055-0926-1

7302 - SD

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 : Gilles MENNETEAU
Courriel : gilles.menneteau1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 64 - Portable: 06 58 13 95 55

Réf DN (ex-DS) : 32464065

Réf OSE : 2026-69292-46965-AR

Réf Consultant : Néant

Le 27/07/2026

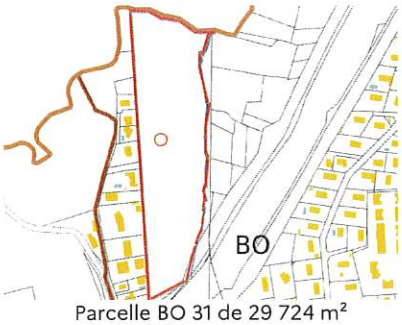
Le Directeur régional des Finances publiques

à

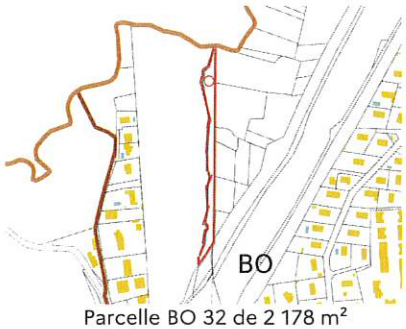
MONSIEUR LE MAIRE,
HÔTEL DE VILLE DE SATHONAY-CAMP

AVIS RECTIFICATIF 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



Parcelle BO 31 de 29 724 m²
à Rillieux La Pape



Parcelle BO 32 de 2 178 m²
à Rillieux La Pape


Parcelle AD 100 de 14 280 m²
à Sathonay-Camp

Nature du bien : Cession de trois parcelles communales en secteur naturel.

Adresse du bien : « Aux Villotières » 69580 SATHONAY-CAMP (parcelle AD 100).
« En Fouillusant » 69140 RILLEUX LA PAPE (parcelles BO 31 et 32).

Valeur vénale : 46 182 €.
(des précisions sont apportées au paragraphe « 9- Détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Thibaut JUNCKER.

2 - DATES

De consultation :	09/07/2026
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité (1)
Du dossier complet :	09/07/2026

(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

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

Cession à la MÉTROPOLE DE LYON de parcelles communales dans le cadre d'un programme de défense contre les risques d'inondation du ruisseau du Ravin.

Il s'agit de trois parcelles en prairie naturelle, partiellement boisées, pour une superficie globale de 4ha 61a 82ca, réparties sur les communes de SATHONAY-CAMP et de RILLIEUX LA PAPE.

Les parties ont négocié le bien à évaluer à 46 182 €, correspondant à un prix unitaire de 1 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sathonay-Camp est située dans la Métropole de Lyon en région Auvergne-Rhône-Alpes, et fait partie du Plateau Nord du Grand Lyon, avec les communes de Caluire-et-Cuire et de Rillieux-la-Pape. Le projet est situé à l'écart du bourg, et se situe en limite de Rillieux-la-Pape dans une zone naturelle partiellement boisée.

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

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

Le bien se situe à l'écart des commerces de proximité du centre bourg, et n'est desservi par aucun transport en commun.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle	PLU-H
SATHONAY-CAMP	AD 100	« Aux Villotières »	1 ha 42 a 80 ca	Non bâti (prés et bois)	N1
RILLIEUX-LA-PAPE	BO 31	« En Fouillusant »	2 ha 97 a 24 ca	Non bâti (prés et bois)	N1
RILLIEUX-LA-PAPE	BO 32	« En Fouillusant »	0 ha 21 a 78 ca	Non bâti (prés et bois)	N1
		Surface totale :	4 ha 61 a 82 ca		

4.4. Descriptif

Les trois parcelles forment un ensemble d'un seul tenant en nature de prairie naturelle, partiellement boisée, à l'écart du bourg en limite de Rillieux la Pape, et réparties sur Sathonay-Camp et Rillieux La Pape.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet, en l'absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE SATHONAY-CAMP.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien à évaluer se situe en zone naturelle **N1** au PLU-H de la Métropole de Lyon, tant sur la commune de Sathonay-Camp et de Rillieux La Pape :

N1 Zone naturelle sensible d'un point de vue paysager, esthétique ou écologique	Cette zone correspond aux espaces sensibles au regard de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
	L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, affectation des sols, construction et activité qui ne serait pas compatible avec leur qualité.



6.2.Date de référence et règles applicables

Les biens doivent être évalués en fonction de leur usage effectif à la date de référence (cf. art. L 322-2 du Code de l'Urbanisme) et de leur éventuelle qualification de terrain à bâtir à cette date.

En l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP), l'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de la présente évaluation. À ce jour, la date de référence est la mise à jour n° 8 du 21 mars 2024, correspondant à la date d'opposabilité aux tiers du PLU-H de la Métropole de Lyon.

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

8.1.1.1 Termes de comparaison de prairies naturelles :

Des mutations à titre onéreux de parcelles agricoles ou naturelles, en nature de pré, d'une superficie de 1 000 à 50 000m², entre juin 2023, et juin 2026 et dans un rayon de 10 km autour de l'adresse du bien à évaluer ont été recherchés.

Date de vente	Service enregistrement	Date de publication	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse ou lieu-dit	Surface terrain (m² sol)	Prix de vente (€)	Prix unitaire (€/m² sol)	Nature des prés	Situation locative
21/06/2024	SPFE DE L'AIN	05/06/2024	0104P01 2024P09506	248//D/64//	01	MIONNAY	VERS LE RIOLLET	2 780	1 800	0,65	Pré	Libre
09/12/2025	SPF LYON 1	22/12/2025	6904P01 2025P32109	49//B/330//	69	CHASSELAY	BULLION	3 840	2 304	0,60	Pré	Libre
11/09/2023	SPF LYON 1	18/09/2023	6904P01 2023P23453	68//A/360//	69	COUZON-AU-MONT-D OR	LES AIRES	3 420	2 640	0,77	Pâture plantée	Libre
20/01/2026	SPF LYON 1	29/01/2026	6904P01 2026P02707	116//I/169//	69	LIMONEST	CLOS SAINT ANDRE	1 420	2 000	1,41	Pré	Libre
23/02/2024	SPF LYON 1	15/03/2024	6904P01 2024P05907	116//E/1126//	69	LIMONEST	MATHIAS SUD	1 418	1 500	1,06	Pré	Libre
29/04/2026	SPF LYON 1	11/05/2026	6904P01 2026P11837	153//A/769//	69	POLEYMIEUX-AU-MONT-D OR	COMBE SAINT PAUL	5 410	3 200	0,59	Pré	Libre
29/04/2024	SPF LYON 1	17/05/2024	6904P01 2024P10717	191//AD/233//	69	SAINT CYR AU MONT D OR	LA CHATAIGNERAIE	7 295	5 500	0,75	Pré	Libre
13/06/2024	SPF LYON 1	27/06/2024	6904P01 2024P14178	191//AD/267//	69	SAINT CYR AU MONT D OR	LES GDES TERRES	4 875	2 100	0,43	Pré	Libre
13/06/2024	SPF LYON 1	21/06/2024	6904P01 2024P13637	191//AE/21// 191//AD/326//	69	SAINT CYR AU MONT D OR	LA ROCHE	8 025	4 815	0,60	Pré	Libre
18/03/2024	SPF LYON 1	17/04/2024	6904P01 2024P08411	276//AD/223,224//	69	GENAY	LA GDE VERCHERE	4 152	2 076	0,50	Pré	Libre
13/02/2024	SPF LYON 1	14/02/2024	6904P01 2024P03548	33//AC/33//	69	CAILLOUX-SUR-FONTAINES	LES CHAUMES	1 577	473	0,30	Pré	Libre
14/06/2023	SPF LYON 1	27/06/2023	6904P01 2023P16099	153//A/770,7711//	69	POLEYMIEUX-AU-MONT-D OR	COMBE ST PAUL	5 460	1 700	0,31	Pré	Libre
11/09/2025	SPF LYON 1	24/09/2025	6904P01 2025P23319	293//AH/191//	69	SATHONAY-VILLAGE	LA COMBE DU SAULE	2 711	4 067	1,50	Pré	Libre
									Minimum :	0,30		
									Moyenne :	0,73		
									Médiane :	0,60		
									Maximum :	1,50		

La moyenne / médiane des prix unitaires des termes de comparaison retenus varie de 0,73 € HT/m² à 0,60 € HT/m².

8.1.1.2 Termes de comparaison de parcelles boisées :

Des mutations à titre onéreux de parcelles agricoles ou naturelles, en nature de bois, d'une superficie de 1 000 à 50 000m², entre juin 2023, et juin 2026 et dans un rayon de 5 km autour de l'adresse du bien à évaluer ont été recherchés.

Date de vente	Service enregistrement	Date de publication	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse ou lieu-dit	Surface terrain (m² sol)	Prix de vente (€)	Prix unitaire (€/m² sol)	Nature de bois	Situation locative
08/11/2023	SPFE DE L'AIN	05/12/2023	0104P01 2023P24413	249//AM/17//	01	MIRIBEL	GROBENET	3 441	3 500	1,02	Taillis sous futaie	Libre
07/10/2024	SPFE DE L'AIN	29/10/2024	0104P01 2024P19435	249//AM/16//	01	MIRIBEL	GROBENET	1 719	2 000	1,16	Taillis sous futaie	Libre
08/11/2023	SPF LYON 1	21/11/2023	6904P01 2023P28887	286//AM/114//	69	RILLIEUX-LA-PAPE	LE CROTTON	2 607	2 086	0,80	Bois	Libre
24/03/2026	SPF LYON 1	26/03/2026	6904P01 2026P07847	292//AD/103//	69	SATHONAY-CAMP	AUX VILLOTIERES	2 034	800	0,39	Taillis simple	Libre
12/09/2025	SPF LYON 1	25/09/2025	6904P01 2025P23446	191//AE/278,279//	69	SAINT CYR AU MONT D OR	GORGERAT	9 515	2 850	0,30	Taillis simple	Libre
									Minimum :	0,30		
									Moyenne :	0,73		
									Médiane :	0,80		
									Maximum :	1,16		

La moyenne / médiane des prix unitaires des termes de comparaison retenus varie de 0,73 € HT/m² à 0,80 € HT/m².

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune 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. Prix unitaires retenus :

Dans le cadre de l'évaluation par comparaison, au regard des caractéristiques du bien à évaluer, de son état, de son environnement, des éléments en possession du service, et des données constatées sur le marché immobilier local, il a été retenu le **prix unitaire** de **1 €/m²**, supérieur à la moyenne constatée, pour tenir compte de la rareté des zones naturelles à préserver et à proximité de la ville de Lyon.

8.2.2. Valeur vénale retenue :

Dans le cadre de l'évaluation par comparaison, et au regard des données du marché immobilier local, de la configuration du bien à évaluer, de la surface du bien, des renseignements donnés à l'évaluateur au cours de l'instruction de ce dossier, et des différents éléments composant cette propriété, la valeur vénale du bien ressort à :

Biens à évaluer	Superficie	Prix unitaire	VV arrondie (HT)
Parcelles en zone naturelle	46 482 m²	1 € HT/m²	**46 182 €**

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 46 182 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, 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 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 céder 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, 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 des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale,

Gilles MENNETEAU
Inspecteur des Finances publiques.

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.