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 : Michel GINESTE
Courriel : michel.gineste@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 91 / 06 72 29 58 17

Réf DS: 18732398
Réf OSE : 2024-69291-53828- AR

Le 18/11/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

MONSIEUR LE MAIRE
COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON

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 :	Piscine municipale et terrain attenant
Adresse du bien :	5, Rue de la Piscine - 69360 SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON
Valeur vénale :	560 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Matis BARRIER

2 - DATES

de consultation :	16/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/11/2024/
du dossier complet :	07/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession, au profit de la Communauté de Communes des Pays de l'Ozon, de la piscine de Saint-Symphorien-d'Ozon, fermée depuis 2020, en vue de sa réhabilitation.

Aucune négociation sur le prix n'a été engagée entre les parties.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Symphorien-d'Ozon est une commune située au sud-est de l'agglomération lyonnaise.

Accusé de réception en préfecture
069-216902916-20251014-DELIB2025-62-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Parcelle située dans une zone résidentielle, à la sortie de la commune en direction de Corbas. Collège 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-SYMPHORIEN-D'OZON	AS 1	3, rue de la Pisicne	36 177 m²	Sol

4.4. Descriptif

La parcelle AS 1 comprend différents espaces bien distincts : stade, terrains de basketball/handball, terrains de tennis. L'emprise à céder, d'une contenance de 3 566 m² environ comprend une piscine extérieure, non couverte, construite depuis 50 ans environ, qui est composée de deux bassins, de vestiaires, de locaux techniques et d'un appartement de fonction en R+2. L'emprise dispose également d'un terrain nu non utilisé.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle se situe en zone UE au PLU de la commune de Saint-Symphorien-d'Ozon. Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'hébergement hôtelier. Elle correspond à la polarité d'équipements du quartier des Marais ainsi qu'à la partie urbanisée du golf.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Les piscines municipales non couvertes constituent des biens pour lesquels il n'existe pas de marché. Il n'est donc pas possible de faire une étude de marché selon la méthode par comparaison avec des ventes de biens identiques.

Ce type de bien est exploité uniquement une partie de l'année et ne présente pas une rentabilité significative, car il s'agit d'un équipement public pour lequel la collectivité gérante accepte généralement une perte d'exploitation pour une utilisation au bénéfice de la population. Une évaluation en continuité d'usage, par la rentabilité, ne serait pas valorisante.

La valeur vénale la plus significative tient plus à la valeur du terrain (hors aménagements). Concernant le bien objet de la consultation, il se situe en zone urbaine et une étude de marché en récupération foncière peut être effectuée, sur la base de ventes de terrains à bâtir dans un secteur proche de la commune pour la construction de maisons.

La méthode de la récupération foncière sera donc utilisée pour déterminer la valeur du bien dans le cadre d'une poursuite d'usage.

Accusé de réception en préfecture
069-216902916-20251014-DELIB2025-62-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

La méthode de la récupération foncière consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, c'est à dire diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car le terrain à évaluer supporte un bâti qui ne peut pas être évalué par une autre méthode.

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 terrains à bâtir**, situés dans une zone réservée à la construction d'équipements collectifs, d'une surface de 500 à 10 000 m², entre janvier 2020 et octobre 2024, ont été recherchées. Du fait de la rareté d'actes de cessions de tels terrains, la recherche porte sur une durée plus longue que 3 années et porte sur le département entier.

La surface de plancher (locaux habitation) 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	Publication	Commune	Adresse	Références cadastrales	Zone PLU	Superficie ou emprise	Surface de plancher (SDP)	Prix HT	Prix au m²	Prix au m² SDP
26/11/2020	2020P08002	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	Avenue Général Brosset	AP 69 devenue AP 272-273	USP	10 603	3 686	2 116 000	200	574
24/01/2020	2020P01188	BRINDAS	Les Sauzes	AV 17	Ue	10 120		759 000	75	
Jugement d'expropriation RG 11/00022 du 04/10/2021		TASSIN-LA-DEMI-LUNE	45B rue Professeur Depéret	AL 110	USP	2 300		483 000	210	
18/02/2021	2021P01550	Fleurieux/Arbresle	route de paris	AV 236	Ue	5 279		300 000	57	
14/10/2022	6904P03 2022P24787	VILLEURBANNE	10, rue Baudin	BW 196	USP	2 664	2 498	624 500	234	250
07/12/2021	2021P28320	LYON 7	Rue Tony Garnier	BZ 284 ET 285 CK 82, 119 ET 120	USP	2 961		325 710	110	
24/02/2021	6904P03 2021P03885	SAINT-PRIEST	45 CHE DE REVAISON	DP 106	USP	4 557		364 000	80	
26/03/2021	6904P03 2022D02226, 2021P07210	SAINT-PRIEST	39 CHE DE REVAISON	CZ 1	USP	1 197		80 000	67	
03/08/2023	6904P03 2023P16868	BRON et ST PRIEST	Avenue Mendes France Bron – Impasse de l'hippodrome St Priest	C 2238 à 2264 – AB 312-314-256	USP	3 486		468 308	134	
04/12/2023	6904P03 2023P24556	BRON et ST PRIEST	Chemin de l'Isère à Bron et Impasse de l'hippodrome à St Priest	C 2248 et AB 294	USP	10 056		1 005 600	100	
								MINI :	57	250
								MOYENNE :	127	412
								MEDIANE :	105	412
								MAXIMUM :	234	574

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

8.2.1 *Valorisation par la méthode de la récupération foncière : valorisation du bien en poursuite d'usage*

Les bâtiments et bassins représentent une surface d'environ 2 000 m². L'étude de marché de terrains à bâtir fait ressortir une valeur moyenne de 127 €/m² TAB. Il sera fait application d'un abattement de 40 % pour terrain encombré, soit une valeur unitaire retenue arrondie à 75 €/m² TAB.

Soit une valeur vénale de : 2 000 m² x 75 € = 150 000 €.

8.2.2. Détermination de la surface de plancher pour l'emprise non bâtie de 1 500 m² environ

Accusé de réception en préfecture
069-216902916-20251014-DELIB2025-62-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

8.2.2.1 Détermination de la surface de plancher potentielle

► par application des règles du PLUh

Le consultant n'a communiqué aucune surface de plancher

La méthode de la charge foncière consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire qui peuvent être développés sur l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme.

Au cas d'espèce, la SDP potentielle doit être déterminée sur la base des contraintes au PLU-h, soit un CES et un COS non réglementés, une hauteur maximale de 14 m et une implantation des constructions à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voiries, une implantation en limite ou avec un retrait de 1 mètre au minimum par rapport aux limites séparatives, sur un terrain de 1 500 m² environ, soit : 1 500 m², à laquelle est appliquée une décote de 30 % (prise en compte des surfaces de retournement et contraintes d'alignement), pour in fine une SDP de 1 000 m²/étage.

Le PLU autorise une hauteur maximale de 14 m représentant donc 4 étages. Cette hauteur ne sera pas prise en compte, car elle semble trop élevée par rapport aux bassins de la piscine. Il est proposé de ne retenir qu'un seul niveau. Soit une SDP théorique de 1 000 m².

8.2.2.2 Détermination de la valeur vénale

La valeur retenue est la valeur moyenne arrondie à 410 €/m². SDP retenue= 1 000 m², soit une valeur vénale de : 1 000 m² x 410 € = 410 000 € ;

8.2.3. Valeur vénale

La valeur vénale totale est arrêtée à 560 000 € (150 000 + 410 000).

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 560 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

AU cas particulier, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %, portant la valeur minimale de cession, sans justification particulière, à 450 000 € (valeur arrondie).

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 céder 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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, 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.

Accusé de réception en préfecture
069-216902916-20251014-DELIB2025-62-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

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 au Pôle d'évaluation domaniale,



Michel GINESTE
Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
069-216902916-20251014-DELIB2025-62-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

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.