

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 26/11/2025

**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

à

téléphone : 04 72 77 21 00

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marianne AUBRION

Monsieur le Maire de la commune de

Courriel : marianne.aubrion@dgfip.finances.gouv.fr

Saint Genis les Ollières

Téléphone : 04 72 77 21 29 – 06 30 48 93 68

Réf DS : 27886610

Réf OSE : 2025-69205-86588-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 :*

Ancien fort militaire de CHAPOLY

*Adresse du bien :*

SAINT GENIS LES OLLIERES 69290, 15 rue du Chapolly

*Valeur vénale :*

3 270 000 €

*(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : David DESJARDINS, Directeur général des services.

## 2 - DATES

de consultation :	25/11/2025
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 :	25/11/2025

(1) visite opérée dans le cadre de la campagne de comptabilité patrimoniale 2022.

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition.

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : (non soumise au délai d'un mois)	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition par la commune de Sain-Genis-les-Ollières par exercice du droit de priorité qui cédera concomitamment à HUTTOPIA, l'ensemble du tènement visant la parcelle AI 104 comportant 17 bâtiments dont 4 occupés à titre temporaire et 13 murés depuis des années, à usage d'habitation, bureaux, ateliers, réfectoire, gymnase, salles de classes.

Pour mémoire, ce bien a fait l'objet d'un avis domanial : Réf DS : 26312242 - Réf OSE : 2025-69205-65433-AR, consultant : PRIE, service Valorisation

Prix proposé : 925 000 € (hors coût de dépollution de 1 920 000 TTC)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Secteur excentré de la commune, proximité zone résidentielle.

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

Site arboré, Réseaux présents, arrêt de bus à 1 km, pas de commerce à proximité.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
St Genis les Ollières	AI 104 – AI 105	Rue de Chapoly	93 143 m <sup>2</sup> – 2 229 m <sup>2</sup>	parcelle bâtie – chemin d'accès

### 4.4. Descriptif

Sur la parcelle AI 104, tènement comprenant 17 bâtiments, construits entre 1968 et 1972, dont 4 occupés par convention d'occupation temporaire au profit de la Préfecture du Rhône, dont un logement transformé en bureaux : forum des réfugiés.

Bâtiments d'habitation occupés ou désaffectés, administratifs, et divers locaux d'activités désaffectés qui ont été squattés.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Tableau récapitulatif des types et fonctions des composants du site parcellaire AI 104-105

n° composant Chorus	Libellé du composant	type d'utilisation	fonction d'utilisation	observations	surfaces m <sup>2</sup>	numéro de bâtiment
137756	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Pavillon C	Bât sanitaire ou social	Bât social avec hébergement	muré	546	Bâtiment 3
138165	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Pavillon E	Bât sanitaire ou social	Bât social avec hébergement	muré	533	Bâtiment 4
390073	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Ateliers A1 A2	Bât technique	Bât technique	muré	520	Bâtiment 17
390074	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Ateliers A3 à A6	Bât technique	Bât technique	muré	1 289	Bâtiment 18
390078	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Ateliers A8 A9	Bât technique	Bât technique	muré	590	Bâtiment 16
390079	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Ateliers A10	Bât technique	Bât technique	muré	411	Bâtiment 15
390081	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Administration	Bât sanitaire ou social	Bât social avec hébergement	muré	270	Bâtiment 13
390082	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Infirmerie Classes	Bât enseignement ou sport	Bât d'éducation surveillée	muré	564	Bâtiment 14
390085	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Bât Loge	Logement transformé en bureau	Bureaux	Forum réfugiés bureau mis à disposition	112	Bâtiment 11
390087	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Logements	Logement	Bât de logements meublés	mis à disposition de la préfecture	801	Bâtiment 10
390092	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Bât moniteurs	Logement	Bât de logements meublés	mis à disposition de la préfecture	245	Bâtiment 5
390096	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Villa 1	Logement	Maison individuelle	mis à disposition de la préfecture	93	Bâtiment 7
390097	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Villa 2	Logement	Maison individuelle	muré	93	Bâtiment 8
390099	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Pavillon A	Logement	Immeuble d'habitation	muré	547	Bâtiment 1
390101	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Pavillon B	Bât enseignement ou sport	Bât d'éducation surveillée	muré	547	Bâtiment 2
390104	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Réfectoires	Bât sanitaire ou social	Bât restauration collective	muré	563	Bâtiment 12
390105	CPI et UEAJ St Genis Les Ollières – Gymnase	Bât enseignement ou sport	Installation sportive	muré	691	Bâtiment 6
			Bureau		150	Bâtiment 6 bis
					<b>TOTAL</b>	<b>8 565</b>

- Composant : 390085 : bâtiment de logement (fonction modifiée car à usage de bureau) – mis à la disposition de la Préfecture :

À usage de bureau, siège administratif du « Forum des réfugiés », bâtiment en R + 1 composé au rez-de-chaussée d'une pièce borgne, une cave, une pièce avec petite fenêtre à usage de stockage, un garage.

À l'étage : 4 pièces à usage de bureau, wc, ancienne salle de bain transformée en coin cuisine.

Sol parquet « Noël » d'origine, chauffage électrique, les ouvrants ont été changés en début d'année 2022 : huisserie PVC double vitrage, volets roulants – toit terrasse : l'étanchéité a été refaite début 2022 également - état moyen à médiocre, à rafraîchir.

- Composant 390087 : bâtiment de logements – mis à la disposition de la Préfecture :

Immeuble en R + 2, toit terrasse comportant 11 logements, huisseries pvc double vitrage neuves et volets roulants neufs en majorité, d'autres doivent être changées, chauffage gaz, sols lino.

Prestations médiocres, à réhabiliter - Parties communes médiocres - Occupé par des familles de réfugiés.

- Composant 390092 : ancien bâtiment des moniteurs – remis au Domaine :

Immeuble en toit terrasse comportant 4 logements, bâtiment désaffecté et condamné, inoccupé depuis 2014 - Murs tagués, fenêtres manquantes, les ronces ont envahi les murs.

- Composant 390096 : villa n°1 – mis à la disposition de la Préfecture :

Maison en R + 1, composé au rez-de-chaussée d'un garage, à l'étage : trois chambres, prestations médiocres, à réhabiliter intégralement - occupée par deux familles de réfugiés.

- Composant 390097 : villa n° 2 – mis à la disposition de la Préfecture

Maison en R + 1, même configuration et état d'entretien que villa n° 1.

- Composant 390099 : pavillon A – remis au Domaine

Ancien bâtiment d'hébergement en R + 1, composé de chambres, désaffecté. ID: 069-216902056-20260205-2026\_09-DE2014.  
Les ronces ont atteint l'étage.

#### Autres biens désaffectés/murés :

- Composant 137756 : ancien centre de loisir avec des bureaux et un atelier sur 2 niveaux, muré
- Composant 138165 : bâtiment de placement éducatif de 2 niveaux, muré
- Composant 390073 : anciens ateliers A1 A2, 4 garages, murés
- Composant 390074 : anciens ateliers A3,4,5,6 murés
- Composant 390078 : anciens ateliers A 8 et 9 (mécanique, ferronnerie), murés
- Composant 390079 : anciens ateliers A 10 (sculpture, génie civil) murés
- Composant 390081 : ancien bâtiment d'administration, muré
- Composant 390082 : ancien bâtiment de classes avec l'infirmerie, muré
- Composant 390101 : ancien CRF ( salles de classes et bureaux) de 2 niveaux, muré
- Composant 390104 : ancien bâtiment « restauration » muré
- Composant 390105 : bâtiment mixte divisée en 2 parties, ancien gymnase avec vestiaires, muré

À noter que les composants sont murés depuis 2013 et en état de dégradation avancé, voire insalubre, car souvent squattés.

Le terrain est non entretenu, a servi de décharge publique : nombreux gravats, détritus, voire objets plus ou moins volumineux désossés ; tous les regards en fonte ont été dérobés. Un portail a été posé début 2022 afin d'empêcher les véhicules d'entrer sur cette partie du site laissée à l'abandon.

Les espaces de circulation menant aux bâtiments mis à la disposition de la Préfecture sont jonchés de détritus et les poubelles débordent.

Projet : Projet de campus et installation du siège social de HUTTOPIA, centres de formation, d'innovation, logistique, recyclerie d'atelier de vélos.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Cf. tableau supra.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : ÉTAT

#### 5.2. Conditions d'occupation

La Préfecture du Rhône est titulaire d'une convention d'utilisation pour 4 bâtiments situés sur la parcelle AI 104, pour les besoins d'un centre d'hébergement d'urgence de demandeurs d'asile. La convention échue le 31/12/23 a été renouvelée jusqu'au 01/01/2029 ; les résidents ont vocation à être hébergés sur un autre site, à terme.

Pour mémoire, le site (hors bâtiments d'habitation occupés pour hébergement d'urgence) a fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire du 15/07/2024 au 15/07/2025 au profit de la SAS WILD TRIGGER dans le cadre d'une activité de loisir.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

PLUh : N2 - Zone naturelle et forestière qui correspond aux espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux. L'activité agricole y est admise.

REGLEMENT – PARTIE II Zone N 2 - PLU-H – MODIFICATION N° 4 – APPROBATION 2024

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE ET AFFECTATION DES SOLS ET ACTIVITÉS

1.1 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdits :

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières à la section 1.2 ci-après, notamment la création de nouveaux logements autres que ceux accessoires à la destination agricole, tel qu'aménagement avec ou sans changement de destination ou d'affectation, division de volumes bâties ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H.

1.2 - Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions :

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone.

1.2.1 - Dans toute la zone N 2

- a. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, nécessaires, sous réserve, d'une part, de ne porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part, de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel.
- b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination sous réserve des dispositions du paragraphe "d" ci-après.

**d. Le changement de destination\* des constructions existantes\* qui sont identifiées par les documents graphiques du règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et que les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti.**

#### PARTIE II Zone N 2

e. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière ;
  - les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et des services urbains\*, ou à l'exécution d'un service public en régie ou concédé liée à la gestion, l'entretien et l'exploitation des cours d'eau ;
  - **les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :**
  - **leur emprise au sol\* soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup>, pour les constructions nouvelles ;**
  - **l'extension\* des constructions existantes\* représente au plus 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLU-H ;**
- ...

h. Pour les constructions à destination d'habitation existantes\* à la date d'approbation du PLU-H : Délimitation de la zone d'implantation

La zone d'implantation des extensions\* des constructions et des constructions annexes\* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante\*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 40 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.

En outre, est incluse dans la zone d'implantation la construction principale existante\* à destination d'habitation.

Dans la zone d'implantation sont admises, dès lors qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site :

- l'extension\* des constructions, dont l'emprise au sol\* est au plus égale à 20 % de celle de la construction ou partie de construction existante\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H et dont la surface de plancher est au plus égale à 30 % de celle de la construction ou partie de construction existante\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU-H ;
- la construction d'annexes\*, à condition que leur emprise au sol\* cumulée est au plus égale à 30 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.Date de référence et règles applicables

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 conseil métropolitain du 16/12/2024, exécutoire à compter du 23/01/2025.

### 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison 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 consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher 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

#### 8.1.2. Le bâti existant

##### 8.1.2.1. Bureaux

- Composant 138165 : bâtiment de placement éducatif de 2 niveaux (bureaux chambres), muré
- Composant 390085 : villa à usage de bureaux (siège forum des réfugiés)
- Composant 390081 : ancien bâtiment d'administration, muré
- Composant 390082 : ancien bâtiment de classes avec l'infirmerie, muré
- Composant 390101 : ancien CRF ( salles de classes et bureaux) de 2 niveaux, muré

Des cessions de locaux de **bureaux** de 80 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> sur un périmètre de 5 km autour de l'adresse de ce bien, pour la période de mars 2022 à mars 2025 ont été recherchées :

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Median	Minimum	Maximum
2022	mars-décembre	2 617,89	2 617,89	2 355,77	2 880,00
2023	janvier-décembre	2 204,42	2 222,22	2 108,43	2 282,61
2024	janvier-décembre	2 207,58	2 207,58	2 020,20	2 394,96
Synthèse		2 323,46	2 282,61	2 020,20	2 880,00

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année constru. ct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
6904P01 2024P18050	69//AL/57//1	CRAPONNE	6 AV EDOUARD MILLAUD	04/07/2024	1998	119	285 000	2394,96
6904P01 2022P25004	81//AD/65//99	ECULLY	7 CHE JEAN MARIE VIANNEY	19/10/2022	1963	100	288 000	2880,00
6904P01 2023P02558	89//BH/32//103	FRANCHEVILLE	33 RUE DE BELLISSEN	12/01/2023	1991	83	175 000	2108,43
6904P01 2023P13214	205//AE/304//36	SAINT-GENIS-LES-OLLIERES	8 PL GEORGES POMPIDOU	17/05/2023	1990	92	210 000	2282,61
6904P01 2023P06865	385//AY/134//104	LYON 5EME	209 AV BARTHELEMY BUYER	07/03/2023	1972	81	180 000	2222,22
6904P01 2022P19172	385//BD/12//1314	LYON 5EME	163 RUE JOLIOT CURIE	06/09/2022	1978	104	245 000	2355,77
6904P01 2024P09057	389//BX/29//649	LYON 9EME	14 RUE PROFESSEUR PATEL	22/03/2024	1976	99	200 000	2020,20

##### 8.1.2.2. Logements

- Composant 390087 : bâtiment de logements, mis à la disposition de la Préfecture
- Composant 390092 : bâtiment de logements, ancien bâtiment des moniteurs, remis au domaine

Des cessions de **logements** de 60 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup> de construction entre 1960 et 1995, dans un périmètre de 1 km autour de l'adresse de ce bien, pour la période de mars 2022 à mars 2025 ont été recherchées :

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Median	Minimum	Maximum
2022	mars-décembre	3 944,02	3 924,85	3 924,25	3 982,95

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année constru. ct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	surf. garages / parkings	surf. caves / celliers
6904P05 2022P02408	205//AE/346//55	SAINT-GENIS-LES-OLLIERES	9 AV DE LA CROIX MURIAT	24/03/2022	1991	67	262 925	3924,25	11	3
6904P01 2022P12525	205//AE/346//33	SAINT-GENIS-LES-OLLIERES	11 AV DE LA CROIX MURIAT	28/06/2022	1990	68	266 890	3924,85	11	3
6904P01 2022P14365	205//AE/307//11	SAINT-GENIS-LES-OLLIERES	2 PL GEORGES POMPIDOU	27/07/2022	1988	61	242 960	3982,95	0	2

- Composant 390096 - 390097 : villa n°1 et 2 – mis à disposition de la P ID : 069-216902056-20260205-2026\_09-DE

Des cessions de **maisons** de 80 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> de construction entre 1960 et 1995, dans un périmètre de 500 m autour de l'adresse de ce bien, pour la période de mars 202 à mars 2025 ont été recherchées :

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2022	mars-décembre	4 301,08	4 301,08
2023	janvier-décembre	4 752,88	4 847,64	4 036,14	5 280,12
Synthèse		4 662,52	4 448,19	4 036,14	5 280,12

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Surf garages/parkings
6904P01 2023P25791	205//AM/158//	SAINT-GENIS-LES-OLIERES	14 RUE DES ECUREUILS	21/09/2023	1984	269	83	335 000	4036,14	15
6904P01 2022P06371	205//AM/134//	SAINT-GENIS-LES-OLIERES	24 RUE DES ECUREUILS	02/05/2022	1984	154	93	400 000	4301,08	0
6904P01 2023P27377	205//AM/138//	SAINT-GENIS-LES-OLIERES	32 RUE DES ECUREUILS	27/10/2023	1984	188	83	369 200	4448,19	27
6904P01 2023P17771	205//AM/149//	SAINT-GENIS-LES-OLIERES	7 RUE DES MUFLIERS	30/06/2023	1984	193	83	438 250	5280,12	15
6904P01 2023P19623	205//AM/25//	SAINT-GENIS-LES-OLIERES	7 RUE DES PELUZES	20/07/2023	1985	718	89	466 990	5247,08	28

- Composant 390099 : pavillon A (chambres) – remis au domaine

Des cessions de **studios** de 10 à 25, dans un périmètre de 5 km autour de l'adresse de ce bien, pour la période de mars 2022 à mars 2025 ont été recherchées :

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2022	mars-décembre	5 260,22	5 357,00
2023	janvier-décembre	5 115,90	5 115,90	4 968,75	5 263,04
2024	janvier-décembre	4 426,14	4 477,27	3 750,00	5 000,00
Synthèse		4 857,45	5 000,00	3 750,00	5 416,67

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
6904P01 2023P20610	81//D/752//115	ECULLY	2 RUE AUGUSTE TRAMIER	28/07/2023	1973	23	121 050	5263,04
6904P01 2024P11696	81//D/475//40	ECULLY	22 B AV GUY DE COLLONGUE	06/05/2024	1966	11	43 500	3954,55
6904P05 2022P01904	127//AI/205//1	MARCY-L'ETOILE	291 CHE DES TERRES D'OR	01/03/2022	1991	20	100 140	5007,00
6904P05 2022P02493	127//AI/205//2	MARCY-L'ETOILE	291 CHE DES TERRES D'OR	22/03/2022	1991	20	107 140	5357,00
6904P01 2022P05490	244//AH/138//10	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	257 AV CHARLES DE GAULLE	29/04/2022	1900	24	130 000	5416,67
6904P01 2024P07889	244//AN/86//3	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	11 AV DU 11 NOVEMBRE 1918	14/03/2024	1900	22	110 000	5000,00
6904P01 2024P07886	244//AN/86//2	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	11 AV DU 11 NOVEMBRE 1918	14/03/2024	1900	20	100 000	5000,00
6904P01 2023P12744	244//AR/136//80	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	18 MTE DE VERDUN	04/05/2023	1967	16	79 500	4968,75
6904P01 2024P11151	244//AR/136//81	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	18 MTE DE VERDUN	21/05/2024	1967	16	60 000	3750,00

#### 8.1.2.3 Locaux d'activité

- Composant 137756 : ancien centre de loisirs avec des bureaux et un atelier sur 2 niveaux, muré
- Composant 390073 : anciens ateliers A1A2, 4 garages, murés
- Composant 390074 : anciens ateliers A3,4,5,6 murés
- Composant 390078 : anciens ateliers A 8 et 9 (mécanique, ferronnerie), murés
- Composant 390079 : anciens ateliers A 10 (sculpture, génie civil) murés
- Composant 390104 : ancien bâtiment « restauration » muré
- Composant 390105 : bâtiment mixte divisée en 2 parties, ancien gymnase avec vestiaires, muré

Des cessions de locaux d'activités, ateliers, dans un périmètre de 3000 m autour de l'adresse de ce bien, pour la période de mars 2022 à mars 2025 ont été recherchées :

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	mars-décembre	865,04	800,00	637,70	1 157,41
2023	janvier-décembre	1 023,62	1 023,62	1 023,62	1 023,62
Synthèse		904,68	911,81	637,70	1 157,41

Ref. enregistrement	Ref. cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
6904P01 2022P23697	69//AL/87//	CRAPONNE	15 RUE DES AQUEDUCS	24/10/2022	864	1 000 000	1157,41
6904P01 2023P08876	69//AL/91//	CRAPONNE	26 A AV EDOUARD MILLAUD	15/03/2023	508	520 000	1023,62
6904P01 2022P04664	190//C/244//	SAINTE-CONSORCE	5344 ZA CLAPELOUP	12/04/2022	350	280 000	800,00
6904P01 2022P21218	244//AM/551//1	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	58 RTE DE PARIS	26/09/2022	187	119 250	637,70

#### 8.1.3. Terrains à bâtir (en surface de plancher : sdp)

- Cessions de terrains dans le cadre de construction de logements collectifs sur la commune de St Genis les Ollières, recherche élargie aux communes voisines, de 2021 à 2024 :

Ref acte	date acte de vente	Adresse	Sdp totale réalisée	N° parcelles	prix d'acquisition	prix m <sup>2</sup> sdp
2021P09719/09 627	16/12/2021	6 rue Jean Piccandet ST GENIS LES OLLIERES	5202	AT 210-212-213-555	3 597 650	692
2023P00042	14/12/2022	rue de la Garenne ST GENIS LES OLLIERES	2534	AR 315-316-317-318 issue de AR 180	2 070 000	817
6904P01 2022P26455	10/11/2022	rue Bel Air ST GENIS LES OLLIERES	1668	AE 538 à 561	1 000 000	600
6904P01 2024P04259	22/01/2024	16 rue des Chardons VAUGNERAY	3983	AD607 à 615 - 618 à 622	2 848 000	715
6904P01 2023P26353	11/10/2023	chemin du Moncel BRINDAS	1775,28	AR 188 p, AR 189, AR 190 p, AR 374 p 372-373	1330000	749
				MINI :	600	
				MOYENNE :	714	
				MEDIANE :	715	
				MAXIMUM :	817	

- Recherche élargie de cessions de terrains dans le cadre de construction d'immeubles de bureaux , de 2021 à 2025 :

Acte	Date	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Superficie ou emprise	Surface de plancher (SDP)	Prix HT	Prix au m <sup>2</sup> SDP
2021P05454	12/07/2021	DARDILLY	14 chemin du tronchon	AW 35-36	1560	1 543	780 000	506
2021P02084	11/03/2021	DARDILLY	6B chemin des Cuers	BC116	933	748	300 000	401
6904P01 2022P12627	08/07/2022	DARDILLY	68 chemin du Moulin Carron	AW 187 - 186 (issue de AW 158)	5 228	8319	2 165 000	260
6904P01 2023P09309	30/03/2023	DARDILLY	8 chemin de l'Industrie	AW 161-264		1 056	730 000	691
2022P02276	07/03/2022-29/11/2022	LIMONEST	Lieudit Sans	I 221-312 (devenues I 1035-1036-1037-1038)	3 973	2292	1 065 000	465
6904P04 2022P21665 2022P14404	03/10/2022-21/07/2022	Pierre-Bénite	96 rue de la République	AK 276-278-284-284	13 653	5800	2 550 000	440
6904P03 2022P08507	01/04/2022	SAINT-PRIEST	67 Rue Jean ZAY	EH 94 lot 78-13-14-90-91	copropriété	1728	600 000	347
6904P03 2023P02304	11/01/2023	VILLEURBANNE	Rue Alfred de Musset	CA 140	1 379	2814	1 167 810	415
6904P01 2023P09310	25/02/2025	ECULLY	112 chemin du Tronchon	AA 35 - 36 - 37 - 38 - 39	15 304	10 307	5 800 000	563
6904P01 2023P28936	13/11/2023	LA MULATIERE	rue Camille Chardiny	AH 73	2 790	9 000	5 495 000	611
				MINI :	260			
				MOYENNE :	474			
				MEDIANE :	452			
				MAXIMUM :	691			

- Recherche élargie de cessions de terrains dans le cadre de constructeur : 069-216902056-20260205-2026-09-DE à 2025 :

Acte	Date	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Zone PLU	Superficie ou emprise	Surface de plancher (SDP)	Prix HT	Prix au m <sup>2</sup> SDP
2021P03291	26/05/2021	Brignais	12 route d'Irigny	BC 181-183	U act industrielle	4 682	2650	600 000	226
2022P16447	19/07/2022	Brignais	Moninsable	AV 176-177-178-179	Aul2	8 177		327 240	
2022P16442	19/07/2022	Brignais	Moninsable	AV 170-171-172-180-181-184	Aul2	1 694		123 328	
2022P16510	19/07/2022	Brignais	Moninsable	AV 173-174-175	Aul2	1 249		50 200	
2022P16375	19/07/2022	Brignais	Moninsable	AV 182-183	Aul2	969		38 800	
2022P16380	19/07/2022	Brignais	Moninsable	159-161-162-164-166-167-168-169-185-	Aul2	8 634		620 064	
6904P01 2022P26740	22/11/2022	Brignais	247 rue général de Gaulle	BL 18	U act industrielle	2006	897	370 000	412
6904P01 2021P04250	26/04/2021	GENAY	150b rue Ampère	AM 435	UeI2	10 000	4915	980 000	199
2022P19359- 2022P27559	08/09/2022- 06/12/2022	LISSIEU	ZAC du Bois Dieu chemin du Semanet	B 2076- B 2474	UEI2	1 769	1299	250 600	193
6904P04 2022P21665 2022P14404	03/10/2022- 21/07/2022	Pierre-Bénite	96 rue de la République	AK 276-278-284-284	UEI2	13 653	5800	2 550 000	440
2022P23646	17/10/2022	QUNCIEUX	Lieudit Au Crouloup - 17 rue du Champ Grillet	AH132 AH135	UEI2	19992	4915	1 220 000	248
2023P03233	20/01/2023	St Genis Laval	CHEMIN des platanes	BC 133	UEI2	5 244	2866	800 000	279
2023P07645	13/03/2023	St Genis Laval	Chemin des sources	BC 112 -117	UEI1	7 155	2800	450 000	161
								MINI :	117
								MOYENNE :	253
								MEDIANE :	226
								MAXIMUM :	440

### 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. Le bâti – évaluation à l'existant**

Compte tenu de l'état de dégradation avancée des locaux désaffectés et murés ou en état très médiocre pour les locaux occupés, les valeurs minimums des études de marché ont été retenues, et affectées d'une décote pour réhabilitation (variable en fonction de l'état du bien).

### valeur vénale retenues SU

N°	N° du composant Chorus	Typologie du bien (bureau, maison, appartement, garage...)	Surface Totale	Valeur vénale m <sup>2</sup>	Décote appliquée/valeur vénale m <sup>2</sup>	valeur vénale retenue/m <sup>2</sup>	Valeur vénale retenue
Bâtiment 3	137756	Locaux d'activités	546,07	637	85,00 %	96	52 177
Bâtiment 4	138165	bureaux/chambres	532,65	2 020	85,00 %	303	161 393
Bâtiment 17	390073	Locaux d'activités	520,34	637	85,00 %	96	49 718
Bâtiment 18	390074	Locaux d'activités	1288,7	637	85,00 %	96	123 135
Bâtiment 16	399078	Locaux d'activités	589,83	637	85,00 %	96	56 358
Bâtiment 15	390079	Locaux d'activités	410,83	637	85,00 %	96	39 255
Bâtiment 13	390081	bureau	270,03	2 020	85,00 %	303	81 819
Bâtiment 14	390082	bureau	564,27	2 020	85,00 %	303	170 974
Bâtiment 11	390085	bureau	111,64	2 020	30,00 %	1 414	157 859
Bâtiment 10	390087	logements	801,14	3 924	60,00 %	1 570	1 257 469
Bâtiment 5	390092	logements	245,08	3 924	85,00 %	589	144 254
Bâtiment 7	390096	maison	93,04	4 036	60,00 %	1 614	150 204
Bâtiment 8	390097	maison	93,04	4 036	60,00 %	1 614	150 204
Bâtiment 1	390099	appartement	547,16	3 750	85,00 %	563	307 778
Bâtiment 2	390101	bureaux	547,16	2 020	85,00 %	303	165 789
Bâtiment 12	390104	Locaux d'activités	563,16	637	85,00 %	96	53 810
Bâtiment 6 + 6 bis	390105	Locaux d'activités	841,02	637	85,00 %	96	80 359
			8 565				3 202 556
	occupé préfecture				arrondi à		3 200 000

La valeur vénale totale est estimée à 3 200 000 €. Un abattement de bloc (les termes de comparaison correspondent à des lots isolés de plus petites surfaces), soit :

- une valeur vénale totale du tènement de **2 880 000 €** ;

### 8.2.2 En récupération foncière, sur la base d'une démolition/reconstruction et 20 % d'extension autorisée par le PLUh.

La surface de plancher est déterminée sur la base :

- de la surface utile existante affectée d'une décote de 10 % ;
- de l'extension de 20 % permise par les dispositions du PLU-h.

N°	N°RE-FX 144036/	Locaux		Bureaux et assimilés	Logements	Locaux d'activité	Total surfaces	Nombre niveaux	Etat	Surface avec extension 20 % autorisée au PLUh		
Bâtiment 3	137756	Pavillon C	Ancien centre de loisirs			546,07	546,07	2	muré	655,28		
Bâtiment 4	138165	pavillon E	EPE - bureaux chambres - 532,65	632,65		532,65	532,65	2	muré	639,18		
Bâtiment 17	390073	ateliers A1A2	Pôle citoyenneté - Plomberie			520,34	520,34	1	muré	624,41		
Bâtiment 18	390074	ateliers A3A4A5A6	Mécanique modélisme judo paysage			1288,70	1288,7	1	muré	1 546,44		
Bâtiment 16	390078	ateliers A8A9	mécanique ferronnerie			589,83	589,83	1	muré	707,80		
Bâtiment 15	390079	ateliers A10	sculpture génie civil			410,83	410,83	1	muré	493,00		
Bâtiment 13	390081	Administration	bureaux	270,03			270,03	1	muré	324,04		
Bâtiment 14	390082	l'Infirmerie Classes	bureaux	564,27			564,27	2	muré	677,12		
Bâtiment 11	390085	Loge	bureau		111,64		111,64	2	occupé	133,97		
Bâtiment 10	390087	Immeuble logements	11 logements		801,14		801,14	3	occupé	961,37		
Bâtiment 5	390092	Logements moniteurs	3 logements		245,08		245,08	2	muré	294,10		
Bâtiment 7	390096	Villa 1	logement		93,04		93,04	2	occupé	111,65		
Bâtiment 8	390097	Villa 2	logement		93,04		93,04	2	occupé	111,65		
Bâtiment 1	390099	Pavillon A	logements		547,16		547,16	2	muré	656,59		
Bâtiment 2	390101	Pavillon B	Associations - Salles de classes	547,16			547,16	2	muré	656,59		
Bâtiment 12	390104	Réfectoires	salles + cuisine			563,15	563,15	2	muré	675,78		
Bâtiment 6 + 6 b	390105	Gymnase	gymnase			841,02	841,02	2	muré	1 009,22		
17 bâtiments		Total		1914,11	1891,1	4759,94	8565,15	total SU		10 278		
		Soit m <sup>2</sup> sdp (10278*90%)										

### 8.2.3. Synthèse – valeur vénale retenue

Le site présentant un potentiel important, la valeur vénale retenue est la valeur vénale déterminée sur la base de la réhabilitation et de l'extension du bien (démolition/reconstruction et extension de 20 % de l'existant), soit :

- une valeur vénale totale du tènement de **3 270 000 €**.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appéciation, 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 : 3 270 000 € pour une cession de la totalité du tènement (dont coût de dépollution de 1 920 000 € TTC, pouvant être déduits de vente en cas de prise en charge par l'acquéreur).**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appéciation.

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 céder 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'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  
Le Directeur du Département des décideurs publics,



Alexandre FREU  
Administrateur de l'Etat