Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 069-216900290-20250624-20250623DEL5-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00
Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Céline FAURE
Courriel : celine-d.faure@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 20 79

Le 25/09/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le Maire
Commune de BRON

Réf DS: **17429597**
Réf OSE : **2024-69029-29548-AR**
Avis annule et remplace l'avis émis le 11/06/2024

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 nu à bâtir

Adresse du bien : BRON 69500, avenue Ferdinand Buisson

Valeur vénale : 1 236 000 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 069-216900290-20250624-20250623DEL5-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MAITRALLET Lise, responsable du service Urbanisme et logement

2 - DATES

de consultation :	16/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	10/06/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant (1)
du dossier complet :	17/04/2024

(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.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de terrain de 2 070 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée B 1151, pour la construction d'un équipement scolaire privé d'une surface de plancher (SDP) prévue de 1 500 m².

Prix négocié ou proposé : néant

Pour mémoire : ce bien a fait l'objet d'un avis domanial du 04/07/2022, réf : DS 9200533 et OSE 2022-69029-51385, valeur vénale estimée à 1 330 000 € sur la base d'une emprise au sol de 3 000 m² et d'une SDP prévisionnelle de 2 500 à 3 000 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Bron, située dans l'Est lyonnais, bordée à l'Ouest par les 3e et 8e arrondissements de Lyon et intégrée dans la Métropole de Lyon, très bien desservie par plusieurs lignes de transports en commun.

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

Terrain situé dans le secteur de Terraillon, en profonde mutation, desservi par les bus.

Voirie et réseaux en place.

4.3. Référence cadastrale

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse /Lieu-dit	Surface cadastrale m²	Emprise à céder m²	Nature réelle
BRON	B 1151	Ave. Ferdinand Buisson	12 876	2 070	Terrain nu

4.4. Descriptif

Terrain nu de forme rectangulaire, situé en bordure de la Rue Gérard Philippe, à proximité du groupe scolaire Ferdinand Buisson, dans un environnement pavillonnaire individuel et regroupé.

4.5. Surface du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de terrain

Commune de Bron

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 069-216900290-20250624-20250623DEL5-DE

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle B 1151 est située en zone URi2b au PLU-h de la Métropole de Lyon. La zone URi2 regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel dont l'organisation du bâti n'est pas homogène le long des voies avec des discontinuités marquées. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en préservant leur dominante végétale tout en permettant une évolution du bâti.

La zone comprend quatre secteurs URi2a, URi2b, URi2c et URi2d qui se distinguent par une gestion différenciée du rapport entre le bâti et les espaces végétalisés.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30 % pour la zone Uri2b. Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

La hauteur de façade maximale des constructions est au plus égale à 7 m.

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 application des méthodes d'évaluation suivantes :

- 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 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 – CHARGE FONCIÈRE

8.1. Études de marché

Des mutations à titre onéreux de **terrains à bâtir en zonage URi2b**, situés sur les communes de Bron et de Chassieu, ont été recensées sur la période de novembre 2020 à décembre 2023.

La surface de plancher (logements individuels à titre principal) réalisée sur les termes de comparaison retenus a été recherchée afin de déterminer une valeur de SDP par m² dans le secteur du bien à évaluer.

date de vente	références 6904P03	commune	adresse	surface des parcelles m²	SDP totale/m²	parcelles	prix d'acquisition	prix m² Sol	prix m² sdp	rapport SDP / m² sol en %
11/08/2021	6904P03 2021P18240	BRON	51 rue Christian Lacouture	402	120	29//A/1149//	160 000	398	1 333	29 %
02/05/2022	6904P03 2022P10318		34 rue de la pagère	586	195	29//A/1217	285 000	486	1 462	33 %
29/07/2022	6904P03 2022P18560		34 rue de la pagère	459	108	29//A/1216	250 000	545	2 315	24 %
14/06/2021	6904P03 2021P14117		2 rue Alexandre Vial	241	91	29//B/2965//	130 000	539	1 429	38 %
14/03/2022	6904P03 2022P08139	CHASSIEU	4 chemin du Petit Content	700	169	271//BO/483// 486	342 000	489	2 024	24 %
27/07/2022	6904P03 2022P17920		27 rue Pasteur	1 005	198	271//BL/190//	455 000	453	2 298	20 %
27/04/2022	6904P03 2022P09225		28 chemin de l'Afrique	450	145	271//BZ/394//	220 000	489	1 517	32 %
24/04/2023	6904P03 2023P08901		10 chemin de Décines	550	191	271//BT/3//	335 000	609	1 754	35 %
			Moyenne	558			Moyenne	501	**1 766**	30 %
			Médiane	500			Médiane	489	**1 636**	
			Minimal	241			Minimal	398	**1 333**	
			Maximal	1005			Maximal	609	**2 315**	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 069-216900290-20250624-20250623DEL5-DE

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

8.2.1.Surface de plancher retenue

Le projet communiqué par le consultant consiste en la construction d'un équipement scolaire privé d'une SDP prévisionnelle de 1 500 m² sur une emprise de parcelle de 2 070 m².

- *Surface de plancher théorique au PLU-h* :

Comme indiqué supra, 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).

En conséquence, la SDP potentielle peut être déterminée sur la base des contraintes au PLU-h, en zone Uri2b, soit un CES de 30 % et une hauteur maximale de 7 m :

2 070 m² x 0,3 (CES) = 621 m² SDP x 2 (niveaux en hauteur) = 1 242 m² SDP arrondis à 1 200 m² SDP individuelle.

Cette SDP de 1 200 m² constitue la SDP en densification maximale qui peut être développée sur la parcelle au regard des règles du PLU-h.

- *Surface de plancher théorique affinée au regard des éléments de contexte :*

En environnement immédiat du bien à évaluer, le secteur est occupé majoritairement par des maisons individuelles ou habitations individuelles *groupées.*

Par ailleurs il est constaté que la moyenne des rapports entre la SDP développée et la surface des parcelles des termes de comparaison est de 30 %, avec pour les termes présentant des superficies au sol de 400 m² à 580 m², un rapport de 29 à 35 %, et pour la surface la plus réduite un rapport de 38 %.

En conséquence, un rapport intermédiaire de 33 % est retenu et appliqué à la superficie du terrain, soit :

2 070 m² x 33 % = 683 m², arrondis à 700 m² SDP individuelle.

Cette SDP individuelle de 700 m² est retenue pour l'évaluation.

8.2.2.Détermination de la valeur vénale

La valeur unitaire des termes de comparaison recensés évolue entre 1 333 et 2 315 €/m² SDP, avec des valeurs moyenne et médiane homogènes qui s'élèvent respectivement à 1 766 et 1 636 € /m² SDP.

En conséquence, la valeur moyenne de 1 766 €/m² SDP individuelle est retenue.

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :
700 m² SDP x 1 766 €/m² **= 1 236 000 € arrondis, sur la base du potentiel en charge foncière individuelle.**

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 de cession minimale du bien est arbitrée à 1 236 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 069-216900290-20250624-20250623DEL5-DE

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la déc... 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 des Finances Publiques et par délégation,
Le Directeur du Pôle Partenaires

Pierre CARRÉ
Administrateur de l'État

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.