



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE

S²LO

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **11 juillet 2024**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	29	6	8

Date de convocation le **5 juillet 2024**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Madame Dehbia **DJERBIB**

V_DEL_240711_20

Résidentialisation des Noirettes : Régularisations foncières

Rapporteure: Madame FARTAS

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**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Abdoulaye **SOW**, Audrey **WATRELOT**, Ange **VIDAL**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procuration :

Ahmed **CHEKHAB** donne pouvoir à Myriam **MOSTEFAOUI**, Josette **PRALY** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Pierre **DUSSURGEY** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Harun **ARAZ** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**, Frédéric **KIZILDAG** donne pouvoir à Nadia **LAKEHAL**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Soufia **MAAROUK**

Absents :

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

Mesdames, Messieurs,

Le quartier des Noirettes fait l'objet d'une résidentialisation par Habitat (EMH) qui concerne 805 logements et 4,6 ha. Cette opération est inscrite à la convention Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) de Vaulx-en-Velin Grande Île signée le 10 mars 2020.

Cette résidentialisation consiste en un réaménagement global des espaces extérieurs en lien avec le projet de la Zone d'aménagement concertée du Mas du Taureau (ZAC) qui permettra de désenclaver le quartier, le végétaliser et améliorer les fonctionnalités ou l'entretien.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation (ateliers de proximité, temps d'échanges, réunion publique) avec les habitants depuis février 2021. Ces temps de concertation ont été axés sur les usages des habitants, l'embellissement de leur cadre de vie et le réaménagement du quartier. Ce projet de réaménagement des espaces extérieurs présenté aux habitants a été bien accueilli.

Ainsi, le projet de résidentialisation des Noirettes se traduit par :

- la réalisation d'un nouveau maillage viaire ;
- la clarification des emprises foncières entre le public et le privé, pour une meilleure appropriation par les habitants, l'intensification du patrimoine végétal et une meilleure perméabilité des sols et un entretien plus efficace ;
- la réorganisation du stationnement en surface par résidence après démolition de la dalle de Noirettes 2 ;
- la restitution d'un terrain multi-sport avec un accès public sur le périmètre de projet.

Lors du conseil municipal du 9 février dernier, Est Métropole Habitat a été autorisé à déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme sur des parcelles communales avant la régularisation foncière. Il était indiqué que les cessions foncières nécessaires à la réalisation de la résidentialisation du quartier des Noirettes interviendrait ultérieurement.

Les parcelles concernées par la cession, d'une superficie totale de 3830,83 m² environ, sont les suivantes :

- place située au centre du quartier, composée des parcelles AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356 pour une superficie de 2 381,56 m² environ ;
- cheminement piétons liant le chemin du Puits et le chemin de la Ferme, composé des parcelles AV 355 et AV 363 pour une superficie de 536,16 m² environ ;
- cheminement longeant la dalle de stationnement de Noirettes 2 cadastré AV 362, pour une superficie de 195,85 m² ;
- terrain multi-sport composé des parcelles AV 378, AV 459, et AV 466, d'une superficie de 717,26 m² environ.

La cession de ces parcelles permettra des régularisation foncières notamment pour les parcelles enclavées à l'intérieur d'ensembles immobiliers (AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355 et AV 363) et permettra la réalisation du projet de résidentialisation

Le terrain multi-sport situé sur les parcelles AV 378, AV 459 et AV 466 est cédé et déplacé. Le nouveau citystade sera situé proche du croisement entre le prolongement du chemin de la Ferme et la rue Louis Michoy. Une concertation avec les habitants avant le commencement des travaux sera engagée afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes. Il est prévu une livraison du nouveau citystade en fin d'année 2024, avant démolition de l'actuel.

L'ensemble de ces parcelles relevant du domaine public communal, il convient de procéder à leur déclassement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), le déclassement des emprises du domaine public peut être prononcé par anticipation afin de permettre leur cession.

La constatation de la désaffectation des emprises déclassées par anticipation interviendra dans un délai maximal de trois ans à compter de la présente décision,

Comme mentionnées à l'étude d'impact pluri annuelle ci-jointe :

- Les parcelles sont indispensables à la réalisation de la résidentialisation des Noirettes.
- La procédure de déclassement par anticipation permettra de poursuivre la procédure de cession de ces parcelles sans toutefois que leur désaffectation ne soit effective au moment du déclassement.
- Les espaces publics resteront donc à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de la désaffectation des parcelles cédées.

Est Métropole Habitat est chargé de procéder à la désaffectation et devra en informer la Ville avec copie du constat d'Huissier ou tout autre document justifiant de la matérialité de cette désaffectation.

En application de l'article L. 1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la Ville a sollicité le Pôle d'évaluation domaniale de Lyon pour ces cessions foncières.

Le Pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé à 738 001€ la valeur vénale totale avec application d'une marge d'appréciation pour ces terrains, décomposée comme suit :

- 270 000 € par avis n°2024-69256-31198-AR du 21/05/2024 pour la partie concernant la place des Noirettes (parcelles AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356) ;
- 108 000 € par avis n°2024-69256-31209-AR du 21/05/2024 pour la partie concernant le cheminement liant le chemin du Puits au chemin de la Ferme (parcelles AV 355 et AV 363) ;
- 1 € par avis n°2024-69256-31214-AR du 21/05/2024 pour la partie du cheminement longeant la dalle de stationnement Noirettes 2 (parcelle AV 362) ;
- 360 000 € par avis n°2024-69256-40104-AR du 31/05/2024 pour la partie cédée du citystade (les parcelles AV 378, AV 459 et AV 466).

Il convient de rappeler qu'Est Métropole Habitat est signataire de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain Vaulx-en-Velin Grande Île, dans le cadre du NPNRU.

Dans le cadre de cette convention, le coût de l'opération de la résidentialisation Les Noirettes est estimé à 7 046 500 € HT réparti comme suit:

- Est Métropole Habitat à hauteur de 4 263 500 € HT ;
- Agence Nationale de Renouvellement Urbain à hauteur de 2 783 000 € HT.

A terme, ce projet de résidentialisation offrira aux habitants de la Ville de nouvelles surfaces de stationnement, desservies depuis la future voirie de la Métropole.

La résidentialisation valorisera les espaces actuellement bien appropriés et clarifiera les circulations.

L'implantation des végétaux favorisera la délimitation de résidences tout en conservant l'ouverture piétonne du quartier.

Par ailleurs, avec la cession de ces parcelles, la Ville ne supportera plus le coût financier de l'installation et la maintenance des aires de jeux, le coût financier de l'entretien des espaces verts ainsi que la gestion de l'éclairage public

Le question de la soutenabilité des opérations de la résidentialisation des parcelles cadastrées AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 centrale et restant conditionnée au coût du foncier pour permettre sa faisabilité opérationnelle, il est proposé de retenir, au regard de l'intérêt général que revêt ce projet pour la Ville, un prix de cession de 57€/m² correspondant au prix contractualisé en secteur ANRU soit un prix total de 218 357,31 €.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il convient également d'autoriser EMH à engager les travaux sur ces parcelles communales.

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

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

- prononcer le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 pour une superficie totale de 3 830,83 m² environ ;
- décider de la désaffectation des parcelles AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 dans un délai maximal de trois ans à compter de l'exécution de la présente délibération ;
- approuver la cession par la Ville des terrains cadastrés respectivement AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 à Est Métropole Habitat pour un montant de 218 357,31€ ;
- autoriser les travaux anticipés sur le domaine public communal par Est Métropole Habitat sur ces parcelles ;
- autoriser Madame la Maire à accomplir toutes démarches et signer tous les actes nécessaires à ces cessions.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

S²LOW

ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE

Après avoir délibéré, décide,

- de prononcer le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 pour une superficie totale de 3 830,83 m² environ ;
- de décider de la désaffectation des parcelles AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 dans un délai maximal de trois ans à compter de l'exécution de la présente délibération ;
- d'approuver la cession par la Ville des terrains cadastrés respectivement AV 434, AV 471, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 355, AV 363, AV 362, AV 378, AV 459 et AV 466 à Est Métropole Habitat pour un montant de 218 357,31€ ;
- d'autoriser les travaux anticipés sur le domaine public communal par Est Métropole Habitat sur ces parcelles ;
- d'autoriser Madame la Maire à accomplir toutes démarches et signer tous les actes nécessaires à ces cessions.

Suffrages exprimés	35	
Vote(s) Pour	35	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 , Eric BAGES-LIMOGE s, Véronique STAGNOLI , Dehbia DJERBIB , Charazède GAHROURI , Christine JACOB , Harun ARAZ , Abdoulaye SOW , Frédéric KIZILDAG , Audrey WATRELOT , Ange VIDAL , Christine BERTIN , Monique MARTINEZ , Karim BALIT , Soufia MAAROUK , Thierry ELIEN
Vote(s) Contre	0	
Abstention(s)	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Ainsi fait et délibéré le jeudi 11 juillet 2024.



La secrétaire de séance

Dehbia DJERBIB

Identification des terrains cédés à Est Métropole Habitat



Parcelle concernée
Partie cédée

Etude d'impact relative au déclassement par anticipation du domaine public communal cadastré AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 378, AV 459p, AV 466p, AV 355p, AV 363 et AV 362p

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 de plusieurs terrains cadastrés AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 378, AV 459p, AV 466p, AV 355p, AV 363 et AV 362p.

1- Contexte

Le projet de réaménagement des espaces extérieur et de résidentialisation des Noirettes concernent 805 logements et 4,6 ha. Celui-ci est inscrit à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la Grande Ile cofinancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Déjà propriétaire de Noirettes 1, Est Métropole Habitat (EMH) a acquis les résidences Noirettes 2 et Noirettes 3 en 2015 et 2016 auprès de Lyon Métropole Habitat et de Grand Lyon Habitat, dans le but d'y mener un projet complet de requalification, associant une réhabilitation innovante et une résidentialisation ambitieuse. Les résidences des Noirettes sont positionnées dans un secteur de fort renouvellement urbain, car elles sont situées à proximité direct de la ZAC du Mas du Taureau, dont la SERL est l'aménageur. La résidentialisation permettra d'articuler les travaux de la ZAC et ceux sur les espaces extérieurs des Noirettes. La ZAC créera une continuité du réseau piéton et transports en commun entre le Mas du Taureau et la Grapinnière. Elle déploiera aussi une nouvelle rue, desservant les immeubles des Noirettes et permettant de réorganiser l'ensemble des espaces selon cette nouvelle colonne vertébrale. Afin d'assurer la continuité des aménagements entre la nouvelle voirie à créer par la SERL et les réhabilitations des immeubles, Est Métropole Habitat interviendra sur les espaces extérieurs des Noirettes par trois leviers :

- réorganisation du stationnement après démolition de 2 des 3 parkings sur dalles, qui sont fortement dégradés aujourd'hui ;
- reprise des réseaux souterrains passant sous la future voirie publique et définition de nouvelles circulations pour les piétons et les services de secours ;
- aménagement d'ensembles résidentiels végétalisés, pour conforter me patrimoine végétal, et dotés d'aires de jeux et de détente correspondant aux attentes exprimées par les habitants.

Ce projet a fait l'objet de concertation avec les habitants, notamment par le biais de Cafés rencontres en pied d'immeuble permettant d'échanger sur le programme de travaux en phase esquisse et des temps festifs pour animer les espaces majeurs de la résidentialisation, avec animations et mobilier temporaire.

a. Identification des terrains

Le site visé par le projet de déclassement anticipé comprend plusieurs terrains situés au sein du quartier des Noirettes.

Les terrains concernés sont les suivants :

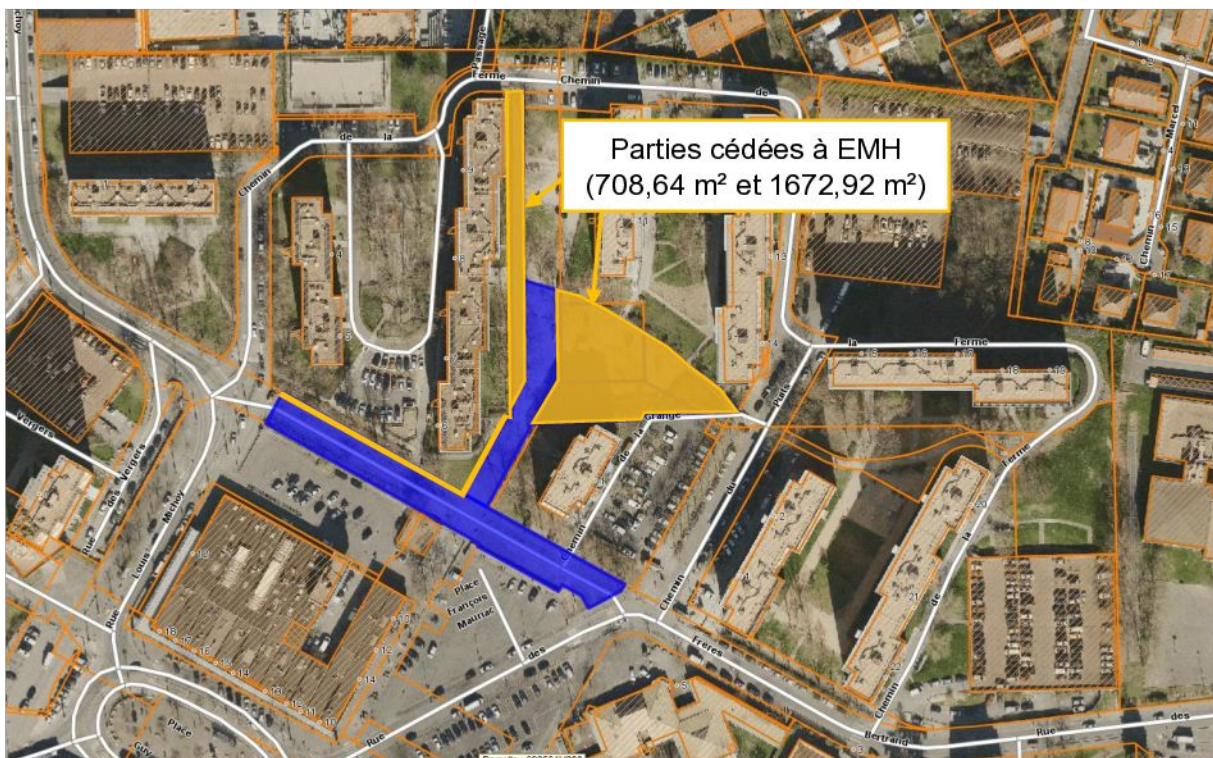
- la place située au centre du quartier, composée des parcelles AV 434, AV 471, AV 349, AV365, AV 364, AV 356 pour une superficie de 2 381,56 m² environ ;
- un cheminement piéton liant le chemin du Puits et le chemin de la Ferme, composé des parcelles AV 355 et AV 363 pour une superficie de 536,16 m² environ ;
- un cheminement longeant la dalle de stationnement de Noirettes 2 cadastré AV 362, pour une superficie de 195,85 m² ;
- le terrain multi-sport composé des parcelles AV 378, AV 459, et AV 466, d'une superficie de 717,26 m² environ.

i) Place située au centre du quartier

Ce terrain cadastré AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, et AV 356, d'une superficie de 2 381,56 m² correspondant à la place située au centre du quartier des Noirettes ainsi qu'une partie du mail des Noirettes.

Il est constitué d'un cheminement piéton traversant le quartier du Nord au Sud, d'une place aménagée avec du mobilier urbain et des jeux pour enfants et d'un cheminement piéton, nommé mail des Noirettes, longeant le Sud du quartier.

Ce terrain permettra la création de stationnement pour la réorganisation globale des stationnements sur le quartier ainsi que l'aménagement de parties résidentielles végétales.

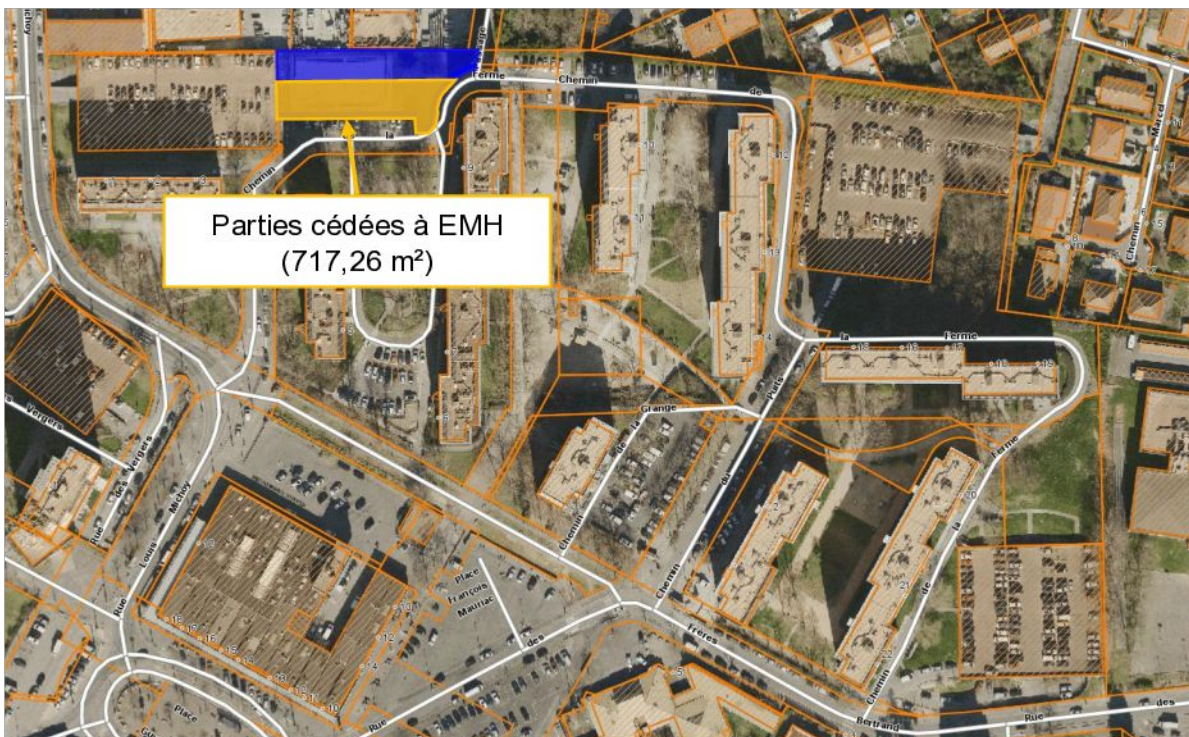




iv) Terrain multisport

Ce terrain cadastré AV 378, AV 459p et AV 466p, d'une superficie de 717,26 m² correspondant au terrain multisport du quartier.

Ce terrain permettra la création de stationnement pour la réorganisation globale des stationnements sur le quartier.



b. Les motifs de la cession

Les terrains cédés décrits précédemment font parties intégrantes du périmètre du projet de résidentialisation du quartier des Noirettes.

La Ville souhaite céder ces terrains à EMH, afin de permettre les aménagements prévus dans le quartier répondant au programme des travaux de cette résidentialisation.

Par conséquent, la cession de ces fonciers est apparue comme une solution indispensable à l'aboutissement du projet de renouvellement urbain ainsi que pour répondre aux objectifs inscrits dans la convention pluriannuelle du NPNRU.

c. 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 affecté 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 une partie du domaine public communal cadastré AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 378, AV 459p, AV 466p, AV 355p, AV 363 et AV 362p et donc de poursuivre la procédure de cession de cette parcelle 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 parties des 4 terrains concernés.

Est Métropole Habitat est chargé de procéder à la désaffectation. Il 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 3 ans.

2- Les contraintes du déclassement anticipé

a. Les contraintes de déclassement anticipé

L'article L. 2141-2 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 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 le délai à 3 ans dans lequel la désaffectation doit intervenir. Ce délai permettra à l'opération d'aboutir.

L'acte de vente du foncier communal doit ainsi prévoir les conditions et clauses de résolution en cas de non-respect du délai de 3 ans. Lors de la cession du terrain, l'acte de vente stipulera que celui-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai de 3 ans et organisera les conséquences de cette résolution.

Dans cette hypothèse, les parties ne seront redevables d'aucune pénalité, ni dommage et intérêts ni quelconque indemnité.

b. Les atouts de la procédure de déclassement anticipé

Cette procédure permet la vente de la partie des terrains cadastrés AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 378, AV 459p, AV 466p, AV 355p, AV 363 et AV 362p à Est Métropole Habitat alors même que les espaces publics seront 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 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 de la partie des terrains cadastrés AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 378, AV 459p, AV 466p, AV 355p, AV 363 et AV 362p pendant la période transitoire avant les travaux limitant ainsi les désagréments au quotidien.

c. Les avantages de l'opération

La résidentialisation a pour objectif de valoriser les espaces actuellement bien appropriés et clarifier les circulations. L'implantation des végétaux favorisera aussi la délimitation des résidences tout en conservant l'ouverture piétonne du quartier. Les travaux incluront néanmoins des dispositifs pour bloquer les accès de véhicules particuliers jusqu'au pied des immeubles.

Dès lors, afin de permettre à EMH de réaliser les travaux, la ville de Vaulx en Velin devra, au préalable, avoir lui cédé une partie des terrains cadastrés AV 434p, AV 471p, AV 349, AV 365, AV 364, AV 356, AV 378, AV 459p, AV 466p, AV 355p, AV 363 et AV 362p.

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le



ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE

Ainsi la possibilité offerte aux habitants vaudais de disposer des espaces publics jusqu'à leur désaffectation grâce au délai de 3 ans laissé à EMH 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.

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

69266 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00

Courriel : drfp@69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ

Courriel : Marianne.Hernandez@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 50 / 06 09 89 72 48

Ref DS : 1753756

Ref OSE : 2024-69256-31198-AR

Le 21/05/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame Le Maire de la commune
de VAULX-EN-VELIN

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 :

emprises de terrains nus

Adresse du bien :

Chemin de la ferme- 69120 VAULX EN VELIN

Prix proposé :

300 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9. Détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Elora CHÈNE

2 - DATES

de consultation :	22/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet(7)
du dossier complet :	22/04/2024

(7) au regard des caractéristiques du bien (terrain nu), l'évaluation est opérée sur la base des données à disposition du service et des renseignements transmis par le consultant

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la résidentialisation du quartier des Noirettes par le bailleur Est Métropole Habitat (EMH), les espaces extérieurs sont réaménagés et redistribués en fonction de leurs futurs usages entre le bailleur et la Ville. Le terrain actuel correspond aujourd'hui à des espaces verts, des circulations piétonnes et une place. Il va être réaménagé pour accueillir de nouveaux espaces verts ainsi que des espaces de stationnement.

Prix Proposé /Négocié: Le projet étant en secteur ANRU, il a été convenu entre EMH et la Ville d'appliquer le prix de 57 €/m² pour cette cession. En outre, ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC du Mas du Taureau

Le service des domaines donne à la collectivité la valeur vénale du bien considéré. En effet, le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention ANRU n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Vaulx en Velin est située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6 km à vol d'oiseau au nord-est du centre de Lyon et appartient à la première couronne de l'« Est lyonnais », ensemble de communes situées en banlieue est de Lyon.

Elle fait partie des 58 communes de la Métropole de Lyon

Le territoire est réparti entre espace urbain (résidentiel et industriel) principalement à l'est, sud, espaces verts notamment au nord-ouest (Grand parc de Milobel-Lonage) et espaces agricoles importants.

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

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseau :

- routier avec la présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les communes de la métropole lyonnaise
- de transports en commun (bus, métros et tramways) .

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE

S²LOW

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Emprise cédée	Nature réelle
VAULX-EN-VELIN	AV 434	6 chemin de la ferme	1 643 m ²	62,67 m ²	Chemin piétonnier
VAULX-EN-VELIN	AV 471	6 chemin de la ferme	1 287 m ²	645,97 m ²	Chemin piétonnier
VAULX-EN-VELIN	AV 349	chemin de la ferme	701 m ²	698,46 m ²	Espaces Verts/Parc
VAULX-EN-VELIN	AV 365	chemin de la ferme	28 m ²	27,87 m ²	Espaces Verts/Parc
VAULX-EN-VELIN	AV 364	chemin de la ferme	386 m ²	390,45 m ²	Espaces Verts/Parc
VAULX-EN-VELIN	AV 356	1 chemin de la grange	584 m ²	556,14 m ²	Espaces Verts/Parc
	Total		4 629 m ²	2 381,56 m ²	

4.4. Descriptif

Six emprises de parcelles ou parcelles entières non bâties dans le quartier des Noirettes, . Les emprises concernées sont de natures différentes :espaces verts/parc et de chemin de circulation piétonnier. Leurs surfaces peuvent ainsi être réparties :

-chemins piétonniers : emprises sur les parcelles AV 434 et AV 471 : 62,67 m² +645,97 m² =708,64 m²
-le reste des surfaces, en nature d'espaces verts /parc est déterminée comme suit :

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Vaulx en Velin

5.2. Conditions d'occupation

Néant

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les parcelles se situent en zone UPr au PLUH de la Métropole de Lyon, approuvé en Conseil de Métropole le 13 mai 2019 et rendu opposable aux tiers le 18 juin 2019.

Cette zone regroupe les secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte. Leur aménagement s'inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale, encadrée par des dispositions réglementaires, notamment graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.

- CES : néant

- Hauteur des constructions non réglementée

- CPT : 25 %

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 terrains nus, en zone Upr, entre novembre 2020 et décembre 2023 , situés à moins de 5 kilomètres du bien à évaluer ont été recherchées :

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	maximum	Prix € / m ²	Prix / m ²
1	30/11/2020	Villeurbanne – 2 à 8, rue Chomiel	BD 196 / BD 197 / BD 198 / BD 200 / BD 201 / BD 202 / BD 203 / BD 204	1 104 m ²	UPR	504 301 €	456,80 €
2	25/07/2021	Villeurbanne – rue François de Pressensac et rue Léon Chomiel	BD 58 / BD 63 / BD 199 / BD 211 / BD 212	2 550 m ²	UPR	140 395 €	55,02 €
3	20/12/2021	Villeurbanne – Passage de l'Étoile et 105/116 rue F. de Pressensac	BD 52 / BD 193 / BD 196 / BD 197 / BD 198 / BD 199	1 463 m ²	UPR	791 113 €	539,45 €
4	23/06/2022	Villeurbanne – 139, cours Emile Zola	BD 37	11 749 m ²	UPR	646 140 €	55,00 €
5	25/11/2022	Villeurbanne – 139, cours Emile Zola	BD 55	843 m ²	UPR	46 365 €	55,00 €
6	05/12/2023	Bron - Rue Guillermin	B 948	1 112 m ²	UPR	79 310 €	55,00 €
7	21/12/2023	Vaulx-en-Velin – Rue Ernest Renan	AV 507 / AV 508 / AV 509 / AV 511	2 781 m ²	UPR	160 426 €	68,10 €
					moyenne		182,67 €
					Médiane		55,02 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

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

-Concernant les emprises de terrain en nature de voie de circulation piétonnier, celles-ci participent aux espaces de circulation publiques. Il s'agit donc d'un transfert de voirie de domaine public à domaine public entre collectivités qui équivaut à un transfert de charge.

La valeur vénale d'un euro symbolique est retenue

-Concernant les parcelles en nature de terrains d'agréments/parc, les valeurs des termes de comparaison varient de 55 à 533,45 €/m². Toutefois, compte tenu de la rareté des termes en zonage Upr et du contexte de l'opération (ZAC), la valeur moyenne de l'étude, arrondie à 180€/m², sera retenue.

Soit une valeur vénale déterminée comme suit :

(1 672,92 m² x 180 €/m²) - 1€ = 301 126 € arrondie à 300 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accorde deux parties d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 300 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de justification particulière à 270 000 €.

Il est rappelé conformément à la mention déjà portée au § 3.3 supra, que le prix contractuel découle de la convention entre la Métropole de Lyon et EMH n'entre pas dans le champ de la Méthode de l'Agence S²LOW.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible, plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du contrat.

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-2169025669-20240711-V-DEL_240711_20-DE

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 : drfp69.pole-evaluation@gdfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ
 Courriel : Marianne.Hernandez@gdfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 04 72 77 21 50 / 06 09 89 72 48

Réf DS : 17532172
 Réf OSÉ : 2024-69256-31209-AR

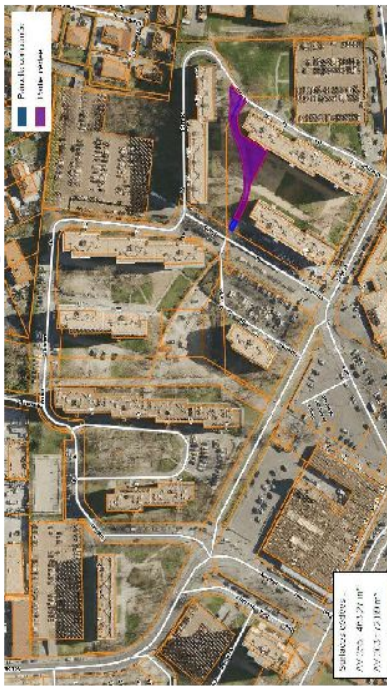
Le 21/05/2024

Le Directeur régional des Finances publiques
 à

Madame Le Maire de la commune
 de VAULX-EN-VELIN

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 :

emprises de terrains nus

Adresse du bien :

Chemin du puits- 69120 VAULX EN VELIN

Prix proposé :

120 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9. Détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE



Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquiescer 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 vendre à un prix plus bas ou acquiescer 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 et par délégation,
 L'évaluatrice au Pôle d'évaluation domaniale



Marianne HERNANDEZ
 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.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Elora CHÉNE

2 - DATES

de consultation :	22/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet(?)
du dossier complet :	22/04/2024

(?) au regard des caractéristiques du bien (terrain nu), l'évaluation est opérée sur la base des données à disposition du service et des renseignements transmis par le consultant

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la résidentialisation du quartier des Noirettes par le bailleur Est Métropole Habitat (EMH), les espaces extérieurs sont réaménagés et redistribués en fonction de leurs futurs usages entre le bailleur et la Ville. Le terrain actuel correspond aujourd'hui à des espaces verts et des circulations piétonnes. Il va être remplacé par des espaces privatifs collectifs paysagés.

Prix Proposé /Négocié: Le projet étant en secteur ANRU, il a été convenu entre EMH et la Ville d'appliquer le prix de 57 €/m² pour cette cession. En outre, ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC du Mas du Taureau

Le service des domaines donne à la collectivité la valeur vénale du bien considéré. En effet, le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention ANRU n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Vaulx en Velin est située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6 km à vol d'oiseau au nord-est du centre de Lyon et appartient à la première couronne de l'« Est lyonnais », ensemble de communes situées en banlieue est de Lyon.

Elle fait partie des 58 communes de la Métropole de Lyon

Le territoire est réparti entre espace urbain (résidentiel et industriel) principalement à l'ouest et au sud, espaces verts notamment au nord-ouest (Grand parc de Mabilis-Jonage) et espaces agricoles encore importants.

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

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseau :

- routier avec la présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les autoroutes environnant Lyon ;
- de transports en commun (bus, métros et tramways) .

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Emprise cédée	Nature réelle
VAULX-EN-VELIN	AV 355	chemin du puits	498 m ²	463,27 m ²	Espace vert-chemin piétonnier
VAULX-EN-VELIN	AV 363	chemin du puits	65 m ²	72,89 m ²	Espace vert-chemin piétonnier
		Total	563 m ²	536,16 m ²	

4.4. Descriptif

Deux emprises de parcelles non bâties dans le quartier des Noirettes, .

Les emprises concernées sont constituées d'espaces verts et de chemin de circulation.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Vaulx en Velin

5.2. Conditions d'occupation

Néant

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles se situent en zone URCl1a au PLUH de la Métropole de Lyon, approuvé en Conseil de Métropole le 13 mai 2019 et rendu opposable aux tiers le 18 juin 2019.

Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières dans une composition morphologique et paysagère, le plus souvent en rupture avec les tissus urbains environnants. Les éléments bâtis revêtent des formes de plots ou de barres en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'espaces libres. L'objectif poursuivi, à plus ou moins long terme, est de mettre en œuvre une restructuration de ces sites de grands collectifs dans le cadre de projets cohérents et globaux. Ces projets ont vocation à valoriser leur composition paysagère et à concevoir une réhabilitation ou une reposition du bâti. La zone comprend deux secteurs : le secteur URCl1a qui a vocation à cadrer des projets de restructuration du site

– CES : néant – Hauteur 7 m – CPT : 20 %

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 lorsque 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 cessions de terrains à bâtir de 300 à 600 m², dans un périmètre de 3 km autour de l'adresse de référence, sur la période d'octobre 2020 à octobre 2023, ont été recherchées :

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V-Base de données cadastrales - S²LOW DEL_240711_20-DE

Année	Période	Prix au m ² (€)		
		Moyen	Minimum	Maximum
2021	Janvier-décembre	874,28	512,06	101,31 / 6 / 608
2022	Janvier-décembre	421,59	380,62	378,28 / 807,28
	Synthèse	426,22	40 / 47	378,28 / 873,02

Réf. enregistrement	Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	sonage
6904P03 2022P06988	2561/A2/257	VAULX EN VELIN	8 RUE DU CANAL	25/09/2022	447	189 000	Unité
6904P03 2021P10846	2561/BC/1130//	VAULX EN VELIN	10 RUE FAUVIER	30/08/2021	443	200 000	Unité
6904P03 2022P27847	2561/AT/900/990	VAULX EN VELIN	9 RUE LOUIS BERAUD	05/12/2022	412	209 000	Unité
6904P03 2022P13965	2661/AT/00//8106	VAULX EN VELIN	11 RUE LOUIS BERAUD	16/09/2022	678	320 000	Unité
6904P03 2021P01083	2561/BR/482/480	VAULX EN VELIN	107 RUE DE LA POUDRETTE	18/01/2021	400	229 468	Unité

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Aucune autre source externe à la DGFiP n'a été consultée.

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

La recherche de cessions à titre onéreux de terrains à bâtir dans un périmètre de 3 km autour de l'adresse de ce bien fait apparaître une valeur moyenne de 450 € le m², valeur convergente avec la valeur médiane, qui sera retenue, et affectée d'une décote de 50 % compte tenu de la configuration de ce bien, portant la valeur à 225 € le m².

Soit une valeur vénale de 536,16 m² X 225 € = 120 636 € arrondie à 120 000 €

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'accorderont 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 120 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 108 000 €. Il est rappelé conformément à la mention déjà portée au § 3.3 supra, que le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention entre la Métropole de Lyon et EMH n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

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 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 vendre à un prix plus bas ou 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 inexacitudes 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,
L'évaluatrice au Pôle d'évaluation domaniale



Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des 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
69266 LYON cedex 02
téléphone : 04 72 77 21 00
Courriel : drfp@69.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ
Courriel : Marianne.Hernandez@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 50 / 06 09 89 72 48

Ref DS : 17533129
Ref OSE : 2024-69256-31214-AR

Le 21/05/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame Le Maire de la commune
de VAULX-EN-VELIN

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 : emprise de terrain nu à usage de chemin piétonnier
Adresse du bien : Chemin Marcel Michaud- 69120 VAULX EN VELIN

Prix proposé : 1 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9. Détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Elora CHÈNE

2 - DATES

de consultation :	22/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet(?)
du dossier complet :	22/04/2024

(?) au regard des caractéristiques du bien (terrain nu), l'évaluation est opérée sur la base des données à disposition du service et des renseignements transmis par le consultant

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la résidentialisation du quartier des Noirettes par le bailleur Est Métropole Habitat (EMH), les espaces extérieurs sont réaménagés et redistribués en fonction de leurs futurs usages entre le bailleur et la Ville. Le terrain actuel correspond aujourd'hui à un cheminement piéton. Il va être réaménagé en espaces verts.

Prix Proposé /Négocié: Le projet étant en secteur ANRU, il a été convenu entre EMH et la Ville d'appliquer le prix de 57 €/m² pour cette cession. En outre, ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC du Mas du Taureau

Le service des domaines donne à la collectivité la valeur vénale du bien considéré. En effet, le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention ANRU n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Vaulx en Velin est située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6 km à vol d'oiseau au nord-est du centre de Lyon et appartient à la première couronne de l'« Est lyonnais », ensemble de communes situées en banlieue est de Lyon.

Elle fait partie des 58 communes de la Métropole de Lyon

Le territoire est réparti entre espace urbain (résidentiel et industriel) principalement à l'est et sud, espaces verts notamment au nord-ouest (Grand parc de Mirebal-Jonage) et espaces agricoles importants.

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

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseau :

- routier avec la présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les communes de la Métropole de Lyon ;
- de transports en commun (bus, métros et tramways) .

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Emprise cédée	Nature
VAULX-EN-VELIN	AV 362	chemin Marcel Michaud	770 m ²	195,85 m ²	chemin

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V DEL 240711_20-DE

4.4. Descriptif

Bande de terre non bâtie dans le quartier des Noirettes, .

L' emprise concernée est constituée d'un chemin de circulation piétonnier.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Vaulx-en-Velin

5.2. Conditions d'occupation

Néant

6 – URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUh : URc1a – grands ensembles et sites de grands collectifs –

– CES : néant – Hauteur 7 m – CPT : 20 %

6.2. Date de référence et règles applicables

Les biens doivent être évalués en fonction de leur usage effectif à la date de référence (cf. art L 322-2 Code urbanisme) et de leur éventuelle qualification de terrain à bâtir à cette date.

L'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de la présente ESG. A ce jour, la date de référence est le 18 juin 2019, correspondant à la date d'opposabilité aux tiers du PLU-H de la Métropole de Lyon.

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

Cf paragraphe 8.2

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Aucune autre source externe à la DGFiP n'a été consultée.

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

Compte tenu de la nature de cette bande de terrain en nature de chemin piétonnier participant aux espaces de circulation publique, la valeur vénale d'un euro symbolique est retenue.

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 € . 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 acquiescer 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 vendre à un prix plus bas ou acquiescer 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 communal 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 inexacitudes 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 auprès d'un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, vous devez appartenir d'occulter préalablement les données concernées.

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V DEL_240711_20-DE

Pour le Directeur régional et par délégation,
L'évaluatrice au Pôle d'évaluation domaniale

Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès aux données, de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des 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 : Marianne HERNANDEZ
Courriel : Marianne.Hernandez@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 50 / 06 09 89 72 48

Réf DS : 18069892
Réf OSE : 2024-69256-40104-AR

Le 31/05/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame Le Maire de la commune
de VAULX-EN-VELIN

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 : emprises de terrains nus

Adresse du bien : Chemin de la ferme- 69120 VAULX EN VELIN

Prix proposé : **400 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Elora CHÈNE

2 - DATES

de consultation :	28/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet(1)
du dossier complet :	28/05/2024

(1) au regard des caractéristiques du bien (terrain nu), l'évaluation est opérée sur la base des données à disposition du service et des renseignements transmis par le consultant

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de terrain nu par la commune de Vaux-en-Velin à EMH , à détacher de l'actuel terrain de foot qui perdra son usage actuel

Selon le consultant , il n'y pas encore de projet défini sur cette emprise cédée de 717,26 m² .

Prix Proposé /Négocié: Le projet étant en secteur ANRU, il a été convenu entre EMH et la Ville d'appliquer le prix de 57 €/m² pour cette cession. En outre, ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC du Mas du Taureau.

Le service des domaines donne à la collectivité la valeur vénale du bien considéré. En effet, le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention ANRU n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Vaulx-en-Velin est située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6km à vol d'oiseau au nord-est du centre de Lyon et appartient à la première couronne de l'«Est lyonnais», ensemble de communes situées en banlieue est de Lyon.

Elle fait partie des 58 communes de la Métropole de Lyon

Le territoire est réparti entre espace urbain (résidentiel et industriel) principalement à l'est, sud, espaces verts notamment au nord-ouest (Grand parc de Miribel-Jonage) et espaces encore importants.

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

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseau:

- routier avec la présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les communes de la Métropole de Lyon;
- de transports en commun (bus, métros et tramways).

4.3. Références cadastrales

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

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V_DEL_240711_20-DE

S²LO

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Emprises cédées	Nature réelle
VAULX-EN-VELIN	AV 378	9 chemin de la Ferme	61 m ²	61,23 m ²	Terrain nu enherbé
VAULX-EN-VELIN	AV 459	9 chemin de la Ferme	56 m ²	30,85 m ²	Terrain nu enherbé
VAULX-EN-VELIN	AV 466	Chemin de la Ferme	1 377 m ²	625,18 m ²	Terrain de sport
Total			1494 m ²	717,26 m ²	



4.4. Descriptif

Ensemble de 3 emprises à détacher de parcelles de plus grande importance à usage de terrain de sport clôturé, composé d'enrobé sur le sol et de terrain d'agrément enherbé autour .

Situé au cœur du quartier des Noirettes, il bénéficie d'une bonne planimétrie.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Vaulx-en-Velin

5.2. Conditions d'occupation

Néant

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle se situe en zone Upr au PLUH de la Métropole de Lyon, approuvé en Conseil de Métropole le 13 mai 2019 et rendu opposable aux tiers le 18 juin 2019.

Cette zone regroupe les secteurs qui font l'objet d'un renouvellement urbain à vocation mixte. Leur aménagement s'inscrit dans un projet de composition urbaine, architecturale et paysagère, cohérente et globale, encadrée par des dispositions réglementaires, notamment graphiques, et des orientations d'aménagement et de programmation.

Emprise au sol non réglementée

Hauteur des constructions non réglementée

Coefficient de pleine terre >25 %

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 terrains à bâtir, situés sur la commune de Vaulx-en-Velin, et présentant des similarités en termes de zonage, ont été recensées sur la période 2020/2023. Le prix de cession a été rapporté à la surface de plancher correspondant aux permis de construire accordés.

n°PC	Réf acte	date vente	Adresse	N° parcelles	Surfaces parcelles	prix d'acquisition	Prix m ² sol
PC 069 256 18 00071	2021D04501	25/09/2020	1 avenue Georges Rouge VAULX EN VELIN	At 841-79-837	2084m ²	1 250 000,00 €	597€/m ² sol
PC 069 256 20 00015	2021P259851-2021P098952-2021P058956	22/03/2021	Chemin du Calupolan VAULX EN VELIN	BO 390-394-446	2304m ²	1 817 292,00 €	789€/m ² sol
PC 069 256 23 00017	6904P003	28/09/2021	14 rue Louis Aragon VAULX EN VELIN	AP 443	3388m ²	2 300 000,00 €	679€/m ² sol
PC 069 256 22 00012	2023P13165	23/06/2023	28 rue Victor Hugo VAULX EN VELIN	AT 909	2652m ²	1 750 000,00 €	660€/m ² sol
						minimum	597€/m ² sol
						moyenne	681€/m ² sol
						médiane	699€/m ² sol
						maximum	789€/m ² sol

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 Valeur unitaire retenue en m² Sol :

L'étude de marché de terrains à bâtir pour de l'habitat collectif fait ressortir une valeur moyenne de 681 € et une médiane à 669 € le m² Sol . Le terrain à évaluer étant situé dans un secteur moins attractif que les termes de comparaison retenus, la valeur médiane sera retenue affectée d'une décade de 15 %, portant la valeur à 560 € le m² sol arrondi.

8.2.2 Détermination de la valeur vénale

-surface retenue= 717,26 m²

- Valeur unitaire au m²sol : 560 €

Soit une valeur vénale déterminée comme suit :

717,26 m² Sol X 560 €/m²sol= 401 665 € arrondie à 400 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 400 000 € . Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de

Justification particulière à 360 000 €.

Il est rappelé conformément à la mention déjà portée au §.3.3 supra, que le prix contractuel découle de la convention entre EMH et la commune de Vaulx-en-Velin, n'entre pas dans la compétence du Domaine.

Envoyé en préfecture le 19/07/2024

Reçu en préfecture le 19/07/2024

Publié le

ID : 069-216902569-20240711-V DEL_240711_20-DE

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 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 vendre à un prix plus bas ou 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 inexacitudes 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,
L'évaluatrice au Pôle d'évaluation domaniale



Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances publiques