



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 SEPTEMBRE 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0300**

Objet : Fonds de minoration pour la réalisation de logements locatifs sociaux – Cession d'un terrain à la Société d'Habitation des Alpes Pluralis sur la commune de Le Touvet

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 65
Pouvoirs : 7
Absents : 0
Excusés : 9
Pour : 72
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

29 SEP. 2023

et publié le

29 SEP. 2023

Secrétaire de séance :
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 25 septembre 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 19 septembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Christiane CHARLES, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Philippe LORIMIER, Philippe BAUDAIN à Agnès DUPON, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Hervé LENOIRE à Patrick BEAU, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain ;
Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;
Vu les statuts de la Communauté de communes Le Grésivaudan et notamment le point 9 consacré à la politique du logement et du cadre de vie ;
Vu la délibération n° DEL-2021-0247 de la Communauté de communes Le Grésivaudan du 28 juin 2021,
Vu l'avis du Domaine référencé 2023-38511-44258 en date du 16 juin 2023,

Par délibération n° 2022-0122 du 16 mai 2022, la Communauté de communes Le Grésivaudan a acquis un tènement situé sur la commune de Le Touvet, pour accueillir un projet composé en totalité de logements locatifs sociaux, pour répondre aux besoins de logement des populations identifiées dans le territoire de la Communauté de communes Le Grésivaudan, augmentant le pourcentage de logement social de la commune. Acquis auprès de propriétaires privés, cette parcelle cadastrée section AL396 (anciennement AL168), est située à l'angle du chemin de l'ancien tramway et de la rue Charrière, pour une emprise de 2 578 m².
La SHA Pluralis a préalablement élaboré une faisabilité avant acquisition.

Dès lors le bailleur social a travaillé un programme de logement social et structuré un montage permettant l'équilibre financier de l'opération et sa recevabilité juridique. Ainsi il est proposé à la Communauté de communes une cession en pleine propriété, pour la réalisation d'un programme de 14 à 16 logements locatifs sociaux collectifs financés exclusivement en PLUS et PLAI, à la fois très exigeant et très qualitatif car il répond aux nouvelles normes nationales de la Réglementation Thermique 2020, et disposerait de 14 places de stationnement en sous-sol.
Ce petit collectif en R+2, dont le programme architectural reste à affiner, est situé en cœur de ville, à proximité des dessertes de bus, des axes routiers de la vallée, dont l'autoroute, menant aux transports par le train et du parking de co-voiturage intercommunal. Composé de différentes typologies (T2, T3, T4), il vise à diversifier la composition familiale des futurs locataires.

La Communauté de communes a acquis ce tènement foncier pour le prix de 350 000 € conformément à l'avis des services du Domaine, avec une acquisition amiable menée auprès de propriétaires privés qui auraient pu négocier auprès de promoteurs privés pour un programme mixte privé/social.

Le prix de revient prévisionnel global de l'opération s'élève à 2 316 568 € TTC, soit 165 469 € par logement. Cette évaluation du prix par logement a considérablement augmenté ces dernières années au regard des exigences de la réglementation, des nécessités liées aux transitions écologiques, et aux impératifs de la construction durable. De façon conjoncturelle on observe aussi les prix croissants du secteur du BTP, liés aux problèmes d'approvisionnement de matériaux et à la pénurie de main d'œuvre.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le plan de financement prévisionnel est contraint par les éléments suivants :

- L'organisme HLM ne peut pas augmenter un montant de fonds propres déjà élevé, estimé à 660 000 €, c'est-à-dire près de 28 % du prix de revient prévisionnel, soit environ 47 000 € par logement,
- Les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, plafonnés en fonction des critères du prêteur, s'évaluent à 1 528 559 €, soit 66 % du prix de revient prévisionnel, ou 109 183 € par logement,
- Toutes les subventions d'équilibre confondues (Etat, Action logement et collectivités), établissent un montant plafonné à 128 000 €, soit 5,5% du prix de revient prévisionnel, ou 9 143 € par logement.

Ce montage, propre aux bailleurs sociaux, et le prix de revient prévisionnel, interdisent d'envisager un bail à construction et conduisent à proposer un prix de cession du tènement minoré en décote à 72% du prix d'acquisition soit 100 000 € (prévu comme recette d'investissement au budget 2023, chapitre 13, article 1313, service gestionnaire LOG, analytique SEDIT PORTLLS #).

Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire de :

- Céder la parcelle cadastrée section AL396 d'une surface de 2 578 m², sise sur la commune de Le Touvet pour un montant de 100 000 € à la SHA Pluralis, pour la réalisation d'un programme à 100 % locatif social financé en PLUS/PLAI,
- L'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **2 5 SEP. 2023**

Le Président,
Henri BAILE



The image shows a handwritten signature in dark ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Communauté de Communes' at the top and 'Le Grésivaudan' at the bottom.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20230925-DEL-2023-0300-DE
Date de télétransmission : 29/09/2023
Date de réception préfecture : 29/09/2023

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16 juin 2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yolène HALLEY

Courriel : yolene.halley@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE
GRESIVAUDAN

Réf. DS : 12807994

Réf OSE : 2023-38511-44258

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

| | |
|--------------------------|---|
| <i>Nature du bien :</i> | TAB |
| <i>Adresse du bien :</i> | Croisement Voie de l'Ancien Tram et rue de la Charrière, 38660 Le Touvet |
| <i>Valeur vénale :</i> | La valeur vénale est fixée au prix d'acquisition du bien soit 350 000 € Le prix de 100 000 € correspond à la valeur retenue dans le cadre de la mise en place du dispositif de fond de minoration par la communauté de communes Le Grésivaudan afin de permettre au bailleur social de réaliser cette opération 100 % logement social PLUS/PLAI. |

1. CONSULTANT

Affaire suivie par : Judith DUCHEMIN

Vos références : LeTouvet-AL396

2. DATES

| | |
|---|----------|
| de consultation : | 05/06/23 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | |

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | <input type="checkbox"/> |

3.2 Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local, ...) | <input type="checkbox"/> |

3.3 Projet et prix envisagé

Après acquisition auprès d'un particulier pour un montant de 350 000 €, l'EPCI souhaite rétrocéder ce foncier en pleine propriété à un bailleur social pour un montant de 100 000 €, afin de réaliser une opération 100 % logement social PLUS/PLAI, pour un programme de 14 logements locatifs sociaux de 888 m² de surface de plancher.

Le bilan économique prévisionnel de l'organisme HLM est de 2 237 685 € HT

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Le Touvet est situé au pied du massif de la Chartreuse dans la vallée du Grésivaudan, sur la rive droite, à 31 km de Grenoble et 32 km de Chambéry.

La commune comptait 3 176 habitants en 2019 pour une superficie de 11,6 km². Elle fait partie de la communauté de communes Le Grésivaudan.

4.2 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : AL 396 (2 578 m²).

4.3 Descriptif

Prix de revient prévisionnel

| | Logements locatifs | |
|-------------------|--------------------|------------------|
| | HT | TTC |
| Charge foncière | 371 500 | 399 945 |
| <i>Dt foncier</i> | 100 000 | 105 500 |
| Travaux | 1 484 605 | 1 611 060 |
| Honoraires | 281 580 | 305 564 |
| TOTAL | 2 237 685 | 2 422 069 |

Au regard des contraintes de réalisation du sous-sol, des coûts de construction actuels, l'équilibre d'opération permet de valoriser l'emprise foncière à 100 000 €, avec un investissement important en termes de fonds propres (47 000 €/logt) et une sollicitation des aides de la Communauté de Communes à hauteur des aides moyennes octroyées (soit 7 000 €/logt).

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6. URBANISME

Règles actuelles : zone UA (zone centre bourg élargi) et UAa (zone cœur de bourg) et dans l'OAP centre-bourg du PLU.

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 à celui du bien à évaluer.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Vente de terrains de plus de 1 000 m² sur un rayon d'un kilomètre :

| N | Cadastre | Adresse | Date mutation | Contenance | Prix | Prix / m ² |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------------|-----------|-----------------------|
| 1 | 511//AC/39// | LE RAFFOUR | 02/07/20 | 1 545 m ² | 221 000 € | 143 € |
| 2 | 511//AI/64// | LA BAYETTE | 20/05/21 | 1 405 m ² | 250 000 € | 178 € |
| 3 | 511//AL/396// | LE BAS TOUVET | 14/10/22 | 2 578 m ² | 350 000 € | 136 € |

| | |
|---------|-------|
| Minimum | 136 € |
| Moyenne | 152 € |
| Médiane | 143 € |
| Maximum | 178 € |

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

Le dernier terme correspond à l'acquisition du bien par la communauté de communes Le Grésivaudan.

Ce prix est conforme aux valeurs de marché pour la réalisation d'un programme de construction conforme aux règles du PLU. La valeur de 350 000 € est retenue comme valeur vénale

Le projet défini par Le Grésivaudan consiste en la réalisation d'un programme de construction de 100 % de logements sociaux.

Le prix de 100 000 € correspond à la valeur retenue dans le cadre de la mise en place du dispositif de fond de minoration par la communauté de communes Le Grésivaudan afin de permettre au bailleur social de réaliser cette opération 100 % logement social PLUS/PLAI.

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 **350 000 €**.

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 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 vendre 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 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 et par délégation,



Yolène HALLEY

Contrôleur principal

ANNEXE : PLAN PARCELLE AL396

