

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DELIBERATION N° 2025-058

Le 15 décembre deux mil vingt cinq

Le Conseil Municipal de la Commune de LIMAS, dûment convoqué, s'est réuni à 19 heures en session ordinaire à la Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Michel THIEN, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 9 décembre 2025

PRESENTS : M. THIEN, M. GIRIN, Mme LAFORET, M. BOUVANT, Mme PARIOT, M. BRAYER, Mme CALEYRON, M. JOMAIN, Mme GIRAUD, Mme RIVET, Mme JONCHY, M. WADBLED, Mme LACHIZE, M. TROUVE, M. CHEVALIER ; Mme AUCAGNE, Mme VACHE, Mme GRONDIN COUPANEC, M. AGATHOCLEOUS

ABSENTS AVEC POUVOIR : Mme DUC (au profit de M. CHEVALIER) ; M. PINÇON (au profit de Mme PARIOT); Mme DECK (au profit de Mme VACHE) ; M. MARTIN (au profit de M. GIRIN) ; M. SILVY (au profit de M. BOUVANT) ; M. GARÇON (au profit de M. AGATHOCLEOUS)

ABSENTS SANS POUVOIR EXCUSÉS : M. KALFON ; Mme KHERRA

SECRETAIRE DE SEANCE : M. BRAYER

Nombre de Conseillers en exercice : 27

Présents : 19

Pouvoirs : 6

Objet : Approbation de l'acquisition par EPORA du bien sis 6 rue Pierre Ponot (section AC 0285) et rétrocession à la commune

Pour rappel, par délibération n°2022-040 du 19 septembre 2022, Monsieur le Maire a été autorisé à signer la convention d'études et de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA) et la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

Ainsi, dans le cadre de la convention n°69A110, la commune sollicite l'EPORA pour l'accompagner dans les opportunités d'aménagement liées à des acquisitions qui se présenteraient sur les tènement situés dans le périmètre d'étude défini.

Le propriétaire de la parcelle cadastrée AC 0285 sise 6 rue Pierre Ponot a mis en vente son bien.

La parcelle de 1058 m² est située dans le périmètre de la zone AU2 du centre bourg et se trouve à un endroit stratégique pour l'urbanisation future du secteur.

La commune a demandé à l'EPORA de prendre attaché avec le propriétaire afin de faire une proposition d'achat. Les services des domaines ont estimé la valeur du bien.

Le propriétaire a accepté la proposition faite par l'EPORA au nom de la mairie de Limas pour un montant total d'acquisition (hors frais de notaire) de 360 000 €.

Il est précisé que le bien acquis par l'EPORA sera rétrocédé à un ~~preneur de projet ou à la commune~~ ultérieurement, conformément aux termes de la convention signée en 2022.

Dès lors, chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée, pour sa validité, à la transmission préalable de la délibération dûment exécutoire de la commune par laquelle celle-ci s'engage au rachat du bien immobilier concerné.

Compte tenu du développement ci-dessus, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver la délibération suivante :

Le conseil municipal,

Vu la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29 relatif aux attributions du Conseil Municipal,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1 relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières effectuées par la Commune,

Vu la convention d'étude et de veille foncière signée en 2022 entre la commune de Limas, la CAVBS et l'EPORA,

Considérant l'intérêt pour la commune à acquérir ce bien

Après en avoir délibéré, à l'unanimité (25 POUR) :

Article 1 : Approuve l'acquisition par l'EPORA du bien sis 6 rue Pierre Ponot (section AC 0285) au prix de 360 000 €

Article 2 : Approuve la garantie de rachat du bien par la commune, aux conditions prévues à la convention n°69A110 signée en 2022.

Pièce jointe : Avis des domaines

Pour extrait conforme
Michel THIEN, Maire





Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/09/2025

Direction régionale des Finances Publiques

Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

Le Directeur régional des Finances publiques

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00

Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien DUVAL

ETS PUBLIC FONCIER OUEST
RHONE ALPES (EPORA)

Courriel : julien-p.duval@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 20 34 – 06 12 98 58 48

Réf DS: 25704799

Réf OSE : 2025-69115-58230- 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



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

6 rue Pierre Ponot – 69400 LIMAS

Valeur vénale :

400 000 €

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Emilie FERREIRA, chargée d'action foncière

2 - DATES

De consultation :	06/08/2025
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité (1)
Du dossier complet :	03/09/2025

(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 :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par l'EPORA d'une maison des années 70 avec terrain d'agrément dans le cadre de la convention de veille et de stratégie foncière avec la commune de LIMAS. Projet de construction par la commune de LIMAS. L'EPORA assure la maîtrise foncière des tènements par opportunité dans les zone U et Au et plus particulièrement les secteurs soumis à un OAP.

Prix demandé / négocié communiqué par le consultant : néant.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de LIMAS est située à 30 km au Nord de LYON.

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

La parcelle est située dans une zone résidentielle.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LIMAS	AC 285	6 rue Pierre Ponot	1 058 m ²	Bâti

4.4. Descriptif

Maison de 1974 en R+1 avec terrasse et combles perdus. Fenêtres double vitrage PVC avec volets roulants électrique sauf 3 avec des volets bois. Terrain plat et paysagé, portail extérieur automatisé en PVC, visiophone, box extérieur non fermé, puits. Ancienne cuve de fioul enterrée à l'arrière de la maison. Chauffage individuel gaz, poêle à granuler.

Le sous-sol en rez-de-chaussée comprend un garage double et 3 pièces dont buanderie/chaufferie et une pièce en sol gravier.

L'étage comprend hall d'entrée, cuisine, couloir, séjour, salon, 3 chambres, salle de bain avec baignoire et douche, WC. Sol carrelé et parquet dans les chambres.

Bon état général de la maison.

4.5. Surfaces du bâti

Au cadastre maison de 90 m² + garage de 19 m². La surface communiquée par le consultant est de 92 m². La surface communiquée par le consultant paraît cohérente et sera retenue. Surfaces non vérifiables et non certifiées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Mme Lucette BRUCHON (usufruitière) et Mme Christine PLANTIN (nue-propriétaire).

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle se situe en zone UAc au PLUH de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-Sur-Saône, du 30 juin 2022.

La zone UAc est une zone urbaine urbanisée dense du centre-bourg.

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 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de maisons construites entre 1963 et 1984, entre 85 et 100 m², intervenues sur la période de janvier 2022 à juillet 2025, et dans un périmètre de 500 mètres autours de l'adresse des biens à évaluer, ont été recherchées.

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nb pièces annexes	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers	Surf terrasses	Surf piscines
6904P01 2024P15172	115//AL/65//	10 RUE HECTOR BERLIOZ	27/06/2024	1984	511	99	363 100	3 668		31	0	0	0
6904P01 2024P17025	115//AL/63//	14 RUE HECTOR BERLIOZ	24/07/2024	1984	547	83	370 360	4 462		31	0	0	32
6904P01 2024P21103	115//AL/62//	16 RUE HECTOR BERLIOZ	06/09/2024	1984	523	82	305 150	3 721		31	0	0	32
6904P01 2022P12739	115//AL/56//	28 RUE HECTOR BERLIOZ	18/07/2022	1984	538	98	430 000	4 388	1	31	11	0	0
6904P01 2025P03259	115//AL/56//	4 RUE HUMBERT CHATILLON	29/01/2025	1963	528	98	230 000	2 347	2	78	0	3	0
6904P01 2022P24769	115//AL/25//	11 RUE HUMBERT CHATILLON	21/10/2022	1968	1009	88	450 000	5 114	1	36	52	14	24
6904P01 2022P10848	115//AC/248//	9 ALL MAURICE RAVEL	03/06/2022	1973	1010	86	415 000	4 825		90	0	0	0
								Moyenne	4 075				
								Médiane	4 388				
								Minimum	2 347				
								Maximum	5 114				

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

Les termes font ressortir des valeurs entre 2 347 €/m² et 5 114 €/m². Compte tenu de l'état du bien et des prestations offertes avec un terrain plat et paysagé, il sera retenu la valeur médiane de 4 388 €.

Soit une valeur vénale de : 92 m² x 4 388 € = 403 696 €, arrondie à 400 000 €.

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 des bien est arbitrée à 400 000 €. 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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir le bien 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 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'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,
l'évaluateur du Pôle d'Évaluation domaniale



Julien DUVAL,
Inspecteur des Finances publiques