



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**  
Délibération n° **DEL-2024-0044**

Objet : Fonds de minoration pour la production de logements sociaux - Cession du tènement foncier « Riboud », commune de Le Versoud, pour la réalisation d'un programme de 30 logements sociaux

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 57  
Pouvoirs : 13  
Absents : 0  
Excusés : 17  
Pour : 70  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**03 AVR. 2024**

et publié le

**03 AVR. 2024**

Secrétaire de séance :  
Coralie BOURDELAIN

Le lundi 25 mars 2024 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 mars 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Carole BEYLIER, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Noël PETIOT, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Jean-François CLAPPAZ, Zakia BENZEGHIBA à Christophe SUSZYLO, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Julien LORENTZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Pierre FORTE à Martine VENTURINI, Philippe LORIMIER à Henri BAILE, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, François STEFANI à Franck REBUFFET-GIRAUD, Annie TANI à Annie FRAGOLA

*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 (SRU),

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 ses compétences relatives à la politique du logement et du cadre de vie,

Vu la délibération communautaire n° DEL-2021-0247 du 28 juin 2021 relative au fonds de minoration pour le logement social,

Vu l'avis de France Domaine référencé 2023-38538-81314 du 30 octobre 2023,

Par délibération n° DEL-2023-0398 du 27 novembre 2023, la communauté de communes Le Grésivaudan a validé le principe d'acquérir un tènement situé sur la commune de Le Versoud, afin d'accompagner la commune dans un projet d'habitat collectif inclusif. Il fait suite à un appel à projets lancé par le Département. Ce programme est composé en totalité de logements sociaux, visant à répondre aux besoins des populations identifiées dans le territoire intercommunal, tout en augmentant le pourcentage de logement social de la commune.

Fin 2023, il a reçu un agrément « logement locatif social » des services de l'Etat et bénéficie d'une dérogation introduite par la loi « Adaptation de la Société au Vieillessement, dite ASV » lui permettant de réaliser des logements locatifs sociaux ordinaires réservés à des personnes en perte d'autonomie (pour 70% des logements). Le projet se situe au sein d'un environnement favorable pour répondre à ces besoins (proche de la mairie, des services de proximité et des transports en commun).

Acquise auprès de propriétaires privés, cette parcelle cadastrée section AL 228 d'une superficie de 3 925 m<sup>2</sup> est située 192 rue des Deymes, proche de la mairie.

Le projet porté par Isère Habitat et Pluralis, consiste en la démolition de la bâtisse existante, et la construction de 2 bâtiments réalisés par Isère Habitat : 11 logements en accession sociale financés en Bail Réel Solidaire (BRS), et 19 logements locatifs sociaux revendus à l'organisme HLM Pluralis (12 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social - PLUS - et 7 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI).

Les logements seront principalement des T2 et T3 avec des espaces extérieurs. Un socle d'équipements et dispositifs domotiques sont prévus pour répondre aux spécificités de chaque locataire.

Un espace partagé sera mis à disposition des habitants (salle d'environ 110 m<sup>2</sup>) pour des activités collectives. Une réflexion est menée pour une ouverture aux personnes extérieures et la mise en œuvre d'un partenariat socio-culturel, médico-social et de services.

Cette opération remplit donc les conditions d'habitat inclusif ; le projet de vie collective sera élaboré avec les futurs habitants. Le Département confirme que l'avant-projet a été validé pour ce programme : ce soutien permettra de financer le poste d'animation/coordination.

Le permis de construire est attendu pour 2024, pour une livraison prévisionnelle en 2026.

La communauté de communes a acquis ce tènement foncier au prix de 875 000 € conformément à l'avis de France Domaine, après une négociation amiable.

***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.***



La délibération communautaire n° DEL-2021-0247 relative au fonds de minoration logements sociaux, adoptée le 28 juin 2021, indique que les programmes mixtes comportant des logements locatifs sociaux PLAI, PLUS et des logements en accession sociale BRS doivent être réservés aux communes en carence au titre de la loi SRU pour pouvoir bénéficier du fonds de minoration logement social de l'intercommunalité. Sur les autres communes non carencées, les opérateurs doivent produire uniquement du locatif social PLUS PLAI pour pouvoir y prétendre.

Aujourd'hui, il est proposé d'étendre cette possibilité d'opérations mixtes comportant de l'accession sociale à toutes les communes en déficit au titre de la loi SRU. En effet, les besoins identifiés, les programmes et leur montage financier, sur des communes où le foncier est onéreux, conduisent à la nécessité de produire des opérations mixtes de logements.

Le groupement Isère Habitat/Pluralis a produit une estimation financière prévisionnelle du projet. Le prix de revient prévisionnel global de l'opération s'élève à environ 5 millions d'euros TTC, suivant la répartition suivante :

- 2 millions d'euros pour les logements produits en accession sociale « Bail réel Solidaire »,
- 3 millions d'euros pour les logements locatifs sociaux (12 PLUS, 7 PLAI).

Le plan de financement prévisionnel du bailleur social Pluralis est constitué à 77 % de prêts, 19 % de fonds propres (31 000 € par logement) et 4% de subventions. Ce montage financier amène l'opérateur Isère Habitat à solliciter une décote foncière de 42 %, soit un prix de cession de 508 000 €, prévu comme recette d'investissement au budget 2024, chapitre 13, article 1313, service gestionnaire LOG, analytique SEDIT PORTLLS #.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :**

- **De faire évoluer la délibération communautaire n° DEL-2021-0247 du 28 juin 2021 en ouvrant le fonds de minoration logement social à toutes les opérations mixtes de logements sociaux PLUS, PLAI, et BRS sur les communes soumises à la loi SRU, dès lors que le foncier est maîtrisé par l'intercommunalité,**
- **De céder à la société Isère Habitat la parcelle cadastrée section AL 228 d'une superficie de 3 925 m<sup>2</sup>, sise sur la commune de Le Versoud, pour un montant de 508 000 €, en vue de la réalisation d'un programme à 100 % social financé par des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), Prêts Aidés d'intégration (PLAI) et Bail réel solidaire (BRS).**
- **De 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 **25 MAR. 2024**

Le Président,  
Henri BAILE



*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  
038-200018166-20240325-DEL-2024-0044-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2024  
Date de réception préfecture : 03/04/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/10/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Isère

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 94

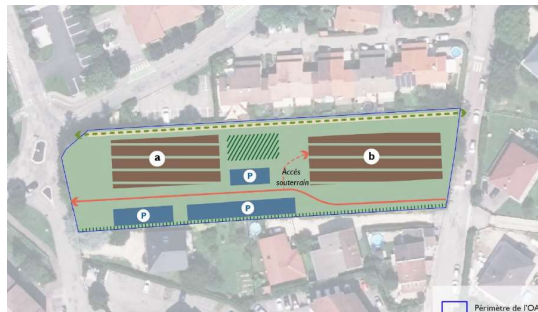
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE  
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 12686881

Réf. OSE : 2023-38538-81314

## 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)



*Nature du bien :* Maison individuelle à déconstruire pour projet de construction de logements

*Adresse du bien :* 192 rue des Deymes, 38420 le Versoud

*Valeur :* 760 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1. CONSULTANT

affaire suivie par : [service-foncier@le-gresivaudan.fr](mailto:service-foncier@le-gresivaudan.fr)

## 2. DATES

de consultation :	Datée du 25/09/23 dans la saisine mais transmise le 21/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Antérieurement visité en 2022
du dossier complet :	21/10/2023

## 3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1 Nature de l'opération

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

### 3.2 Nature de la saisine

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

### 3.3 Projet et prix envisagé

Acquisition amiable afin d'accompagner la commune dans sa production de logements locatifs sociaux, la communauté de communes du Grésivaudan a pour projet l'acquisition du propriété située 192 rue des Deymes, 38420 le Versoud. Le projet consiste en la démolition de la maison existante, puis la construction d'une opération de 25 à 30 logements.

L'acquisition directe sans compromis de vente sera réalisée dès que possible (sous 2 mois), négociation aboutie avec les propriétaires de la maison au prix négocié de 875 000 €.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Un avis portant le n°2022-38538-75749 sur la base du PLU en vigueur (prenant compte les éléments communiqués de développer un projet de construction de logements collectifs d'une surface de plancher - SDP - maximum de 1 600m<sup>2</sup> avec 30 % de logements en location sociale), compte tenu du marché, avait arbitré une valeur vénale à 575 000€. Le projet n'était arrêté que dans ses grandes lignes : déconstruction pour réaliser de l'habitat inclusif, en lien avec un bailleur social.

Depuis, le projet s'est affiné :

Le programme de l'opération d'une surface de plancher (SDP) indiquée totale de 2 065,50 m<sup>2</sup> comprendrait la réalisation de 30 logements, 33 boxes en sous-sol, 12 places de stationnements extérieures, un local vélo se répartissant en deux bâtiments distincts :

- 19 logements locatifs seniors sociaux (7 PLAI, 12 PLUS) se déclinant en 10 T2, 8 T3 et 1 T4 ainsi qu'une salle commune au RDC de 108m<sup>2</sup> de SDP, pour un total de SDP de 1 303,20 m<sup>2</sup>
- 11 logements BRS ( 2 T2, 7 T3 et 2 T4) pour un total de SDP de 762,30 m<sup>2</sup>.

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

La Commune de Le Versoud, de 4 991 habitants (données 2020), est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située à 15 km de Grenoble dans la vallée du Grésivaudan, en rive gauche, elle est traversée par une route départementale, une voie ferrée et l'Isère. Proximité de l'autoroute A41. Piste cyclable le long de l'Isère jusqu'à Grenoble.

Le Versoud s'est antérieurement développée grâce à l'industrie papetière. Aujourd'hui tournée vers des entreprises à vocation industrielle ou artisanale avec plusieurs zones d'activités, de loisirs (la commune héberge également un espace naturel protégé du « Bois de la Bâtie », ou base de loisirs du Bois Français) et l'agriculture, elle accueille aussi un aérodrome. A noter que la commune fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse », la première AOC de la filière Bois en France.

Elle s'étend sur une surface de 632 hectares entre la rive gauche de l'Isère et le massif montagneux de Belledonne.

Commune attractive.

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

Emplacement très bien situé, proches toutes commodités dont crèche, écoles, commerces, médiathèque, Mairie, arrêt de bus. Le secteur est bien desservi par les réseaux sanitaires. La parcelle est desservie à l'Est par la rue de l'Oiseau et à l'Ouest par la rue des Deymes.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE VERSOUD	AL 228	rue de l'Oiseau/ rue des Deymes	3 925 m <sup>2</sup>	Maison individuelle



#### 4.4 Descriptif

Grande parcelle plate et arborée en forme de rectangle, située entre les rues « des Deymes » et « de l'Oiseau », comprenant une maison d'habitation existante (à déconstruire).

Accès aux réseaux secs et humides par les deux voiries.



#### 4.5 Surfaces du bâti

A déconstruire

### 5 . SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1 Propriété de l'immeuble

RIBOUD Amédée

#### 5.2 Conditions d'occupation

Libre

### 6 . URBANISME

#### 6.1 Règles actuelles

UB au PLU en vigueur adopté au conseil municipal de juillet 2012, modifié en 2016. Emplacement réservé pour petite partie côté rue des Deymes.

**Le projet sera instruit sur la base du PLU arrêté le 4 octobre 2023. Le secteur est couvert par une OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du CU, c'est-à-dire que le permis sera instruit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec l'OAP.**



Un emplacement réservé (124m<sup>2</sup>) pour réaménagement et sécurisation du carrefour est inscrit au plan de zonage, sur la partie Ouest du tènement foncier.

La commune de Le Versoud est couverte par un PPR, le secteur de projet est situé en zone de contraintes faibles (Bi') avec un RESI de 0.5.

#### 6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.



## 7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

## 8 . MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 Études de marché

#### 8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Recherche de transactions similaires : projet de construction immobilière de logements, si possible avec une maison à déconstruire pour un terrain de contenance la plus proche, si possible à vocation d'environ  $\pm 60\%$  en social (LLS senior fléché de 1 303,20 m<sup>2</sup>/ 2 065,50 m<sup>2</sup> dont salle commune) et  $\pm 40\%$  en BRS ( 762,30 m<sup>2</sup>/ 2 065,50 m<sup>2</sup>)

(\* Depuis l'étude de marché réalisée pour l'avis 2022-38538-75749, des ventes ont été publiées (non consultables au 22/12/2022).

TC n°	Commune	Adresse postale avec nom du programme (s'il est connu)	Ref cadastrale	Contenance terrain	Date vente terrain	Prix de vente HT (ou à défaut DIA)	SDP prévisionnelle totale m <sup>2</sup>	SDP indiquée en locatif social m <sup>2</sup>	SDP indiquée en locatif social en %	SDP indiquée accession libre m <sup>2</sup>	SDP indiquée accession sociale ou BRS m <sup>2</sup>	SDP commerce ou salle	SDP autre (à préciser)	€/m <sup>2</sup> /foncier (encombré ou non)	€/SDP globale	€/SDP libre avec postulat SDP sociale à 210€/m <sup>2</sup> et commerce/salle à 150€/m <sup>2</sup>	Programme	Autre	Zonage PLU
1	LE VERSOUD	« L'ENVOL » 120, rue des 7 Laux	AI 399-400-402-404-405-407-408	4 910	14/11/22	1 440 000 €	4 201	1 591	37,87 %	2 610	0	0		293 €	343 €	424 €	Promoteur COPPA, 55 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments (A, B et C) en R+3 + attique et R+2 + attique, avec 22 LLS et 33 logements destinés à l'accession (Bâtiment B pour le social)	Terrain après aménagement de l'opération l'Envol et après obtention du permis de construire. Vente de COPPA à EDIFIM	UB 1
2	LE VERSOUD	SCI Les Jardins de Violette	AH 23, 280, 282, 285 (ex AH 22p) et 285 (ex AH 24)	2 276	20/06/22	515 000 €	1 172	0	0,00 %	1 021	0	151		226 €	439 €	482 €	16 logements et 2 commerces (totalité de la parcelle AH 22= 1 732m <sup>2</sup> )	Terrain encombré d'une station de lavage, bureaux, zone d'accès à démolir et d'une maison à démolir	UA

Il n'existe pas de marché ni sur Le VERSOUD ni sur d'autres communes limitrophes à vocation d'environ  $\pm 60\%$  en social (LLS senior) et  $\pm 40\%$  en BRS.

(un programme est en-cours de finalisation, acte non encore consultable pour les parcelles AE 12 et 168, il ne peut pas être retenu à ce stade), cependant à noter une convergence sur le prix foncier négocié selon la DIA qui ressortirait à 263€/m<sup>2</sup>/foncier (dans la fourchette du marché).

Le TC n°1 est le plus proche de contenance cadastrale (4 910 m<sup>2</sup> contre 3 925 m<sup>2</sup> pour le présent projet, soit un écart de 25 % environ) mais de surface de SDP à développée deux fois moindre (4 201 m<sup>2</sup> pour le TC n°1 contre 2 065,50 m<sup>2</sup>) pour le présent projet. Cette transaction est pour environ 40 % sociale (37,87% de SDP). Terrain encombré avec démolitions à prévoir. Zonage différent.

Le TC n°2 est de contenance de terrain différente (1 172 m<sup>2</sup> contre 3 925 m<sup>2</sup> pour le présent projet, soit plus de 3 fois supérieure) et de Surfaces SDP différentes (1 027 m<sup>2</sup> contre 2 065,50 m<sup>2</sup> pour le présent projet, soit plus de 2 fois supérieure), sans social. Terrain encombré avec démolitions à prévoir. Zonage différent.

Le curseur se situe donc :

- entre un m<sup>2</sup> de foncier entre 226 €/m<sup>2</sup> et 293 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur de contenance la plus proche bien que donnant des droits à construire supérieurs peut être ramenée autour de 260€/m<sup>2</sup>
- entre un m<sup>2</sup> de SDP (toutes natures confondues) entre 343€/m<sup>2</sup> et 439 €/m<sup>2</sup>, avec une valeur de valeur en acquisition libre privilégiée de l'ENVOL à 424€/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Observations

Pour rappel le précédent avis avait été établi, hors projet et selon le PLU actuel, les capacités maximales avaient été indiquées pour un projet de déconstruction/reconstruction de 1 600 m<sup>2</sup> de SDP maximum avec une obligation de 30 % de logements en locatif social (LLS), applicable à partir de 17 logements.

## 8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

Si l'on raisonne selon la SDP et particulièrement la SDP sociale plus importante sur ce projet que pour l'ensemble des termes de comparaison du marché, ce terrain encombré serait évalué sur des valeurs sociales de 210€/m<sup>2</sup>/SDP pour le LLS social à hauteur de 60% et 85 % maximum de la valeur en libre (valeur en libre privilégiée de l'ENVOL à 424€/m<sup>2</sup>) pour tenir compte du BRS, soit une **valeur vénale autour de 550 000€**.

Seul le futur fléchage contraint ce projet social senior et de BRS (OAP sans règlement du 04/10/2023).

Selon le projet très social	Répartition m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /SDP	Total
LLS	1 303,20	210 €	273 672 €
BRS (85 % de l'accession libre)	762,30	360 €	274 733 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 065,50</b>		<b>548 405 €</b>

Si l'on raisonne selon le PLU actuel (70 % libre, 30 % social avec la nouvelle SDP), pour rappel le PLU n'est pas approuvé, bien que le projet sera instruit sur la base du PLU arrêté le 4 octobre 2023. Le secteur est couvert par une OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du CU, c'est-à-dire que le permis sera instruit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec l'OAP.

Dans l'avis de 2022, il avait été retenu la valeur en libre privilégiée de l'ENVOL à 424€/m<sup>2</sup>, même commune, la plus comparable et dans la fourchette du marché des valeurs des trois communes (Le Versoud, Villard-Bonnot et Domène) visées par les études de marché (avis de 2022)

		SDP maximale indiquée	€/m <sup>2</sup> /SDP	TOTAL €
Accession libre	70%	1 120	424 €	474 880 €
LLS	30%	480	210 €	100 800 €
		<b>1 600</b>		<b>575 680 €</b>

Dans les mêmes proportions (70 % et 30%), selon le même raisonnement que celui de l'avis de 2022, tenant compte de la SDP à développer actualisées à 2 065,50m<sup>2</sup>, l'évaluation serait ramenée à **750 000€ arrondie**

		SDP maximale indiquée	€/m <sup>2</sup> /SDP	TOTAL €
Accession libre	70%	1 446	424 €	613 040 €
LLS	30%	620	210 €	130 127 €
		<b>2 066</b>		<b>743 167 €</b>

Si l'on s'en tient à la contenance du terrain (de 3 915 m<sup>2</sup>), en retenant la valeur plus proche bien que donnant des droits à construire supérieurs ramenée autour de 260€/m<sup>2</sup> (marché entre 226 €/m<sup>2</sup> et 293 €/m<sup>2</sup>), l'estimation est portée à **1 018 000 €** (arrondie).

## Conclusion :

La difficulté réside dans le projet très social qui se différencie du marché principalement fondé sur des programmes de logements comprenant une large part de biens en accession libre, une part d'appartement en location sociale (LLS) prévue au PLU, voir des logements en accession sociale intermédiaire ou dorénavant en BRS, avec ou sans des commerces ou salles en pied d'immeubles.

Valorisations	TOTAL	Observations sur la méthode
Selon le projet très social futur fléchage contraignant (60 % de social senior et BRS)	550 000 €	Tient compte du projet très social avec futur fléchage contraignant, mais non représentatif du marché sur le secteur
Selon le PLU actuel (70 % libre, 30 % social avec la nouvelle SDP)	750 000 €	Ne tient pas compte que du projet envisagé très social mais des pratiques du marché sur le secteur et de la SDP indiquée
Selon la contenance du terrain (3 915 m <sup>2</sup> )	1 018 000 €	Ne tient pas compte que du projet envisagé très social, mais du marché du foncier sur le secteur et de la SDP indiquée / contenance du terrain
<b>Moyenne non pondérée</b>	<b>772 667 €</b>	
<b>Médiane</b>	<b>750 000 €</b>	

**La valeur vénale est donc arbitrée à 760 000€**, compte tenu du marché sur le secteur mais aussi tenant compte du futur projet très social, des SDP envisagées (relativement plus faibles (ratio SDP/contenance terrain) que sur le marché, et sous réserve de l'approbation du PLU arrêté au 4 octobre 2023 (validant les SDP indiquées, à ce stade).

L'avis sera donc caduc si le contexte et les conditions devaient changer.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE – 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 760 000 €, sous réserves énoncées au précédant paragraphe.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 875 000 € (arrondie) qui correspond à la négociation envisagée entre les parties.**

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 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

## 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 départemental des Finances  
publiques de l'Isère et par délégation,



Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques