

RAPPORT CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 2017

Objet : Acquisition de la parcelle AO 61, située 114 avenue Charles de Gaulle, dans le cadre d'une mise en demeure d'acquérir

Rapporteur : Louis PALAZON

Par courrier reçu le 14 avril 2016, Madame Denyse REVERAND, propriétaire de la parcelle AO 61 située 114 avenue Charles de Gaulle, a adressé à la Ville de Tassin la Demi-Lune une mise en demeure d'acquérir son bien au titre de l'article L.230-3 du Code de l'urbanisme.

La propriété de Madame REVERAND est située en contiguïté des parcelles AO 98 et AO 59, appartenant à la commune et son acquisition permettrait d'agrandir la propriété communale et de supprimer une enclave potentiellement source d'entrave à l'accueil d'équipements publics et/ou à un projet d'aménagement global dans l'emprise foncière ainsi constituée avec les parcelles voisines.

Ce tènement est grevé sur sa totalité par les deux emplacements réservés mentionnés ci-dessous identifiés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- L'emplacement réservé de voirie n°43, visant à l'élargissement de l'avenue Charles de Gaulle, au bénéfice de la Communauté Urbaine de Lyon devenue Métropole de Lyon ;
- L'emplacement réservé pour équipement public n°18, visant à l'extension d'équipements scolaires et accueil petite enfance, au bénéfice de la Ville de Tassin la Demi-Lune.

La Métropole de Lyon a été saisie de cette mise en demeure mais, l'emplacement réservé « principal » étant au bénéfice de la commune, la Métropole n'a pas souhaité se positionner sur cette acquisition.

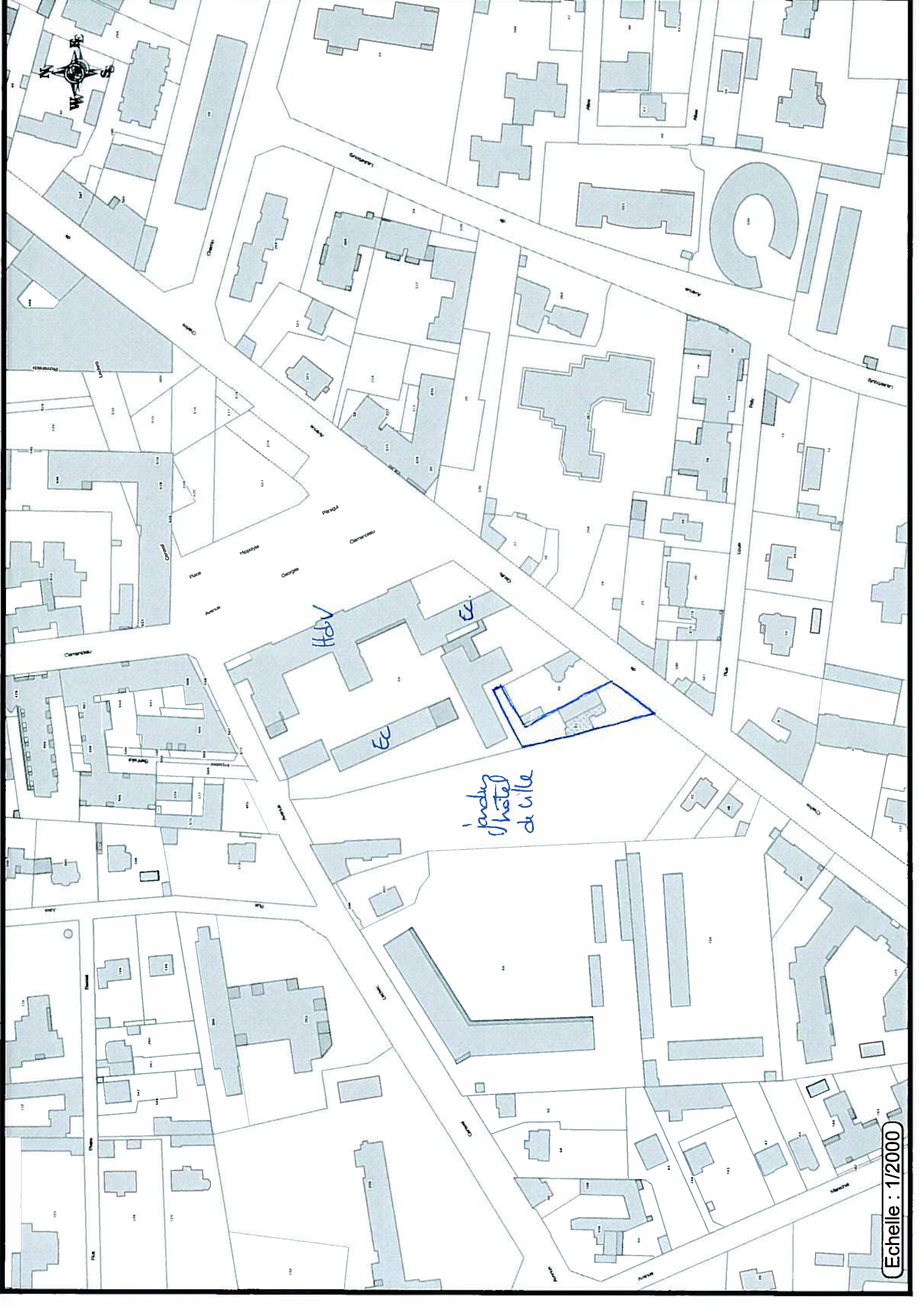
Le bien de Madame REVERAND, composé d'une maison d'habitation d'une surface de plancher d'environ 200m², d'un garage et d'un bâtiment annexe, sur une parcelle de 750 m², est proposé à l'acquisition au prix de 750 000€.

La proposition financière demandée n'est pas satisfaisante. La Ville a proposé une acquisition pour un prix de 610 000 € y compris l'indemnité de réemploi, admis par le Service des Domaines. Cette offre a été refusée par Madame REVERAND. Aucun accord amiable n'ayant pu être trouvé sur le prix, il convient de saisir le Juge de l'Expropriation pour prononcer le transfert de propriété des parcelles et en fixer le prix.

En ce sens, il est proposé au Conseil Municipal de :

- **Confirmer l'opportunité d'acquérir la parcelle pour répondre aux objectifs de maîtrise foncière de la Ville ;**

- Valider le principe d'acquisition de la parcelle AO 61 située 114 avenue Charles de Gaulle au prix de 610 000 € y compris l'indemnité de réemploi ;
- Autoriser Monsieur le Maire à poursuivre dans les délais prescrits toute négociation amiable possible ;
- Autoriser Monsieur le Maire, le cas échéant, à saisir, dans les délais impartis, sauf à voir les réserves levées, le Juge de l'expropriation pour prononciation du transfert de propriété des parcelles en cause et fixation du prix de l'immeuble ;
- Autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint faisant fonctions à signer toute pièce relative à cette affaire.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'Auvergne – Rhône-Alpes et du
Département du Rhône

Pôle Gestion publique

Service Évaluations domaniales

Adresse : 3 Rue de la Charité 69268 LYON Cedex 02

Téléphone : 04.72.77.20.94

Le 03/03/2017

Le Directeur Régional des Finances Publiques

A

VILLE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE
SERVICE URBANISME

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne AUBRION

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

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

Réf. : Avis 2017-244V369

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON

ADRESSE DU BIEN : TASSIN-LA-DEMI-LUNE, 114 Avenue Charles de Gaulle

VALEUR VENALE : 770 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

VILLE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Rachel LOISEAU

2 - DATE DE CONSULTATION

: 16/02/2017

DATE DE RÉCEPTION

: 17/02/2017

DATE DE VISITE

: 16/10/2015

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition dans le cadre d'une mise en demeure d'acquiescer reçue le 18/04/2016

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Maison construite en 1930 d'une surface de 177 m² - garage – en RDC et R+1, une partie en copropriété.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : REVERAND Denise

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Cadastre : AO 61 : 713 m²

PLU : UA1 – CES 100 % dans la bande de constructibilité principale, (15m), 50 % dans la secondaire, Haut : 16 m – ER 18 : Extension équipements scolaires et accueil petite enfance – ER 43 : Elargissement de voirie.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par la constructibilité

La valeur vénale du bien est estimée à 770 000 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

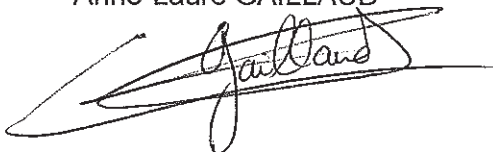
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspectrice principale des Finances Publiques,
Anne-Laure GAILLAUD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gaillaud', written over a horizontal line.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'Auvergne – Rhône-Alpes et du
Département du Rhône

Pôle Gestion publique

Service Évaluations domaniales

Adresse : 3 Rue de la Charité 69268 LYON Cedex 02

Téléphone : 04.72.77.20.94

Le 03/03/2017

Le Directeur Régional des Finances Publiques

A

VILLE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE
SERVICE URBANISME

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne AUBRION
Téléphone : 04-72-77-21-29/06-30-48-93-68
Courriel : marianne.aubrion@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. : Avis 2017-244V368

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON – LOCAUX DE BUREAUX

ADRESSE DU BIEN : TASSIN-LA-DEMI-LUNE, 112 Avenue Charles de Gaulle

VALEUR VENALE : 1 300 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

VILLE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Rachel LOISEAU

2 – DATE DE CONSULTATION

: 16/02/2017

DATE DE RÉCEPTION

: 17/02/2017

DATE DE VISITE

: 16/10/2015

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition dans le cadre d'une mise en demeure d'acquiesce reçue le 18/04/2016

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Tènement composé d'une maison construite en 1850 d'une surface de 207,89 m² (Carrez) en R+2 avec 6 chambres - annexe d'environ 20 m² et d'un local professionnel en R + 1 construit en 1999 d'une surface de 188,28 m² (Carrez), clôturé par murs et portail

Le local à usage professionnel est à usage de bureaux (activité : société de conseil)

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : François MAYSSAL

Origine de propriété : acte du 30/07/1999 – 4P05 – 99P4283 :

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Cadastre : AO 60 : 912 m²

PLU : UA1 – CES 100 % dans la bande de constructibilité principale, (15m), 50 % dans la secondaire, Haut : 16 m – ER 18 : Extension équipements scolaires et accueil petite enfance – ER 43 : Elargissement de voirie.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 1 300 000 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

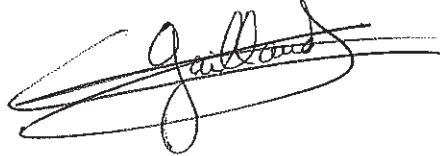
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspectrice principale des Finances Publiques,
Anne-Laure GAILLAUD



RAPPORT CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 2017

Objet : Acquisition de la parcelle AO 60, située 112 avenue Charles de Gaulle, dans le cadre d'une mise en demeure d'acquérir

Rapporteur : Louis PALAZON

Par courrier reçu le 18 avril 2016, Monsieur et Madame MAYSSAL, propriétaires de la parcelle AO 60 située 112 avenue Charles de Gaulle, ont adressé à la Ville de Tassin la Demi-Lune une mise en demeure d'acquérir leur bien au titre de l'article L.230-3 du Code de l'urbanisme.

La propriété de Monsieur et Madame MAYSSAL est située en contiguïté de la parcelle AO 59 et à proximité de la parcelle AO 98, appartenant à la commune et son acquisition permettrait d'agrandir la propriété communale et de supprimer une enclave potentiellement source d'entrave à l'accueil d'équipements publics et/ou à un projet d'aménagement global dans l'emprise foncière ainsi constituée avec les parcelles voisines. La Ville souhaite donc donner une suite favorable à la mise en demeure d'acquérir.

Ce tènement est en effet grevé sur sa totalité par les deux emplacements réservés mentionnés ci-dessous identifiés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- L'emplacement réservé de voirie n°43, visant à l'élargissement de l'avenue Charles de Gaulle, au bénéfice de la Communauté Urbaine de Lyon devenue Métropole de Lyon ;
- L'emplacement réservé pour équipement public n°18, visant à l'extension d'équipements scolaires et accueil petite enfance, au bénéfice de la Ville de Tassin la Demi-Lune.

La Métropole de Lyon a été saisie de cette mise en demeure mais, l'emplacement réservé « principal » étant au bénéfice de la commune, la Métropole n'a pas souhaité se positionner sur cette acquisition.

Le bien de Monsieur et Madame MAYSSAL est composé d'une maison d'habitation d'une surface de plancher d'environ 229 m², d'une construction annexe d'environ 52 m² et une cuisine d'été de 14 m² implantée en limite Nord, d'un bâtiment de bureaux de 224 m² implanté sur la limite Est de la parcelle et en limite de l'avenue Charles de Gaulle. Le bien, situé sur une parcelle de 912 m², est proposé à l'acquisition au prix de 1 300 000€.

La proposition financière demandée n'est pas satisfaisante. La Ville de Tassin la Demi-Lune propose le prix de 1 000 000€ y compris l'indemnité de réemploi, admis par France Domaine. Pour l'heure, la Ville n'a pas finalisé d'accord amiable sur ce prix.

En ce sens, il est proposé au Conseil Municipal de :

- **Confirmer l'opportunité d'acquérir la parcelle pour répondre aux objectifs de maîtrise foncière de la Ville ;**
- **Valider l'acquisition de la parcelle AO 60 située 112 avenue Charles de Gaulle au prix de 1 000 000 € y compris l'indemnité de réemploi ;**
- **Autoriser Monsieur le Maire à poursuivre dans les délais prescrits toute négociation amiable possible,**
- **En cas de désaccord amiable des propriétaires, autoriser Monsieur le Maire, le cas échéant, à saisir, dans les délais impartis, sauf à voir les réserves levées, le Juge de l'expropriation pour prononciation du transfert de propriété des parcelles en cause et fixation du prix de l'immeuble ;**
- **Autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint faisant fonctions à signer toute pièce relative à cette affaire.**

