



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0091**

Objet : Acquisition à l'amiable d'une maison bâtie sur un terrain jouxtant l'EHPAD Belle Vallée, sur la commune de Froges

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 53
Pouvoirs : 13
Absents : 0
Excusés : 21
Pour : 66
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, Nelly GADEL, 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, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, 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, Laurence THERY à François OLLEON

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 les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan en matière de solidarités et d'action sociale ;
Vu l'avis de France Domaine référencé 2024-38175-14443 du 15 mars 2024 ;

L'EHPAD résidence Belle Vallée situé à Froges est géré par la communauté de communes Le Grésivaudan. Alors que le Grésivaudan est un territoire vieillissant, l'établissement est situé sur un secteur soumis à une forte pression foncière, limitant les possibilités d'extension.

Dans ce contexte, une maison individuelle d'habitation contiguë à l'EHPAD appartenant à Monsieur Dejoux est actuellement à la vente. D'une superficie de 132 m², elle est composée de 7 pièces dont 5 chambres et d'un terrain de 940 m², qui se distribuent sur 3 niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage comprenant 4 chambres.

Plusieurs éléments techniques peuvent également être relevés concernant la propriété : elle dispose de grands volumes intérieurs ; elle a fait l'objet d'une rénovation complète dans les années 2010. Des solutions techniques existent pour rendre le bâtiment accessible pour les personnes à mobilité réduite. Le terrain non bâti à l'arrière peut faire l'objet d'une densification.
Ce bien est actuellement à la vente au prix de 435 000 €.

Il est proposé que la communauté de communes acquière la propriété de Monsieur Dejoux pour répondre à des besoins liés à l'EHPAD de Froges.
A ce stade et sans présager de décision ultérieure, plusieurs utilisations peuvent être envisagées, telles que possibilités de logement pour du personnel originaire d'autres territoires confrontés à des problématiques de mobilité, mais également pour l'installation de services liés à l'EHPAD.
Dans l'attente de son affectation définitive, cet espace pourra également être utilisé comme zone tampon dans le cadre des travaux de rénovation thermique et de réaménagement du Cantou engagés dès 2024. L'acquisition du bien permettrait de délocaliser certains espaces actuels pour permettre leur rénovation progressive (ex : salle du personnel, atelier, ...) et pour entreposer des matériaux.

Il est proposé au Conseil communautaire de répondre favorablement à cette demande d'acquisition, au tarif de 435 000 €, auquel s'ajoutera les charges et frais d'actes et d'enregistrement. Ces coûts seront à la charge exclusive de la communauté de communes Le Grésivaudan. Ces dépenses sont prévues au budget primitif 2024.

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.

Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire :

- D'acquérir la parcelle cadastrée section AC648 d'une surface de 940 m², supportant une maison de 132 m², sise sur la commune de Froges pour un montant de 435 000 € auquel s'ajoute les charges et frais d'acte notarié ;
- 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 CERTIFIEE 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-2024-0091-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/03/2024

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 11 25 77 07

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 : 16452943

Réf. OSE : 2024-38175-14443

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

Votre réf. : Maison Dejoux

Adresse du bien : 1 Rue du Commandant Fontaine - 38190 Frogès

Valeur : 410 000 €, hors frais d'agence, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN (CCLG)

jduchemin@le-gresivaudan.fr

2. DATES

| | |
|---|--------------------|
| de consultation : | 22/02/24 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | Vue de l'extérieur |
| du dossier complet : | 22/02/24 |

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 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3 Projet et prix envisagé

Acquisition d'une maison jouxtant l'EHPAD de Froges, appartenant à l'intercommunalité, pour subvenir à des besoins croissants concernant cet établissement (par exemple : mise à disposition de logements temporaires pour les agents de l'EHPAD n'habitant pas à proximité, face à la pénurie de recrutement et le problème de logement dans la vallée pour ce personnel...)

Maison actuellement à la vente au prix de 435 000 €, la CCLG souhaiterait se positionner pour une acquisition à l'amiable.

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Frogès, de 3 345 habitants (données 2021), 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 ».

La Commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (51,2 % en 2018) se répartissant en (données 2018) : forêts (51,2 %), zones urbanisées (28,5 %), zones agricoles hétérogènes (7,9 %), prairies (4,6 %), eaux continentales (4,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3,4 %).

Située à 22 kilomètres au nord est 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, de la gare SNCF de Brignoud et navettes bus, ainsi que de la piste cyclable le long de l'Isère jusqu'à Grenoble.

Située en limite notamment des Communes de Villard-Bonnot et Crolles, elle bénéficie de l'implantation de nombreuses entreprises à vocation industrielle ou artisanale, de loisirs et culturel (cinéma, musée, centre nautique et proximité immédiate de la base de loisirs du Bois de la Bâtie), de nombreux commerces et l'agriculture.

Au pied du domaine skiable des Sept Laux.

Elle s'étend sur près de 643 hectares entre la rive gauche de l'Isère et le massif montagneux de Belledonne.

Commune attractive.

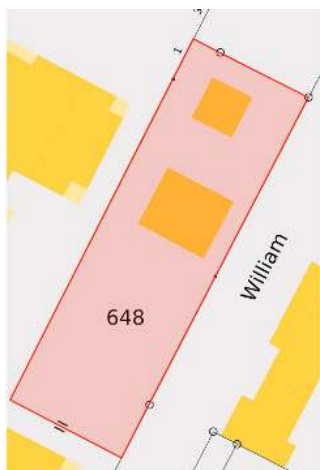
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Contiguë à l'EHPAD et en bout d'impasse.

4.3 Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|------------------------------|--------------------|---------------------|
| FROGES | AC 648 | 1 Rue du Commandant Fontaine | 940 m ² | Maison individuelle |



4.4 Descriptif

Rénovation globale de qualité pour cette maison ancienne sur un terrain de 940 m², comprenant 7 pièces d'habitation dont 6 chambres.

Dont cuisine séparée, une salle de bain, une salle de douche, une grande salle à manger/salon.

Chauffage électrique (pompe à chaleur réversible).

Garage indépendant (ou atelier) et plusieurs parkings possibles sur allées gravillonnées.

Jardin arboré limitrophe à l'Ehpad permettant éventuellement de récupérer un espace vert.

Façade de visu en très bon état, toiture récemment rénovée.

Pas de travaux à prévoir.



Ci après le descriptif communiqué sur l'annonce et photo intérieures communiquées par la CCLG.

Description du professionnel

Froges jolie maison entièrement rénovée - Froges, jolie maison entièrement rénovée d'une superficie de 132 m² sur une belle parcelle de terrain de 940 m². Elle se compose de plain-pied d'une entrée desservant un salon salle à manger, une cuisine indépendante, une chambre, une salle de bains et des toilettes. A l'étage, 4 chambres, une salle de bains, des toilettes. Au dessus, un bureau. Un sous-sol total et un garage en déporté viennent la compléter. A deux pas du centre village. Contact Audrey Bernard Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 190 et 1 640 euros. Prix moyens des énergies indexés en 2021. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :



4.5 Surfaces du bâti

Il est indiqué une surface de 132 m² dans la saisine (et dans l'annonce).

Cette valeur est retenue.

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Monsieur DEJOUX

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Ub (zone urbaine à vocation résidentielle en voie de densification).

Secteur constructible sous conditions spéciales au titre de l'anc. art. R123-11 b) du code de l'urbanisme (risques naturels)

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 (Estimer un bien)

à noter : TC = abréviation de « Termes de Comparaison »

Recherche de termes de comparaison de vente de maisons individuelles sur la commune de Frogès.

Selon les actes publiés ce jour et consultables, il ressort un marché de 6 termes de comparaison de médiane positionnée à 2 625 €/m² et moyenne à 2 810 €/m².

TC mini de l'étude à 2 276€/m²

TC maxi de l'étude à 3 709€/m².

A noter, que les deux seuls tenements à être équipé d'une piscine sont le TC mini et maxi.

| TC n° | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Date de publication | Date de validation de la journée de publication | Année construct. | Nbre pièces | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Surf garages/parking s | Surf piscines |
|-------|--------------------------------|---------|--------------------------|---------------|---------------------|---|------------------|-------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|---------------|
| 1 | 175//AB/275// 175//AB/279// | FROGES | 18 RUE DE BELLEDONNE | 16/05/2023 | 06/06/2023 | 20/01/2024 | 1967 | 5 | 5465 | 147 | 545 200 € | 3 709 € | 20 | 32 |
| 2 | 175//AC/207// | FROGES | 251 RUE DE BRETAGNE | 01/09/2022 | 30/09/2022 | 08/10/2022 | 1959 | 7 | 626 | 168 | 462 000 € | 2 750 € | 28 | 0 |
| 3 | 175//AC/113// | FROGES | 5 RUE DU MAQUIS | 10/03/2021 | 22/03/2021 | 27/03/2021 | 1880 | 6 | 186 | 129 | 322 500 € | 2 500 € | 15 | 0 |
| 4 | 175//AB/621// | FROGES | 1028 BD DE LA REPUBLIQUE | 12/09/2022 | 05/10/2022 | 26/08/2023 | 1940 | 6 | 311 | 123 | 280 000 € | 2 276 € | 18 | 28 |
| 5 | 175//AC/666// | FROGES | 2 IMP STRAUSS | 03/03/2023 | 15/03/2023 | 11/11/2023 | 1953 | 7 | 715 | 124 | 310 000 € | 2 500 € | 30 | 0 |
| 6 | 175//AC/522// | FROGES | 4 B IMP STRAUSS | 29/04/2022 | 24/05/2022 | 03/06/2023 | 1999 | 5 | 1115 | 160 | 500 000 € | 3 125 € | 60 | 0 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

La valeur négociée à 435 000 €, soit 3 220€/m² pour 132 m² habitables se situe dans le marché « haut » des transactions récentes réalisées sur Froges.

Compte tenu du très bon état de rénovation global de la maison et des finitions, il est donc arbitré une valorisation à 410 000 €, hors frais d'agence.

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 410 000 €, hors frais d'agence.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 451 000 €, hors frais d'agence. Le prix à la vente de 435 000 € s'inscrit dans cette 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 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