

DELIBERATION N°BUR-2020/01

OBJET : Autorisation pour l'acquisition d'une parcelle bâtie située à Tassin la Demi-Lune dans le cadre du projet de retenue sèche sur le ruisseau du Charbonnières.

L'an deux mille vingt, le trente janvier, à 12 heures 30, le Bureau du Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yzeron du Ratier et du Charbonnières (SAGYRC), régulièrement convoqué par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins 5 jours francs avant la présente séance, et agissant en vertu de la délibération du Conseil syndical n°2018/10 du 21 mars 2018 relative aux délégations au Bureau syndical, s'est réuni au siège du syndicat en Mairie de Grézieu la Varenne, sous la Présidence de Monsieur Alain BADOIL.

Etaient présents

Madame : C. SCHUTZ.

Messieurs : A. BADOIL, S. BOUKACEM, G. DASSONVILLE, et L. PROTON.

Président : Alain BADOIL.

Secrétaire de séance : S. BOUKACEM.

Nombre de Conseillers en exercice : 9 (Présents : 5 / Votants : 5).

Convocation en date du : 22 janvier 2020.

Nature de l'acte : Domaine et Patrimoine – Acquisitions – Acquisitions supérieures à 75 000 € (3.1.3.).

Le Président indique que dans le cadre du projet de retenue sèche sur la commune de Tassin la Demi-Lune, il est nécessaire d'acquérir pour démolition une propriété bâtie qui sera noyée lors des remplissages de la future retenue.

Le propriétaire occupant, M. MOREL, avait été informé du projet dès la signature du Contrat de rivière en 2002.

En 2016, des contacts ont eu lieu avec M. MOREL afin d'envisager une cession amiable anticipée de la propriété.

Une estimation détaillée de France Domaine avait alors été réalisée, évaluant le bien à 115 000 €.

Les discussions n'avaient alors pas abouti, le propriétaire ayant une estimation de son côté évaluant le bien entre 240 000 et 260 000 €.

Il avait malgré tout été décidé de rediscuter du prix lors de son départ à la retraite en 2019, n'ayant plus besoin d'habiter à proximité de son lieu de travail.

La description de la propriété située chemin de la Pagnole est la suivante :

- Parcelle de 2 147 m² classée en zone N2 au PLU-H de la Métropole de Lyon et non inondable (à l'exception de la berge du Charbonnières - ne concernant pas le bâti - classée en zone rouge du PPRNi) ;
- Habitation principale très vétuste d'environ 70 m² d'emprise au sol (R+1 sur vide sanitaire) ;
- Logement annexe indépendant, vétuste et inoccupé d'environ 40 m² d'emprise au sol (rez-de-jardin) ;
- Annexes (atelier, garage et appentis) pour une surface d'environ 140 m² d'emprise au sol ;
- Possibilité offerte par le PLU-H d'extension à hauteur de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Après négociation, le propriétaire accepterait une cession à hauteur de 200 000 €. Ce prix est très supérieur à l'estimation de France Domaine réalisée en 2016. Cependant, deux ventes récentes de

biens comparables situés dans le même zonage au PLU-H et proches du secteur (moins de 800 m à vol d'oiseau) ont été réalisées en 2017 et 2019, et peuvent justifier ce prix :

- Vente le 21 décembre 2017 pour 180 000 € de la parcelle BH 236 d'une superficie de 1 245 m² comprenant une maison de 50 m² située au 4 impasse du Grand Pré et classée en zone inondable (zone bleue) au PPRNi de l'Yzeron. Ce bien est connu du SAGYRC, la parcelle étant concernée par les travaux du syndicat réalisés en 2018-2019. L'état du bâti est très comparable à celui de M. MOREL, le bien est inoccupé depuis une dizaine d'année et l'actuel propriétaire prévoit de le rénover et de l'agrandir avant de l'occuper. La plus-value de 20 000 € pour la propriété Morel peut être justifiée du fait que l'habitation est légèrement plus grande, que la parcelle fait le double de surface, qu'elle n'est pas classée en zone inondable à l'exception de la berge du ruisseau, et comprend des bâtis annexes (atelier, garage, appentis).
- Vente le 11 avril 2018 pour 468 100 € d'une propriété comprenant les parcelles BL 100, 101 et 102 d'une surface totale de 3 049 m² comprenant une habitation de 90 m² située 86 Chemin Finat Duclos. Ce bien est situé le long de la RD à fort trafic et comprend sur les 2/3 de sa surface, un talus boisé classé et fortement pentu (66 %). On peut estimer qu'en investissant de l'ordre de 200 000 € de travaux dans la propriété de M. MOREL pour rénover et agrandir le bâti dans la limite des 20 % de l'emprise actuelle, celle-ci pourrait atteindre une valeur vénale au moins équivalente, d'autant que la parcelle est plate, éloignée de la voirie et concernée par un classement en Espace Boisé Classé uniquement sur une petite partie de sa superficie le long du ruisseau du Charbonnières.

Sur ces bases, et considérant que la dernière estimation des Domaines datée du 27/09/2016 pour une durée de validité d'un an doit être renouvelée, une nouvelle demande d'estimation a été effectuée auprès de France Domaine. Cette dernière, datée du 30/12/19, s'élève à 185 000 €.

Par ailleurs, le Comité d'orientations stratégiques, dans sa version restreinte aux aménagements de protection contre les inondations (cf. délibération n°CS-2018/14 du 21/03/18), réuni le 27 novembre 2019, s'est prononcé favorablement à cette acquisition pour un montant de 200 000 €.

LE CONSEIL SYNDICAL, invité à se prononcer,

Ouï l'exposé du Président du SAGYRC et sur sa proposition,
Vu l'avis favorable du Comité d'orientations stratégiques en date du 27 novembre 2019,
Vu l'avis des services de France Domaine en date du 30 décembre 2019,
Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité des suffrages, par 5 voix pour,

ARTICLE 1 : **D'approuver** l'acquisition, par voie amiable, d'une parcelle bâtie section AI numéro 5, située sur la commune de Tassin la Demi-Lune, d'une contenance de 2 147 m² ainsi que la moitié du lit du cours d'eau y adossé, auprès de Monsieur MOREL, pour un montant de 200 000 € net vendeur.

ARTICLE 2 : **D'autoriser** le Président à procéder à l'acquisition de cette parcelle par acte notarié et à signer tout acte à intervenir, ainsi que toutes autres pièces se rapportant à ce dossier.

ARTICLE 3 : **D'imputer** la dépense sur le budget syndical, en section d'investissement, opération 16.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.
Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Préfecture le 06/02/2020
et de la publication le 06/02/2020

LE PRESIDENT
Alain BADOIL

LE PRESIDENT
Alain BADOIL

