>0</b>	
Abstention(s)	<b>0</b>	
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>	

Ainsi fait et délibéré le vendredi 09 février 2024.



La secrétaire de séance

Christine JACOB



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@dgifp.finances.gouv.fr

Le 27/10/2023

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Philippe PEYROT  
Courriel : philippe.peyrot1@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 72 77 20 34

Madame le Maire Ville de Vaulx-en-Velin

Réf DS:13820215  
Réf OSE : 2023-69256-63560-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 :* Appartement

*Adresse du bien :* 6 rue Gilbert Boissier, 69120 Vaulx-en-Velin

*Valeur vénale :* 99 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.  
*(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Élora Chêne

## 2 - DATES

de consultation :	28/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/10/2023
du dossier complet :	16/10/2023

## 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 : Opération d'ensemble	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Secteur de Vaulx-en-Velin Village

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

Bien situé dans l'enceinte du Vieux Château du Village

### 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	AT 688	6 rue Gilbert Boissier	921 m <sup>2</sup>	bâti
TOTAL			921m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Au sein d'un ensemble immobilier en copropriété un appartement comprenant séjour, cuisine, mezzanine, salle de bains et WC ainsi qu'une petite cour intérieure à usage privatif d'environ 8,50m<sup>2</sup>. L'ensemble est en bon état d'usage avec cuisine intégrée.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable issue des données cadastrales et de l'acte d'acquisition environ 30m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Monsieur MAZILLE

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien cédé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLUh : UCe4b

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Date approbation PLU-h : 18/06/2019

Zone composite à dominante de petits collectifs, d'habitat intermédiaire ou individuel resserré

## 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

- Étude de marché visant des mutations à titre onéreux d'appartements de 25 m<sup>2</sup> à 35 m<sup>2</sup>, sur la commune de Vaulx-en-Velin au sein d'un périmètre de 300 m autour de l'adresse du bien, sur la période d'octobre 2021 à septembre 2023 :

N°	Date de mutation	Référence cadastrale et adresse	Surface habitable	Prix de vente	Prix unitaire au m <sup>2</sup>
1	24/11/21	AT 688, 6 Place Gilbert Boissier	33 m <sup>2</sup>	94 000 €	2 848 €
2	23/11/21	AT 50 ; 1rue Jean et Joséphine Peyri	33 m <sup>2</sup>	62 000 €	1 878 €
3	07/09/22	AT 50 ; 1rue Jean et Joséphine Peyri	33 m <sup>2</sup>	80 000 €	2 439 €
4	07/09/22	AT 50 ; 1rue Jean et Joséphine Peyri	32 m <sup>2</sup>	81 000 €	2 531 €
5	21/07/22	AP 393 ; 3 avenue Paul Marcellin	26 m <sup>2</sup>	90 000 €	3 807 €

Ainsi les valeurs vont de 1 878 € le m<sup>2</sup> à 3 807€ avec une moyenne à 2 700€ et une médiane à 2 531€.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur vénale retenue

l'étude de marché fait ressortir des valeurs unitaires allant de 1 878 € le m<sup>2</sup> à 3 807€ avec une moyenne à 2 700€ et une médiane à 2 531€.

Compte tenu du bon état du bien considéré situé en retrait de la place Gilbert Boissier dans l'enceinte du vieux château du village il sera retenu une valeur unitaire de 3 300 €

Soit : 30 m<sup>2</sup> x 3 300 € = 99 000 €

## 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.

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 valeur vénale du bien est arbitrée à 99 000 €** Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 109 000 €.**

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.

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 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.

## 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 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,



Philippe PEYROT

Inspecteur des Finances publiques