

## MAIRIE D'AMPLEPUS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 DECEMBRE 2024

Extrait du registre des Délibérations

Délibération n°10

OBJET :

### CESSION D'UN TERRAIN PAR LA COMMUNE AU CENTRE HOSPITALIER DU BEAUJOLAIS VERT (CHBV)

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

**En exercice** : 27 membres

**Présent(s)** : 18

**Pouvoir(s)** : 6

**Absent(s)** : 9

Délibération comportant

1 page(s),

1 annexe(s)

Réception en Préfecture le :

13/12/24

Publication le :

13/12/24

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le dix décembre 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, Simone GUEYDON, Thierry THOLIN, Peggy ROUGE-PIPEREAU, Henri BURNICHON, Lydie AUGAY, Jean-Marc GUILLOT, André DAMAIS, Jean-François TEIL, Christian LAFFAY, Corinne GELIN, Nathalie CHANFRAY, Sandrine DEVEAUX, Laurence PIERRAT, Angélique GONIN-CHARTIER, Alexis DEBORD, Daniel DUMONTET, Pascale CERNICCHIARO

**Le ou les membre(s) ayant donné(s) un pouvoir :** Eric LACROIX (à Thierry THOLIN), Jean-Pierre HERRADA (à Jean-François TEIL), Aurélie LEDIEU (à Angélique GONIN-CHARTIER), Emmanuel MAETZ (à Peggy ROUGE-PIPEREAU), Patricia BALMONT (à Daniel DUMONTET), Dimitri GIRARD (à Pascale CERNICCHIARO)

**Le ou les membres absent(s) :** Eric LACROIX, Jean-Pierre HERRADA, Aurélie LEDIEU, Emmanuel MAETZ, Rémi LABROSSE, Romain COLLIER, Patricia PIVOT, Patricia BALMONT, Dimitri GIRARD

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu la délibération du Conseil municipal d'Amplepuis en date du 29 octobre 2010 par laquelle la commune d'Amplepuis a fait l'acquisition du parc du Clos du Crêt en vue d'y édifier un hôpital sur une partie ;*

*Vu la délibération du Conseil municipal d'Amplepuis en date du 25 février 2020 portant accord de principe – financement de l'EHPAD du CHBV ;*

*Vu l'estimation établie par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 22/11/2024 fixant la valeur du terrain 68 000€ HT ;*

*Vu l'avis favorable de la commission Finances-affaires générales réunie le 02/12/2024*

Considérant que le Centre Hospitalier du Beaujolais Vert souhaite acquérir ce terrain dans le cadre de son projet de restructuration du centre hospitalier ;

Considérant que ce projet de santé publique concourt à l'intérêt général et participe à une amélioration de la qualité de vie des résidents.

Le Conseil municipal :

**-APPROUVE** la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AC 33 d'une surface d'environ 13 747 m<sup>2</sup>, au prix de 1€ pour tout prix.

**-DIT** que les frais de géomètre seront supportés par l'acquéreur

**-AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer les documents afférents à cette cession ;

**-MANDATE** Monsieur le Maire pour signer tous documents nécessaires à la bonne exécution de la présente décision.

**-S'ENGAGE**, en cas de non réalisation du projet d'hôpital, à racheter dans les mêmes conditions le terrain auprès du CHBV

**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 10 décembre 2024

Le secrétaire de séance

Angélique GONIN-CHARTIER



Le Maire,  
René PONTET



Pièce jointe : Estimation domaniale



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

22/11/2024

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 : Delphine MARIE

Courriel : delphine.marie@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 11

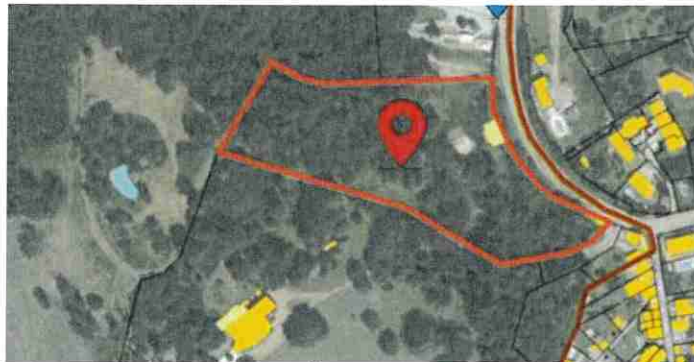
MONSIEUR LE MAIRE  
DE LA COMMUNE D'AMPLEPUIS

Réf DS: 20995585

Réf OSE : 2024-69006-83133-AR

## 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 :*

Terrain nu

*Adresse du bien :*

15 rue Daniel Fargeot, 69 550 AMPLEPUIS

*Valeur vénale :*

68 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Matthias PATET

## 2 - DATES

de consultation :	14/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	14/11/2024

(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 d'un terrain de 13 747 m<sup>2</sup>, au Centre Hospitalier du Beaujolais Vert (CHBV), pour la construction d'un EHPAD avec accueil de jour. Il s'agit d'une demande d'actualisation de l'estimation précédente suite à nouvelle emprise convenue entre le CHBV et la commune ; 13 747m<sup>2</sup> à évaluer au lieu de 17 227m<sup>2</sup>. Surface de plancher : non connue, non communiquée, à ce stade du projet.

Prix proposé : euro symbolique ; le consultant indique qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général.

Avis précédent n°2024-69006-42851 : valeur vénale estimée à 105 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % pour un projet de cession d'un terrain de 17 227 m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

**4.1. Situation générale**

Secteur « Clos du Crêt ». Excentré.

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

Réseaux : non viabilisé; localisation et dimensionnement des réseaux les plus proches: le réseau ENEDIS et le réseau d'assainissement sont à proximité de la parcelle. Pour ENEDIS il y aura une nécessité de renforcer le réseau pour subvenir aux besoins d'alimentation du CHBV. Le réseau de gaz ne passe pas à proximité (informations transmises par le consultant) Voirie : terrain desservi par un accès communal, au sud.

Situation particulière: jouxte un parc arboré de très grande surface.

**4.3. Références cadastrales**

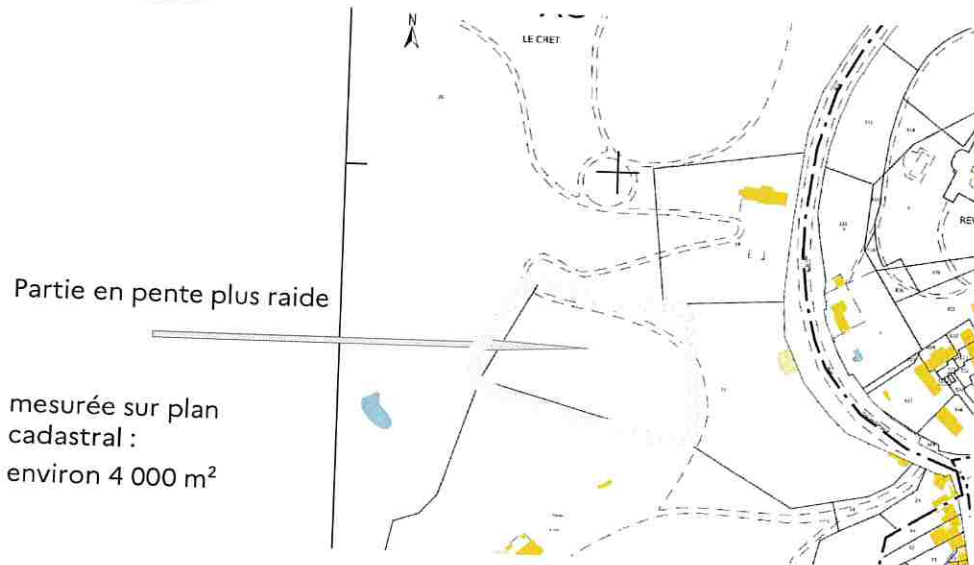
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature cadastrale
AMPLEPUIS	Partie de AC 33	Lieu-dit Le Crêt	13 747 m <sup>2</sup>	Bois taillis

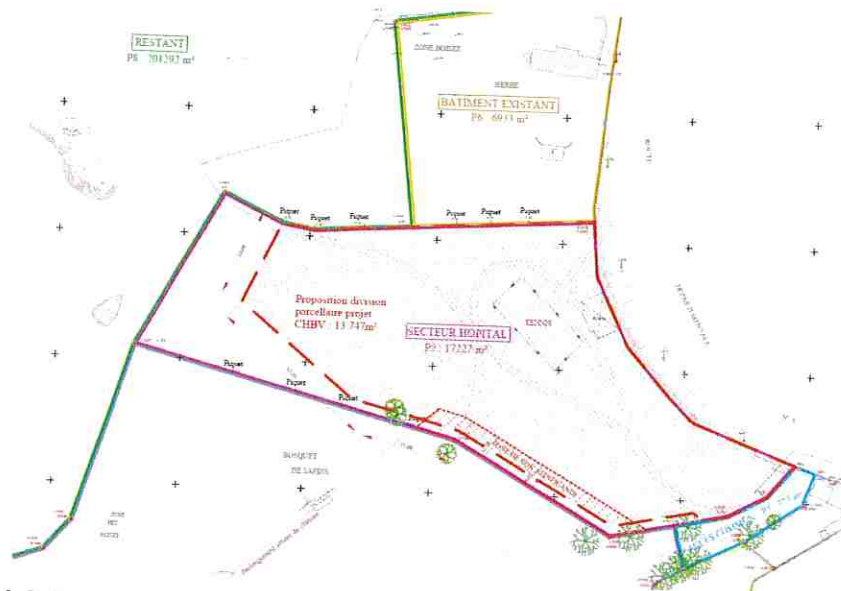
#### 4.4. Descriptif

Terrain nu, non viabilisé, constitué d'une très grande parcelle, en nature de bois et taillis ; une ancienne volière à l'est, sans valeur intrinsèque. Actuellement, le terrain est ouvert à l'urbanisation en l'état actuel de son zonage. Le consultant indique que le terrain est en pente progressive à l'est et en pente plus raide décrite à l'ouest.

Plan cadastral:



Plan du nouveau projet de division : du 14/11/2024



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'AMPLEPUIIS; origine de propriété : acquisition de la parcelle le 27/06/2011 avec une masse de terrains (AC 30-31-35) totalisant 231 579 m<sup>2</sup>.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Urbanisme: zone 1 AUe, réservée aux équipements publics ; ouverture immédiate à l'urbanisation.  
Orientations d'aménagement : conforter le niveau d'équipements de santé sur la commune d'AMPLEPUIIS. Projet d'implantation d'un EHPAD.

### 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-sur la base du m<sup>2</sup> sol.**

#### 8.1.1.1 Recherche : à titre principal

La recherche de termes de comparaison se porte sur des **mutations de terrains nus , situés dans une zone 1 Ave (ou Ue**, le terrain étant ouvert à l'urbanisation sans modification du PLU), de surfaces de 800 m<sup>2</sup> à 30 000 m<sup>2</sup>, 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 01/06/2024.

**Termes relevés : néant**

#### 8.1.1.2 Recherche : à titre principal

La recherche de termes de comparaison se porte sur des **mutations de terrains nus, dans une zone à vocation d'équipements publics, 1 Ave (ou Ue à défaut)**, de toute surface, dans un périmètre plus grand (Beaujolais et secteur de L'Arbresle et Vindry sur Turdine) et dans la période récente du 1/01/2020 au 01/10/2024.

Termes de comparaison relevés et retenus:

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbani- sme	prix HT €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	22/02/2023	Route de Saint Lager, CERCIÉ	C 286	5370	Ue	187 950	35	Terrain à bâtir : projet d'une maison de santé
2	12/03/2021	Le Carriat, FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE	BC 6-7	5030	Ue	140 000	27	Terrain pour créer stationnements et conteneurs à déchets
3	04/04/2022	Route du Stade, VINDRY SUR TURDINE	WB 53-54	493	Ue	4930	10	Terrain nu
4	18/02/2021	Route de Paris, FLEURIEUX SUR L'ARBRESLE	AV 236	5279	Ue	300 000	57	Terrain : projet d'un centre technique
				Minimum:			10 €	
				Moyenne:			32 €	
				Maximum:			57 €	

**8.1.1.3 Recherche : à titre indicatif.**

La recherche de termes de comparaison se porte sur des **mutations de terrains nus, situé dans une zone Ui à vocation d'activités, commerces et de services, pouvant présenter des caractéristiques comparables**, de toute surface, à AMPLEPUIS et du 1/01/2020 au 01/10/2024.

Termes relevés et retenus:

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix HT €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	09/11/2022	Avenue de la Gare, AMPLEPUIS	AI 337 et 339	1 202	Uic	54 090	45 €	ZA de la Gare
2	26/11/2021	Avenue de la Gare, AMPLEPUIS	AI 335	190	Uic	2 850	15 €	ZA Gare-trèspetite surface-pour stationnement
3	30/04/2020	Berchoux, AMPLEPUIS	A 621	2 062	Uia	15 000	7,27 €	TAB- Zone d'activité économique de la Ville
4	08/07/2021	Route de Cublize, AMPLEPUIS	A 906	4 876	1AUi	80 454	16,50	TAB zone économique
				Minimum:			7 €	
				Moyenne:			21 €	
				Maximum:			45 €	

**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 (avec une ancienne volière sans valeur intrinsèque), dont les viabilités sont partiellement à proximité et à dimensionner au futur usage. Il est actuellement d'une surface foncière de 13 747 m<sup>2</sup>, il situé dans la zone 1AUe, à vocation d'équipements publics, urbanisable immédiatement.

La construction d'un EHPAD avec accueil de jour est projeté sur le terrain, le consultant indique que les détails du projet ne sont pas encore connus.

**Aucun terme de zonage 1AUe ou Ue n'a été relevé dans le secteur immédiat du bien. Les mutations de terrains dans une zone Ue ou 1AUe sont très rares.**

Dans le **secteur de recherche plus étendu**, l'étude de marché des mutations de terrains à bâtir et/ou nus situés en zone 1AUe et Ue, a révélé un prix moyen de **32 €/m<sup>2</sup> sol**, un prix minimum de **10 €/m<sup>2</sup>**.

Aussi, à titre indicatif, le prix moyen des terrains en zone Ui à AMPLEPUIS est de 21 €/m<sup>2</sup>, le prix minimum de 7 €/m<sup>2</sup>.

Etant donné la nature du terrain urbanisable immédiatement, c'est le prix minimum unitaire des terrains en zone Ue, soit 10 €/m<sup>2</sup>, qui peut être retenu, pour tenir compte de la différence de localisation et de marché entre ceux des termes retenus et ceux du terrain à estimer.

Ce prix retenu de 10 €/m<sup>2</sup> se recoupe relativement avec le prix de la fourchette basse de l'étude de marché des terrains en zone Ui à AMPLEPUIS, bien que de zone différente.

Surface du bien: 13 747 m<sup>2</sup>.

Application d'abattements :

-abattement de 10 % pour prendre en compte la très grande surface du terrain/termes retenus, plus abattement de 40 % pour prise en compte des viabilités à compléter et de la déclivité sur environ 4 000 m<sup>2</sup>.

Soit : 10 € - (10% + 40%) = 5 €.

Soit une valeur **vénale estimée** à : 5 € X 13 747 m<sup>2</sup> = 68 835 € arrondis à **68 000 €**.

## 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 68 000 €.** Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une **marge d'appréciation de 15 %**, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière, à 57 800 €. 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 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 (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

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 069-216900068-20241210-240710-DE

*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.*