

MAIRIE D'AMPLEPUIS
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 AVRIL 2024
Extrait du registre des Délibérations
Délibération n°8

OBJET : CESSIION D'UNE PARCELLE SUR LE SECTEUR GARE D'AMPLEPUIS

Le maire certifie sous sa responsabilité la caractère exécutoire de cet acte.

En exercice : 27
membres

Présent(s) : 22

Pouvoir(s) : 5

Absent(s) : 5

Délibération comportant

2 page(s),

1 annexe(s)

Réception en Préfecture le :

19/04/24
Publication le : 19/04/24

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le deux avril deux mille vingt-quatre, 20h, le Conseil Municipal s'est réuni, sous la présidence de Monsieur René PONTET, maire.

Les membres présents en séance :

René PONTET, Eric LACROIX, Simone GUEYDON, Thierry THOLIN, Peggy ROUGE-PIPEREAU, Henri BURNICHON, Lydie AUGAY, Jean-Marc GUILLOT, Jean-François TEIL, Corinne GELIN, Nathalie CHANFRAY, Sandrine DEVEAUX, Laurence PIERRAT, Angélique GONIN-CHARTIER, Emmanuel MAETZ, Alexis DEBORD, Rémi LABROSSE, Daniel DUMONTET, Pascale CERNICCHIARO, Patricia BALMONT, Patricia PIVOT, Romain COLLIER,

Le ou les membre(s) ayant donné(s) un pouvoir : André DAMAIS (pouvoir à René PONTET), Christian LAFFAY (pouvoir à Eric LACROIX), Jean-Pierre HERRADA (pouvoir à Jean-François TEIL), Aurélie LEDIEU (pouvoir à Angélique GONIN-CHARTIER), Dimitri GIRARD (pouvoir à Romain COLLIER)

Le ou les membres absent(s) : André DAMAIS, Christian LAFFAY, Jean-Pierre HERRADA, Aurélie LEDIEU, Dimitri GIRARD

*Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu la délibération du 2 avril 2024 portant désaffectation et déclassement de la parcelle adjacente à la parcelle cadastrée AI274 d'une superficie de 2 330m2 sur le secteur de la gare d'Amplepuis ;
Vu la délibération du 3 juillet 20218 portant cession des parcelles cadastrées AI 314, AI273 et AI 276 à la Communauté de l'Ouest Rhodanien ;
Vu l'avis favorable de la Commission Finances-affaires générales réunie le 18/03/2024*

Considérant que suite à l'appel à projets pour la réalisation d'un village d'entreprises lancé par la COR pour lequel la société CLEMCO devrait être retenu, il convient de procéder à la cession de l'ensemble de ces parcelles à ladite société.

Considérant l'objectif de permettre la bonne réalisation de ce projet, il convient de procéder à la cession de la voirie attenante aux parcelles susmentionnées.

Vu l'évaluation réalisée par le service des domaines en date du 18 mars 2024 ;

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la cession de la parcelle adjacente à la parcelle cadastrée AI 274 d'une superficie graphique de 2 330m2 pour un montant de 25 200 € à la société CLEMCO ou à toute autre personne physique ou morale qui se substituerait
- **DIT** que les frais, droits et honoraires seront supportés par l'acquéreur

- **AUTORISE** M le Maire ou son représentant à accomplir toutes les démarches et signer tous les documents nécessaires à l'acte de vente.

Etant précisé que la surface exacte sera connue après intervention du géomètre.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré par les membres présents qui lecture faite ont signé au registre des délibérations

Pour copie conforme.
Amplepuis, le 2 avril 2024

Le secrétaire de séance
Angélique GONIN-CHARTIER



Le Maire,
René PONTET



Pièce jointe :
Estimation domaniale

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction régionale des Finances Publiques
 Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône
 Pôle d'évaluation domaniale de Lyon
 3, rue de la Charité
 69268 LYON cedex 02
 téléphone : 04 72 77 21 00
 Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine MARIE
 Courriel : delphine.marie@dgifp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 04 72 77 21 11

Réf DS : 16643745
 Réf OSE : 2024-69006-17173-AR

18/03/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

MONSIEUR LE MAIRE
 DE LA COMMUNE D'AMPLEPUIIS

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

Adresse du bien :

Impasse de Pichomard, 69 550 AMPLEPUIIS

Valeur vénale :

du terrain en zone 2AU : 28 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Matthias PATET

2 - DATES

de consultation :	04/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	04/03/2024

(1) au regard des éléments transmis par le consultant et 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**

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à un aménageur, pour la construction de locaux artisanaux sur le terrain à estimer et sur 2 terrains voisins.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Secteur gare.

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

Réseaux: non viabilisé; localisation et dimensionnement des réseaux les plus proches: non connus; voirie: terrain desservi.

Situation particulière: localisé dans une zone d'activité en devenir, sous condition de modification du PLU.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature actuelle
AMPLEPUIIS	Non cadastrée- Domaine public	Impasse de Pichomard	2 330	Voirie
		TOTAL	2 330 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain nu, en forme de bande, non viabilisé, en nature actuelle de voirie publique, localisé dans une future zone à vocation économique, de surface totale de 2 330 m². Actuellement, le terrain n'est pas ouvert à l'urbanisation en l'état actuel de son zonage.

Plan cadastral:



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'AMPLEPUIS.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Urbanisme: zone 2 AU, non constructible; à urbaniser, elle correspond à la création d'une zone d'urbanisation future aux abords de la Gare. Elle sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 07/12/2011. Modification n°2 approuvée le 07/02/2017.

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 ou locative 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 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

8.1.1.1 Recherche : sur la base du m² sol

La recherche de termes de comparaison se porte sur des mutations de terrains nus, situés dans une zone à urbaniser, de surfaces de 800 m² à 10 000 m², dans un périmètre de 10 km (puis de 20 km) autour de l'adresse du bien et dans la période récente du 1/01/2020 au 01/01/2024, afin de déterminer le prix des terrains en zone 1 AU ou 2 AU.

Termes relevés : néant

8.1.1.2 Recherche : sur la base du m² sol

La recherche de termes de comparaison se porte sur des mutations de terrains à bâtir, situés dans une zone à vocation d'activités de type Uj, de surfaces de 800 m² à 30 000 m², dans un périmètre de 10 km (puis de 20 km) autour de l'adresse du bien et dans la période récente du 1/01/2020 au 01/01/2024, afin de déterminer le prix des terrains en zone Uj ou comparables.

Termes relevés et retenus:

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix HT €	Prix/m ²	Observations	
1	17/12/2020	15 rue de Paris, Tarare	AY24 et 192	13 363	Uic	534 520	40 €	ZAE Viaduc	
2	09/11/2022	Avenue de la Gare, Amplepuis	AI 337 et 339	1 202	Uic	54 090	45 €	ZA de la Gare	
3	26/11/2021	Avenue de la Gare, Amplepuis	AI 335	190	Uic	2 850	15 €	ZA de la Gare-très petite surface-mise en place d'un espace de stationnement	
4	04/02/2021	19 rue de Paris, Tarare	AY 189	20 953	Uic (80%) et Uj	838 120	40 €	ZAE Viaduc	
5	30/04/2020	Berchoux, Amplepuis	A 621	2 062	Uia	15 000	7,27 €	TAB-Zone d'activité économique de la Ville	
				Minimum:			7 €		
				Médiane:			40 €		
				Maximum:			45 €		

Prix médian des terrains, dans un zonage Uj constructible : 40 HT €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation externe n'a été réalisée.

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

Le bien à estimer consiste en un terrain nu, actuellement en nature de voirie, de 2 330 m², situé dans une zone à urbaniser 2 AU, à vocation future d'activités artisanales, sous condition de modification du PLU et de viabilisation du terrain.

Un projet de construction de bâtiments à vocation artisanale est projeté sur le terrain et 2 parcelles voisines.

Aucun terme de zonage 1AU ou 2 AU n'a été relevé dans le secteur du bien.

Dans le secteur de recherche, l'étude de marché des mutations de terrains à bâtir et/ou nus situés en zone d'activités Uj et déjà urbanisés, a révélé un prix médian de 40 €/m², un prix maximum de 45 €/m².

Etant donné, la surface du terrain, sa nature et l'étude de marché, le prix médian des terrains urbanisés en zone U1 de 40 €/m² peut être retenu. Cela étant, le terrain à estimer n'est pas constructible par son zonage et il n'est pas viabilisé.

Surface du bien: 2 330 m².

Prix retenu: 40 €/m².

Application d'abatements:

-abattement de 50 % pour prendre en compte le caractère non constructible du terrain/termes retenus:

(40 € - 50%) x 2 330 € = 46 600 €.

-abattement de 40 % pour prendre en compte l'absence de viabilisation/termes retenus:

46 600 € - 40% = 27 960 € soit 12 €/m², arrondis à 28 000 €.

Ce prix de 12 €/m² se recoupe relativement avec les prix de la fourchette basse de l'étude de marché.

Valeur vénale estimée: 28 000 €.

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 28 000 €. 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 25 200 €. 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).

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, 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 motivée pour acquérir à un prix plus élevé ou vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai. *pour les collectivités territoriales et leurs groupements; la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement. En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme (le zonage), 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,

Delphine MARIE,
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.