



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le 24/02/2026
ID : 069-216902569-20260212-V_DEL_260212_4-DE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **12 février 2026**

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

Date de convocation le **6 février 2026**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Monsieur Karim **BALIT**

V_DEL_260212_4

Régularisations foncières avec 1001 Vies Habitat (Grandes Cités)

Rapporteure : Madame la Maire

Présents :

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**, Pierre **DUSSURGEY**, Yvette **JANIN**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, David **LAÏB**, Mustapha **USTA**, Richard **MARION**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procurations :

Nassima **KAOUAH** donne pouvoir à Dehbia **DJERBIB**, Fatma **FARTAS** donne pouvoir à Pierre **DUSSURGEY**, Joëlle **GIANNETTI** donne pouvoir à Philippe **MOINE**, Liliane **GILET-BADIOU** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Frédéric **KIZILDAG** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOU**

Absents :

Ahmed **CHEKHAB**, Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Ange **VIDAL**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**

Mesdames, Messieurs,

Le 16 décembre 2021, le Conseil municipal avait approuvé, par délibération, le protocole habitat et renouvellement urbain des patrimoines appartement au groupe 1001 Vies Habitat, dont (Grandes cités TASE, pavillons Nelli, Eurorex, Domaine de la Côte).

Le 28 mars 2024, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°1 du protocole, mettant à jour les régularisations foncières à effectuer.

Ces régularisations foncières permettent de clarifier les emprises et champs d'action entre le bailleur et la Ville.

Elles concernent :

- des parties des parcelles BO 470 pour 1 320 m² et BO 427 pour 1 589 m² appartenant à 1001 Vies Habitat (ex-SOLLAR) ;
- une partie de la parcelle BO 338 d'une superficie de 205 m², appartenant au domaine privé de la Ville.

L'acquisition des terrains susmentionnés par la Ville permettra la requalification des jardins familiaux et de l'allée de la Famille Blanc, notamment par la remise en état des parcelles en état d'abandon, la redéfinition des espaces et de l'animation des jardins, qui reste à construire par la Ville en concertation avec les habitants du quartier.

La partie de parcelle BO 338 destinée à être cédée est enclavée par des propriétés privées, dont celles appartenant à 1001 Vies Habitat. N'étant affectée ni à l'usage direct du public, ni à un service public, elle relève du domaine privé de la Ville.

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 régularisations foncières.

Par avis n°2025-69256-22456 du 18/04/2025, le pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé la valeur vénale de la partie de parcelle BO 338 à céder à 67 000 €.

Par avis n°2025-69256-22455 du 17/06/2025, le pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé la valeur vénale des parties de parcelles BO 470 et 427 à acquérir à 448 000 €.

Les terrains destinés à être acquis étant affectés ou destinés à être affectés à des jardins familiaux et/ou à des espaces verts publics, il est proposé que ces acquisitions soient réalisées à l'euro symbolique, avec dispense de versement.

Le terrain cédé par la Ville étant enclavé et dépourvu d'usage, il est également proposé que cette cession soit consentie à l'euro symbolique, avec dispense de versement.

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

- approuver la cession par la Ville d'une partie de la parcelle cadastrée BO 338, pour une superficie de 205 m² environ au bénéfice de 1001 Vies Habitat, ou tout autre organisme lié, à l'euro symbolique avec dispense de versement ;
- approuver l'acquisition par la Ville de parties des parcelles cadastrées BO 470 et BO 427, au bénéfice de 1001 Vies Habitat, ou tout autre organisme lié, 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,

- d'approuver la cession par la Ville d'une partie de la parcelle cadastrée BO 338, pour une superficie de 205 m² environ au bénéfice de 1001 Vies Habitat, ou tout autre organisme lié, à l'euro symbolique avec dispense de versement ;
- d'approuver l'acquisition par la Ville de parties des parcelles cadastrées BO 470 et BO 427, au bénéfice de 1001 Vies Habitat, ou tout autre organisme lié, 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	35	
Vote(s) Pour	35	Hélène GEOFFROY , Stéphane GOMEZ , Kaoutar DAHOUM , 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 , Frédéric KIZILDAG , David LAÏB , Mustapha USTA , Richard MARION , 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 12 février 2026.



Le secrétaire de séance

Karim BALIT

Grandes cités TASE



Parcelles à acquérir :

Parcelle BO 427 – 1272 m²

Parcelle BO 427 - 317m²

Parcelle BO 470 – 1320 m²

Parcelle à céder :

Parcelle BO 338 – 205 m²

Jardins
partagés



Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/04/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

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

*Madame Le Maire de la
Commune de VAULX-EN-VELIN*

Réf **DS** : 22943296
Réf OSE : 2025-69256-22456

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

Adresse du bien :

Allée des Bruyères, 69120 VAULX-EN-VELIN

Valeur vénale :

67 000 €, 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

Un protocole a été signé le 15 septembre 2022 entre la Ville, la Métropole et la Sollar afin de déterminer les champs d'actions de chacun dans le cadre de la rénovation des Grandes Cités TASE et de leurs espaces extérieurs.

Dans ce protocole est prévu des régularisations foncières entre la Ville et la Sollar en fonction des usages réels des parcelles. En effet, une parcelle appartenant à la ville, objet de cette consultation, est utilisée par la Sollar, car elle correspond à des espaces verts et au chemin d'accès à des stationnements.

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, métros et tramways).

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

Les Grandes Cités TASE sont des immeubles d'appartements créés il y a 100 ans et où logeaient les ouvriers de l'usine Tase, située à l'Est de ce quartier, avenue Bataillon Carmagnole Liberté.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Superficie emprise cédée	Nature réelle
Vaulx-en-Velin	BO 338	Allée des Bruyères	247 m ²	205 m ²	Terrain d'agrément

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. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total (€)	Prix/m²	Zonage
25/09/2020	2021D04501	At 841-179-837	1 avenue Georges Rouge	2 094	1 250 000	597€/m²	UCe4b
22/03/2021	2021P25851 / 852 / 856	BO 390-394-446	Chemin du Catupolan	2 304	1 817 292	789€/m²	URm1c
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	UCe4a
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 qui sera retenue.

Cependant, au regard de la configuration et de l'emplacement de la parcelle cédée (bande de terre au sein d'une copropriété), une décote de 50 % est appliquée.

Soit une valeur unitaire arbitrée à 330 €/ m² arrondie.

8.2.2 Détermination de la valeur vénale

Surface retenue : 205 m²

En conséquence, la valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

205 m² x 330 €/m² = 67 650 € arrondi à 67 000 €

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 67 000 €. 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 sans justification particulière à 60 000 € arrondie.

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

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

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 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 des Finances publiques,
L'évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Marianne HERNANDEZ
Inspectrice des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/02/2026
Reçu en préfecture le 24/02/2026
Publié le 24/02/2026
ID : 069-216902569-20260212-V_DEL_260212_4-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/06/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marion Antoine

Courriel : marion.antoine@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 40 77 48

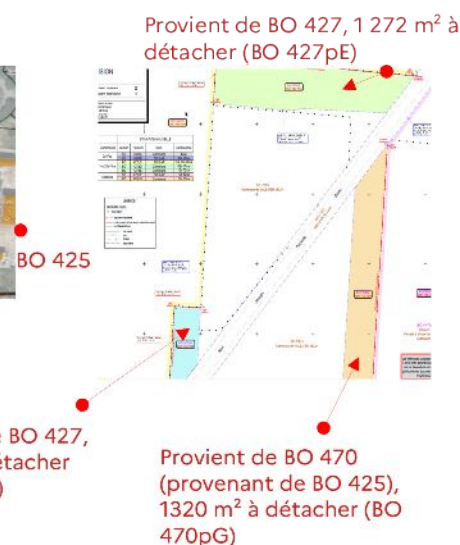
**MADAME LE MAIRE
DE LA COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN**

Réf DS: 22995982

Réf OSE : 2025-69256-22455

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Jardins partagés - Espaces vert

Adresse du bien : Allée de la Famille Blanc 69120 Vaulx-en-Velin

Valeur vénale : 448 000 €, 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 du service urbanisme de la mairie de Vaulx-en-Velin.

2 - DATES

de consultation :	24/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	(1)
du dossier complet :	26/05/2025

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

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Régularisation foncière : acquisition de 3 emprises de terrain nu à détacher de parcelles de plus grande importance à SOLLAR, SA D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE.

Dans le cadre de la rénovation des Grandes Cités TASE et de leurs espaces extérieurs un protocole a été signé le 15 septembre 2022 entre la Ville, la Métropole et la Sollar afin de déterminer les champs d'actions de chacun.

Les Grandes Cités TASE sont des immeubles d'appartements créés il y a 100 ans et où logeaient les ouvriers de l'usine Tase, située à l'Est de ce quartier, avenue Bataillon Carmagnole Liberté. Dans ce protocole est prévu des régularisations foncières entre la Ville et la Sollar en fonction des usages réels des parcelles.

Prix communiqué par le consultant : néant

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 Miribel-Jonage) et espaces agricoles encore importants. 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).

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et

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 dont T9 en cours)

4.3. Référence cadastrale

Les terrains sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

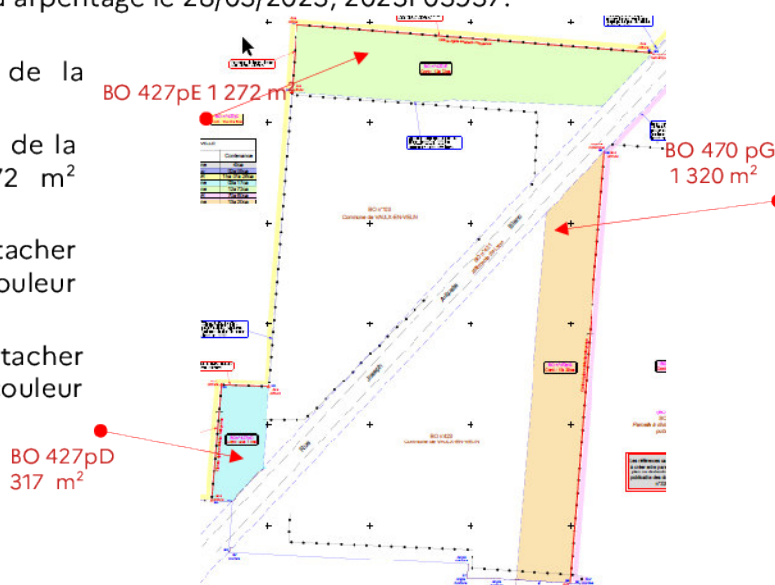
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
VAULX EN VELIN	BO 470pG à détacher de la parcelle BO 470 (8 380 m ²)	RUE AUGUSTE BRUNEL	1 320 m ² à détacher	Parcelle non bâtie
VAULX EN VELIN	BO 427pD à détacher de la parcelle BO 427 (12 315 m ²)	61 RUE NELLI	317 m ² à détacher	Parcelle non bâtie
VAULX EN VELIN	BO 427pE à détacher de la parcelle BO 427 (12 315 m ²)	61 RUE NELLI	1 272 m ² à détacher	Parcelle non bâtie
Total :			2 909 m ²	

La parcelle BO 425 d'une superficie de 9 115 m² a été divisée en 2 parcelles à savoir BO 470 (8 380 m²) et 471 suite à la publication du document d'arpentage le 28/03/2025, 2025P05937.

4.4. Descriptif

Trois bandes de terrain nu au sein de la résidence immobilière TASE:

- une à usage d'espace vert à détacher de la parcelle cadastrée BO 427 de 1 272 m² (identifiée de couleur verte ci-dessus)
- une à usage de jardins partagés à détacher de la parcelle BO 427 de 317 m² (couleur bleue ci-dessus)
- une à usage de jardins partagés à détacher de la parcelle BO 470 de 1 320 m² (couleur saumon ci-dessus)



4.5. Surface du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de terrain

SOLLAR, SA D'HLM LE LOGEMENT ALPES RHONE (057501702).

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU-h de la Métropole de Lyon :

- zonage URc2b pour la parcelle cadastrée section **BO 427** : zone d'immeubles collectifs « en plots » : Cette zone à dominante résidentielle, regroupe les ensembles d'immeubles de logements collectifs dont les éléments bâtis revêtent des formes de plots, parfois de barres, en recul des voies, ordonnancés de façon discontinue au sein d'une composition paysagère où domine la végétalisation des espaces libres. L'objectif poursuivi est de promouvoir, dans les sites appropriés, cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif et d'encadrer ces compositions urbaines existantes dans leur densité. Cette forme urbaine se déclinant à différentes échelles de bâti, la zone comprend trois secteurs qui se distinguent par des variations de hauteur des constructions secteurs : URc2a, URc2b et URc2c.

Au cas particulier, ce zonage dispose des caractéristiques suivantes :

- coefficient d'emprise au sol (CES) : $> \text{ou} = 30 \%$
- coefficient de pleine terre (CPT) : au minimum 35% de la surface de la parcelle
- hauteur limite : 16 m (R+4)

OAP-2 La Soie.

- zonage N2sj pour la parcelle **BO 470** : zone d'espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par les documents graphiques du règlement, concernant : les hameaux, dans lesquels des droits à construire limités sont prévus (N2sh) ; les jardins partagés (N2sj) ; des installations ou activités spécifiques (N2s1, N2s2, etc.) régies par des règles particulières figurant dans la partie III du règlement.

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 du Code de l'Urbanisme) et de leur éventuelle qualification de terrain à bâtir à cette date.

En l'absence de déclaration d'utilité publique, 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 16/12/2024, exécutoire à compter du 23/01/2025.

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.

La valeur vénale est déterminée par la **méthode de la charge foncière** qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (SDP) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.1.1.Recherche de terrain à bâtir

Des mutations à titre onéreux de **terrains à bâtir** permettant la construction d'habitats collectifs, situés sur la commune de Vaulx-en-Velin, et présentant des similarités en termes de zonage, ont été recensées sur la période 2020 à 2023. Le prix de cession a été rapporté à la surface de plancher (SDP) correspondant aux permis de construire accordés.

n°PC	Réf acte	date vente	Adresse	SDP totale	N° parcelles	Surfaces parcelles	Rapport surface Sol/SDP	prix d'acquisition	prix m² sdp	Prix m²sol	
PC 069 256 18 00071	2021D04501	25/09/2020	1 avenue Georges Rouge VAULX EN VELIN	2389m²	At 841-179-837	2094m²	87,65 %	1 250 000,00 €	523 €/m² SDP	597€/m²sol	
PC 069 256 20 00015	2021P25851-2021P05852-2021P05856	22/03/2021	Chemin du Catupolan VAULX EN VELIN	2877m²	BO 390-394-446	2304m²	80,08 %	1 817 292,00 €	632 €/m² SDP	789€/m²sol	
PC 069 256 23 00017	6904P03 2021P23424	28/09/2021	14 rue Louis Aragon VAULX EN VELIN	4267m²	AP 443	3388m²	79,40 %	2 300 000,00 €	539 €/m² SDP	679€/m²sol	
PC 069 256 22 00012	2023P13155	23/06/2023	28 rue Victor Hugo VAULX EN VELIN	3229m²	AT 909	2652m²	82,13 %	1 750 000,00 €	542 €/m² SDP	660€/m²sol	
									minimum	523 €/m² SDP	597€/m²sol
									moyenne	559 €/m² SDP	681€/m²sol
									médiane	540 €/m² SDP	669€/m²sol
									maximum	632 €/m² SDP	789€/m²sol

8.1.1.2.Recherche de terrain en zonage N2.

Au regard du nombre restreint de mutations en zonage N2, la recherche a été étendue à des zonages similaires à savoir UPp ou A.

Des mutations à titre onéreux **de terrains nu en zone agricole, naturelle ou protégée**, d'une surface comprise entre 200 et 2 000 m², situés à moins de 5 kilomètres du bien à évaluer, ont été recherchées sur la période de 01/2022 à 01/2024.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
SPF LYON 3	6904P03 2023P01169	256//AM/ 134,140,487,48 6	VAULX EN VELIN	L EPI	09/01/2023	1679	13 950	8,31	A2
SPF LYON 3	6904P03 2023P04061	256//AM/ 135,140,486	VAULX EN VELIN	L EPI	21/02/2023	1492	11 250	7,54	A2
SPF LYON 3	6904P03 2023P14046	275//AD/ 505,501	DECINES-CHARPIEU	LES TERRES NOIRES	21/06/2023	1794	25 000	13,94	A1
SPF LYON 3	6904P03 2023P14427	256//AE//350	VAULX EN VELIN	LES RECULEES	11/07/2023	1517	2 276	1,50	N2
SPF LYON 3	6904P03 2022P08364	256//BP//469	VAULX EN VELIN	BD DES DROITS DE L'HOMME	08/04/2022	488	2 440	5,00	Upp
SPF LYON 3	6904P03 2023P22864	256//AE//348	VAULX EN VELIN	LES RECULEES	06/11/2023	535	803	1,50	N2
							Moyenne	6,30	
							Médiane	6,27	

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

8.2.1. Emprise BO 427pD (couleur bleue)

La surface de 317 m² de l'emprise prélevée est insuffisante pour calculer une constructibilité. Celle-ci sera donc évaluée à partir des valeurs de l'étude de marché des terrains à bâtir en m²/sol.

L'étude de marché de terrains à bâtir pour de l'habitat collectif sur Vaux-en-Velin fait ressortir une valeur moyenne de 681 € le m² sol et une médiane à 669 €/m².

Les termes de comparaison retenus concernent des parcelles de superficie nettement supérieures à l'emprise à évaluer d'une part et ont fait l'objet de permis de construire validés d'autre part.

La valeur médiane de 660 €/m² arrondie sera donc retenue, affectée d'un abattement de 20 % soit 520 €/m² sol arrondie.

Comme précisé infra, les caractéristiques de l'emprise ne permettant pas l'ouverture de droits à construire en tant que tel, cette valeur sera affectée d'une décote de 50 %, portant la valeur à 260 € le m² /sol arrondi.

Soit une valeur vénale déterminée comme suit pour l'emprise BO 427pD :

$$317\text{m}^2 \times 260 \text{ €/m}^2 \text{ sol} = 82\,420 \text{ €}$$

8.2.2. Emprise BO 427pE (couleur verte)

➤ Détermination de la surface de plancher par l'application des règles du PLU-H

L'emprise à céder présente des dimensions d'environ 15m x 70m.

Sur cette assiette foncière, au regard du PLU-H, l'édification de 3 bâtiments d'une emprise d'environ 100m² (7 x 15 m) avec une hauteur de 2 étages + attique (8 m) peut être envisagée.

- retrait minimum de 4 m / limite de parcelle séparative, hauteur max 8m (2 x retrait/ limites séparatives), 8 mètres entre les 3 bâtis) :

Soit une SDP potentielle estimée :

$$100 \text{ m}^2 (\text{emprise} / \text{bâtiment}) \times 2,5 \text{ étages} \times 3 \text{ bâtiments} = 750 \text{ m}^2 \text{ SDP}$$



➤ Détermination de la valeur unitaire retenue en m² SDP :

L'étude de marché de terrains à bâtir pour de l'habitat collectif fait ressortir une valeur moyenne de 559 € le m² SDP. Les termes de comparaison retenus concernent des parcelles de superficie d'environ 2 fois supérieures à l'emprise à évaluer d'une part et ont fait l'objet de permis de construire validés d'autre part. Cette valeur sera donc affectée d'une décote de 15 %, portant la valeur à 475 € le m² SDP arrondi.

➤ Détermination de la valeur vénale de l'emprise BO 427pE :

$$750 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 475 \text{ €/m}^2 \text{ SDP} = 356\,250 \text{ €}$$

8.2.3. Emprise BO 470pG (couleur saumon)

Le bien à évaluer est en forme de bande et est situé en zonage N2 qui limite considérablement la constructibilité et permet essentiellement une gestion des constructions existantes.

Cependant, au regard des termes de comparaison de l'étude des biens situés en zone A ,N ou UPP il bénéficie d'un emplacement favorable, à proximité des habitations et des transports publics et entouré de parcelles constructibles .

Il est donc arbitré de retenir la valeur moyenne de l'étude de marché arrondie à 7€/m² soit une valeur vénale déterminé comme suit :

$$1\,320\text{m}^2 \times 7\text{€/m}^2 = \mathbf{9\,240\,€}.$$

8.2.4. Synthèse

La valeur des 3 emprises est arbitrée à :

$$\mathbf{82\,420 + 356\,250 + 9\,240 = 447\,910\,€ \text{ arrondie à } 448\,000\,€}$$

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 448 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition, sans justification particulière, à 492 800 € (arrondis).

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 vendre à un prix plus élevé ou 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 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'ar
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 et par délégation,
L'évaluatrice du Pôle d'évaluation domaniale,



Marion ANTOINE
Inspectrice des Finances publiques