



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20251009-V_DEL_25109_3-DE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **9 octobre 2025**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	28	3	12

Date de convocation le **3 octobre 2025**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Madame Dehbia **DJERBIB**

V_DEL_25109_3

Régularisation foncière avec le bailleur social Société Française d'Habitations Economiques (SFHE) portant sur les parcelles AW 428 et AW 447 sises promenade Lénine à Vaulx-en-Velin (tour d'escalade)

Rapporteure: Madame FARTAS

Présents :

Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN-DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procurations :

Nadia **LAKEHAL** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Liliane **GILET-BADIOU** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**

Absents :

Ahmed **CHEKHAB**, Frédéric **KIZILDAG**, Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, David **LAÏB**, Mustapha **USTA**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**

Mesdames, Messieurs,

La résidence de la Tour du Mas du bailleur social Société Française d'Habitations Économiques (SFHE) compte 102 logements répartis en deux tours d'habitations construites en 1973. La résidence est située au cœur du Mas du Taureau, en lien direct avec les commerces, services et équipements publics du quartier.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la résidence va faire l'objet de travaux de requalification des bâtiments, des parties privatives et des espaces extérieurs qui seront résidentialisés.

Le projet de résidentialisation s'accompagne d'une réhabilitation thermique avec l'objectif d'atteindre le label BBC Effinergie Rénovation.

Le confort et le cadre de vie des locataires seront aussi améliorés par, entre autres, l'amélioration de l'isolation des logements, l'embellissement des parties communes, le réaménagement des halls d'entrées, l'amélioration des parties privatives.

La réfection de l'étanchéité de la dalle de stationnement, la sécurisation et réfection des 51 garages boxés en sous-sols et la réfection des 50 stationnements aériens sont également prévues et une attention particulière sera portée sur la végétalisation et l'intégration des stationnements dans l'environnement.

Pour la réalisation de ce projet et afin de clarifier les emprises et les secteurs d'intervention entre le bailleur et la Ville, un échange foncier est à effectuer :

- la Ville est propriétaire de la parcelle AW 428, d'une superficie de 515 m² environ, correspondant à une aire de jeux située entre les deux tours de la résidence, donnant sur la promenade Lénine, en face du groupe scolaire Youri Gagarine ;
- SFHE est propriétaire de la parcelle AW 447 située promenade Lénine, d'une superficie de 61 m² environ, correspondant à un foncier sur lequel sont construits la tour escalade et ses locaux d'accueil qui appartiennent à la Ville.

Cette régularisation foncière n'a pas vocation à modifier les usages actuels.

La parcelle AW 428 est aujourd'hui accessible à tous, et fait partie intégrante du domaine public de la Ville. Ainsi, préalablement à la cession du terrain, il est nécessaire d'engager un déclassement et une désaffectation du terrain en application des articles L. 2141-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2, 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.

Le recours à la procédure de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques permet de déclasser de façon anticipée la parcelle AW 428 du domaine public, et donc de poursuivre la procédure de cession de cette parcelle sans toutefois que sa désaffectation ne soit effective au moment du déclassement.

Ainsi ces espaces publics resteront à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de la désaffectation de la parcelles AW 428.

SFHE sera chargée de procéder à la désaffectation et devra en informer la Ville avec copie du constat d'huissier ou tout autre document justifiant 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 cette régularisation foncière.

Par avis n°2025-69256-22483 du 22/04/2025, le pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale de la parcelle AW 428 à 217 800 €.

Le pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé que la valeur de la parcelle AW 447 étant inférieure à 180 000 €, il ne se prononce pas.

Cela étant, il convient de rappeler que le pôle d'évaluation domaniale détermine une valeur vénale et non un prix : le prix est un montant sur lequel s'accorde deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence alors que la valeur vénale n'est qu'une probabilité de prix en fonction des possibilités constructives de la parcelle.

Avec la cession de la parcelle AW 428, correspondant à l'aire de jeux entre les deux tours de la résidence, la Ville ne supportera plus le coût financier de la maintenance des aires de jeux et le coût financier de l'entretien des espaces verts, permettant la réduction de la valeur vénale de cette parcelle par rapport à l'estimation du pôle d'évaluation domaniale.

L'acquisition de la parcelle AW447 permettra à la Ville d'être propriétaire de l'entièreté du foncier sur lequel sont construites la tour d'escalade et ses locaux d'accueil.

La question de la soutenabilité de l'opération de la réhabilitation et de résidentialisation de la résidence de la Tour du Mas étant 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 d'échange foncier à l'euro symbolique.

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

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

- prononcer le déclassement par anticipation de la parcelle AW 428 d'une superficie de 515 m² environ ;
- approuver la régularisation foncière entre la Ville et SFHE des parcelles consistant :
 - à la cession à SFHE par la Ville de la parcelle AW 428, d'une superficie de 515 m² environ,
 - à l'acquisition par la Ville auprès de SFHE de la parcelle AW 447, d'une superficie de 61 m² environ,
- approuver la régularisation foncière à l'euro symbolique avec dispense de versement ;
- autoriser Madame la Maire à accomplir toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à ces régularisations foncières.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- de prononcer le déclassement par anticipation de la parcelle AW 428 d'une superficie de 515 m² environ ;
- d'approuver la régularisation foncière entre la Ville et SFHE des parcelles consistant :
 - à la cession à SFHE par la Ville de la parcelle AW 428, d'une superficie de 515 m² environ,
 - à l'acquisition par la Ville auprès de SFHE de la parcelle AW 447, d'une superficie de 61 m² environ,
- d'approuver la régularisation foncière à l'euro symbolique avec dispense de versement ;
- d'autoriser Madame la Maire à accomplir toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à ces régularisations foncières.

Suffrages exprimés	31	
Vote(s) Pour	31	Hélène GEOFFROY , Stéphane GOMEZ , Kaoutar DAHOU , Matthieu FISCHER , Muriel LECERF , Philippe MOINE , Myriam MOSTEFAOUI , 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-LIMOGES , Véronique STAGNOLI , Dehbia DJERBIB , Charazède GAHROURI , Christine JACOB , Harun ARAZ , Abdoulaye SOW , 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 09 octobre 2025.



La secrétaire de séance

Dehbia DJERBIB

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 : d.rfp69.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 : 23218356
Réf OSE : 2025-69256-22483

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : 1 rue des Vergers, 69120 VAULX-EN-VELIN

Valeur vénale : 242 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Elora CHÊNE, responsable urbanisme de la Marie de Vaulx-en-Velin

2 - DATES

de consultation :	24/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	(1)
du dossier complet :	24/03/2025

(1) au regard des éléments transmis par le consultant, des informations à la disposition du service et des caractéristiques du bien, ce dernier n'a pas été visité.

2 - 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

La ville de Vaulx-en-Velin est propriétaire d'un espace vert aménagé avec une aire de jeux située dans l'emprise de la résidence appartenant à SFHE.

Dans le cadre de régularisations foncière engagées par l'opérateur HLM et la ville de Vaulx-en-Velin, la commune souhaite lui céder ce terrain servant d'espaces verts aux résidents des 2 immeubles appartenant à SFHE.

Aucun prix proposé/négocié n'a été transmis à la connaissance du service.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Vaulx-en-Velin, située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6 km à vol d'oiseau au nord-est du centre de Lyon (Lyon 2^e), fait partie de la première couronne de l'Est lyonnais et 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 Miribel-Jonage) et espaces agricoles encore importants.

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseaux routiers (présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les autoroutes environnantes) et de transports en commun (bus, et tramways).

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

Le quartier du Mas du Tureau constitue la pièce maîtresse du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) de la Grande Île, retenu en 2014 par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) comme priorité nationale pour l'État. La réalisation du projet urbain du Tureau s'inscrit dans le cadre d'une procédure de ZAC, dont la création a été approuvée par le Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon n°2014-4493 du 13 janvier 2014.

Située au nord de Vaulx-en-Velin, à proximité du centre-ville, la ZAC du Mas du Tureau accueille une programmation ambitieuse et mixte développant de l'habitat, des activités économiques, du commerce, de la formation, des équipements publics, le tout en relation avec des espaces fortement végétalisés et une trame viaire entièrement repensée.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le
ID : 069-216902569-20251009-V

de
r la
Mas
par
une
du
V
lics

S²LO
DEL_25109_3-DE

La valeur vénale est donc déterminée par application de la **méthode par comparaison directe (en m² sol)** 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

Au regard du projet explicité supra (§ 3.3), des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, destinés à la construction d'habitats collectifs, situés sur la commune de Vaulx-en-Velin, ont été recensées sur la période 2020/2024.

Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prim²	Zonage
25/09/2020	2021D04501	A1841-179-837	1 avenue Georges Rouge	2 094	1 250 000	597€/m²	UC-4b
22/03/2021	2021P25851 / 852 / 856	BO 390-394-446	Chemin du Calupolien	2 304	1 817 292	796€/m²	URm1 c
28/09/2021	2021P23424	AP 443	14 rue Louis Aragon	3 388	2 300 000	679€/m²	URm2a
23/06/2023	2023P13155	AT 909	28 rue Victor Hugo	2 652	1 750 000	660€/m²	UC-4a
					Moyenne	681€/m²	
					Médiane	669€/m²	

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 et enclavé au sein de la résidence, la valeur médiane sera retenue affectée d'une décote de 30 %, portant la valeur à 470 € le m² sol arrondi.

8.2.2 Détermination de la valeur vénale

- surface retenue= 515 m²
- Valeur unitaire au m²sol : 470 €
- Soit une valeur vénale déterminée comme suit :**
- 515 m² Sol X 470 €/m²sol= 242 050 € arrondie à 242 000 €.**

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 d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 242 000 €. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession à 217 800 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant. Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation 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 la valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10-DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Vaulx-en-Velin	AW 428	1 rue des Vergers	515 m²	Terrain d'agrement

4.4. Descriptif



Espace vert aménagé avec aire de jeu, enclavé dans l'emprise foncière de la Résidence des 'Tours du Mas' appartenant à SFHE.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du tènement

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU-h de la Métropole de Lyon : zonage Upr qui regroupe les secteurs faisant 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.

Règles de constructibilité : coefficient d'emprise au sol (CES) : non réglementé ; coefficient de pleine terre (CPT) : minimum de 25% ; hauteur maximale de façade : non réglementée.

La ZAC du Mas du Taureau fait partie de l'OAP (opération d'aménagement et de Programmation) n° 10.

6.2.Date de référence et règles applicables

En l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP), l'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de la présente évaluation.

La date de référence est la date d'opposabilité aux tiers du PLU-h de la Métropole de Lyon, soit le 18/06/2019, étant précisé que la dernière modification (modification n°4) a été validée par délibération du conseil métropolitain du 16/12/2024, exécutoire à compter du 23/01/2025.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

S'agissant d'un terrain enclavé situé entre deux d'habitats collectifs, la méthode de la charge foncière qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire attachés aux parcelles considérées en fonction des règles de constructibilité, n'est pas appliquée.

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 des Finances publiques,
L'évaluatrice du 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.

Etude d'impact relative au déclassement par anticipation du domaine public communal cadastré AW 428 sis promenade Lénine

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 du terrain cadastré AW 428.

1- Contexte

Le projet de requalification et de résidentialisation de la résidence de la Tour du Mas, porté par le bailleur, la Société Française des Habitations Economiques (SFHE), concerne 102 logements répartis en 2 tours. 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).

La résidence de la Tour du Mas est située en partie dans le périmètre de la ZAC du Mas du Taureau et en proximité immédiate des espaces publics existants et futurs. Elle est bordée au Sud par la promenade Lénine et à l'Est par des espaces publics prévus dans le cadre de la ZAC du Mas du Taureau. Les travaux de résidentialisation et de réaménagement des espaces extérieurs seront étudiés en lien avec la SERL, l'aménageur de la ZAC, afin de gérer au mieux les interfaces avec les futurs aménagements/équipements, notamment pour les accès piétons et véhicules.

En outre, le projet s'accompagne d'une réhabilitation thermique avec l'objectif d'atteindre le label BBC Effinergie Rénovation. Le confort et le cadre de vie des locataires seront aussi améliorés par, entre autres, l'amélioration de l'isolation des logements, l'embellissement des parties communes, le réaménagement des halls d'entrées, l'amélioration des parties privatives, ... La réfection de l'étanchéité de la dalle de stationnement, la sécurisation et réfection des 51 garages boxés en sous-sols et la réfection des 50 stationnements aériens sont également prévues et une attention particulière sera portée sur la végétalisation et l'intégration des stationnements dans l'environnement.

a. Identification des terrains

Le site visé par le projet de déclassement anticipé correspond à une partie du jardin de la résidence des Tours du Mas comportant une aire de jeux, des espaces verts ainsi que des circulations piétonnes.

Ce terrain est cadastré AW 428 et dispose d'une superficie de 515 m².

S'agissant d'un espace à usage direct du public, ce terrain fait partie du domaine public de la Ville.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

S²LO

ID : 069-216902569-20251009-V_DEL_25109_3-DE



b. Les motifs de la cession

Le terrain cédé fait partie intégrante du périmètre de la résidentialisation et de la réhabilitation de la résidence de la Tour du Mas.

La Ville souhaite céder ce terrain à SFHE, afin de permettre les aménagements prévus dans le programme de résidentialisation de cette résidence et clarifier les emprises foncières privées et publiques.

Par conséquent, la cession de ce foncier 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 AW 428 et donc de poursuivre la procédure de cession de cette parcelle sans toutefois que sa désaffectation ne soit effective au moment du déclassement.

Ainsi cet espace public restera à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de sa désaffectation.

SFHE 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 du terrain cadastré AW 428 à SFHE alors même que l'espace public sera accessible par les usagers vaudais jusqu'à sa 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.

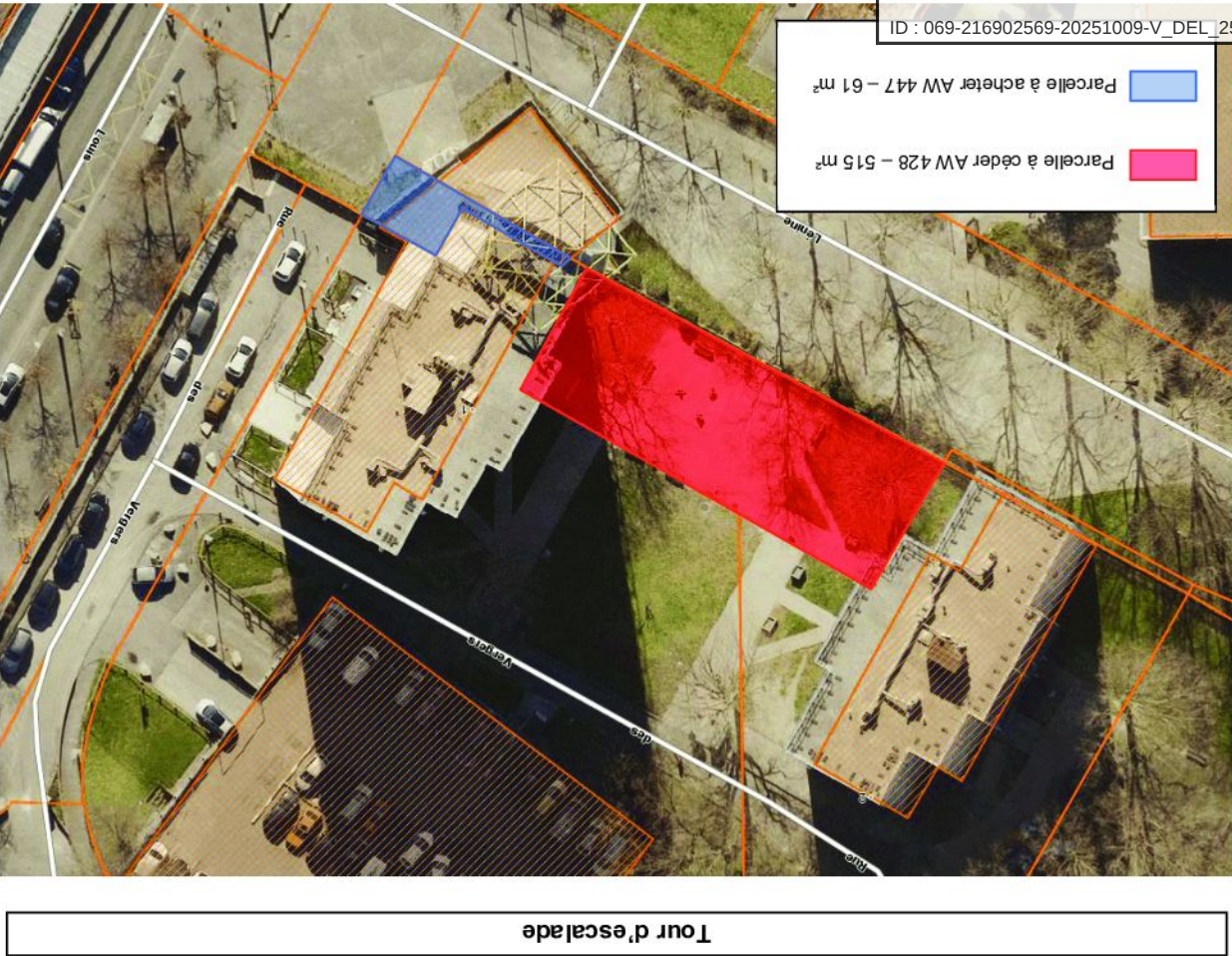
Par conséquent, avec le déclassement anticipé, les Vaudais pourront utiliser et accéder à l'espace public cadastré AW 428 pendant la période transitoire avant les travaux limitant ainsi les désagréments au quotidien.

c. Les avantages de l'opération

La résidentialisation et la requalification de la résidence de la Tour du Mas s'inscrit dans une logique d'aménagement global avec la ZAC du Mas du Taureau visant, entre autres, à améliorer le confort et le cadre de vie des habitants et solutionner les problématiques d'usages existantes.

Dès lors, afin de permettre à SFHE de réaliser les travaux, la ville de Vaulx en Velin devra, au préalable, lui avoir cédé le terrain cadastré AW 428.

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



Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251009-V_DEL_25109_3-DE

S²LO