



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **29 SEPTEMBRE 2025**

Délibération n° **DEL-2025-0285**

Objet : Cession d'un local commercial appartenant à la communauté de communes à la SARL O'Pops dans la station de Prapoutel aux Sept Laux, commune de Les Adrets

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 55
Pouvoirs : 11
Absents : 0
Excusés : 19
Pour : 66
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

06 OCT. 2025

et publié le

06 OCT. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 29 septembre 2025 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 23 septembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, Anne BERGER, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Frédéric GLAREY, André GONNET, Annick GUICHARD, Martine KOHLY, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Isabelle CURT à Régine VILLARINO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Mylène JACQUIN à Régine MILLET, Sylvie LARGE à Michel BASSET, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Dominique BONNET, Brigitte SORREL à Clément BONNET, Martine VENTURINI à 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.

Vu la lettre d'avis du Domaine n°2025-38002-47712 en date du 26 juin 2025,

Depuis la dissolution du SIVOM des Sept Laux, la communauté de communes est propriétaire d'un local commercial, identifié sous le numéro 47 dans la copropriété du « Centre 7 » de Prapoutel, commune de Les Adrets. Ce local est d'une superficie d'environ 112 m².

L'actuel occupant, qui est une société à responsabilité limitée O'Pop's créée depuis le 18 mai 2020, enregistrée sous le numéro SIREN 883 480 436, est gérée par Monsieur Antoine DUPUY. Cette société a acquis le fonds de commerce en 2020, et souhaite aujourd'hui acquérir les murs, pour y poursuivre son activité et réaliser des travaux de rénovation en tant que propriétaire.

Dans le cadre de cette cession, des travaux de mise aux normes liés à la sécurité incendie seront effectués dans le hall d'entrée par la communauté de communes.

Il est proposé au Conseil communautaire de répondre favorablement à cette demande de cession, au prix de 140 250 €, hors frais de notaire incombant à l'acquéreur.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'autoriser la vente du local commercial identifié sous le numéro 47 dans la copropriété du « Centre 7 » de Prapoutel, commune de Les Adrets au prix de 140 250 €, hors frais de notaire,**
- **D'autoriser le Président à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

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

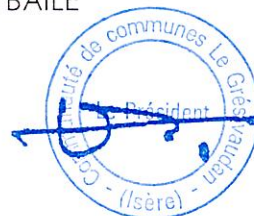
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **29 SEP. 2025**

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.

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 11 25 77 07

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 26/06/2025

Le Directeur départemental à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

téléphone : 06 14 74 93 94

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

Réf. DS : 24338289

Réf OSE : 2025-38002-47712

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

LETTRE - AVIS DU DOMAINE

Objet : demande de prorogation de l'avis n°2023-38002-53209 du 20/10/2023

Par saisine du 25/06/25, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluations domaniales pour une opération de cession à l'occupant d'un local commercial, au sein d'une copropriété. Le bien est entré dans le patrimoine de l'intercommunalité suite à l'arrêté préfectoral portant dissolution du SIVOM.



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Lot	Nature réelle
LES ADRETS	AB n°10 supposée (*)	IMP DES CHAMOIS	n°47	local commercial



(*) la CCLG avait indiqué précédemment la localisation du tènement sur la parcelle AB n°46, mais celle-ci n'est pas bâtie d'après le plan cadastral et aux vues des observations lors de la visite, l'immeuble sous expertise se situerait plutôt sur la parcelle AB n°10

Descriptif : (local visité en septembre 2023)

Le local est situé dans le « CENTRE 7 » comprenant un bâtiment unique élevé sur vide sanitaire, d'un rez-de-chaussée et 4 niveaux. Il est situé au niveau 4, dernier étage avec terrasse et se détaillant en une grande pièce centrale avec bar, une cuisine sur l'arrière, des sanitaires.

Plusieurs entrées dans le local possible à partir de la terrasse sur l'avant. Grande surface de vitrerie et commerciale.

Local en état de fonctionnement de visu. Chauffage électrique indiqué. Une partie des huisseries est relativement récente. Les sanitaires en bon état et relativement récents de visu.

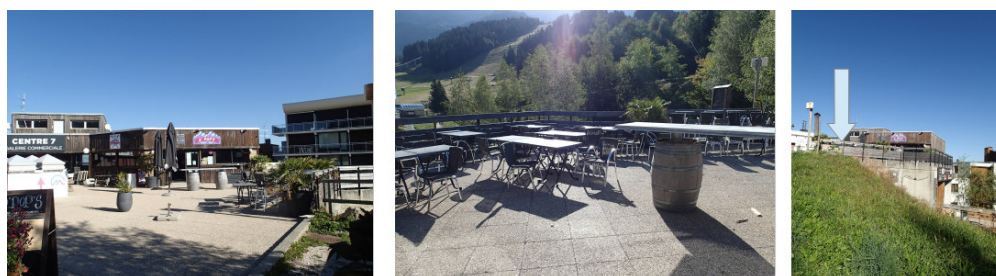
Salle avec bar et cuisine équipée pour de la petite restauration.

Établissement situé en face des pistes.



Terrasse sur dalle, en dernier étage. Il a été constaté un accès direct à la terrasse sur l'avant du local. L'exploitant a précisé (au téléphone lors de la visite) que les terrasses étaient mises à la disposition des restaurateurs, ce point étant prévu dans le règlement de copropriété. La CCLG ne détenant pas ce document, l'exploitant s'était engagé oralement, le jour de la visite, à envoyer les extraits du règlement de copropriété mentionnant l'accès prévu aux terrasses.

La CCLG a informé le service du PED avoir relancé plusieurs fois l'exploitant, sans succès.



L'exploitant avait listé les éléments défectueux (mail de 2023)

Bonjour

Alors pour les point négatifs

Alors incapacité de mettre en route le chauffage résille au sol (soucis de mode d emploi)

Chauffage par voile au plafond impossible à régler car plusieurs parti ne fonctionne pas du au trou fait par l ancien propriétaire (en dessus de l'enceinte , au dessus des lumières etc)

Fenetre qui ne sont plus étanche à l air

Porte plus étanche car mal posé

Souciis de porte anti panic (règle à mes frais en début d exercice)

Carrelage qui se décolle du à une mauvaise pose au niveau de l entrée et du milieu de la salle

Soucis d électricité car trop de disjoncteur installer sur le tableau

Bloc électrique je ne sais pas à quoi il sert vers la crêpière

Vmc le moteur tourne a l envers.

La plomberie est toute à reprendre

Changement du chauffe eau à mes frais en début d exercice eau car ne marche pas

Bardage extérieur compléent cuit obligé de bouche les trou avec de la bombe polyuréthane pour évite les guêpes l ete

Tous le bardage pose à l'intérieur par l ancien propriétaire " est pas coupé feu une heure

Le compteur d eau n'a Pas pu être changé car manque de place

Je reste dispo au téléphone vendredi matin

Quelqu un viendra vous ouvrir

Bien cordialement

Local exploité par la société O'Pop's, sans qu'un bail signé ait pu être présenté avec cette société. Pour mémo, seul un bail ancien (daté du 01/08/1994) entre le « SIVOM des 7 Laux » et la gérante de l'ancien établissement « Le Saloon » avait été communiqué).

Depuis la crise du Covid, l'exploitant a bénéficié d'une gratuité. L'exploitant a indiqué à la CCLG qu'il avait réalisé en contre-partie des travaux, sans chiffrage, ni facture justificative apportée à ce stade.

Les conditions et contexte, périmètre et zonage sont inchangés. Il s'agit donc d'une demande de prorogation de l'avis n°2023-38002-53209 du 20/10/2023.

Dans cet avis, la valeur vénale du bien avait été arbitrée à **165 000 € (*)**, exprimée hors taxe et hors droits.

() En dehors des éléments relatifs aux travaux indiqués (non justifiés) par l'acquéreur en contre-partie de la gratuité.*

Cette valeur était assortie d'une **marge d'appréciation de 15 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 140 000 € (arrondie).

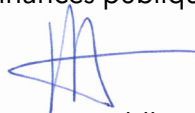
La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

Je vous informe que la validité de cet avis est prorogée pour une durée de 12 mois à compter du présent avis.

Pour le directeur départemental des finances publiques et par délégation,



L'inspecteur des Finances Publiques
Hélène MORELLATO

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/10/2023

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. : ddip38.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 : 13252037

Réf. OSE : 2023-38002-53209

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 : Local commercial à usage de bar d'ambiance et petite restauration

Adresse du bien : Centre 7 Prapoutel - Les 7 Laux – LES ADRETS

Valeur : 165 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : ayahiaoui@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	06/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/09/2023
du dossier complet :	19/10/2023

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 ☐
Prise à bail :	☐
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 l'occupant d'un local commercial, au sein d'une copropriété.

Le bien est entré dans le patrimoine de la communauté de Communes suite à l'arrêté préfectoral portant dissolution du SIVOM.

Aucune négociation, ni prix de vente évoqué entre l'exploitant et la communauté de Communes.

Depuis la crise du Covid, l'exploitant a bénéficié d'une gratuité. L'exploitant a indiqué à la CCLG qu'il avait réalisé en contre partie des travaux, sans chiffrage, ni facture justificative apportée à ce stade.

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Les Adrets est une commune rurale, de 1 063 habitants (données 2020), car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Village de montagne située sur les contreforts du le massif de Belledonne, la mairie est distante de 16 km de Crolles 30 km de Grenoble.

La Commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels se répartissant en (données 2018) : forêts (49 %), prairies (16,9 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (13,3 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (11,9 %), zones urbanisées (3,6 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (2,9 %), zones agricoles hétérogènes (2,4 %).

Activité économique orientée vers le tourisme du ski l'hiver et de la montagne l'été : bar-restaurant, chambres d'hôtes, gîtes ruraux notamment en lien avec la station de Prapoutel du domaine skiable des Sept Laux et autres activités diverses artisanales.

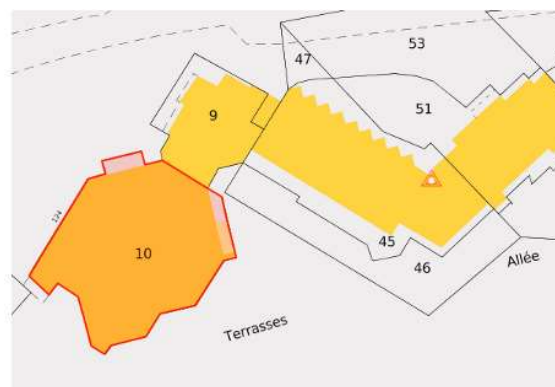
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Située dans la station de ski de « Prapoutel, les 7 Laux ».

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Lot	Nature réelle
LES ADRETS	AB n°10 supposée (*)	IMP DES CHAMOIS	n°47	local commercial



(*) la CCLG indique et maintient la localisation du tènement sur la parcelle AB n°46, mais celle-ci n'est pas bâtie d'après le plan cadastral et aux vues des observations lors de la visite, l'immeuble sous expertise se situerait plutôt sur la parcelle AB n°10

4.4 Descriptif

Le local est situé dans le « CENTRE 7 » comprenant un bâtiment unique élevé sur vide sanitaire, d'un rez-de-chaussée et 4 niveaux. Il est situé au niveau 4, dernier étage avec terrasse et se détaillant en une grande pièce centrale avec bar, une cuisine sur l'arrière, des sanitaires.

Plusieurs entrées dans le local possibles à partir de la terrasse sur l'avant. Grande surface de vitrerie et commerciale.

Local en état de fonctionnement de visu. Chauffage électrique indiqué. Une partie des huisseries est relativement récente. Les sanitaires en bon état et relativement récents de visu.

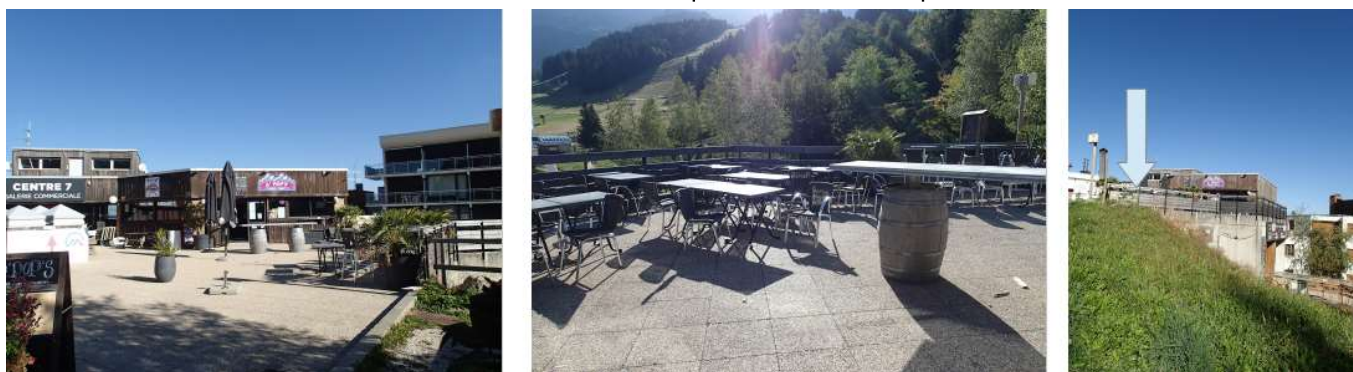
Salle avec bar et cuisine équipée pour de la petite restauration.

Établissement situé en face des pistes.



Terrasse sur dalle, en dernier étage. Il a été constaté un accès direct à la terrasse sur l'avant du local. L'exploitant a précisé (au téléphone lors de la visite) que les terrasses étaient mises à la disposition des restaurateurs, ce point étant prévu dans le règlement de copropriété. La CCLG ne détenant pas ce document, l'exploitant s'était engagé oralement, le jour de la visite, à envoyer les extraits du règlement de copropriété mentionnant l'accès prévu aux terrasses.

La CCLG a informé le service du PED avoir relancé plusieurs fois l'exploitant, sans succès.



L'exploitant a listé les éléments défectueux repris dans son mail

De: "Antoine DUPUY" <opops71aux@gmail.com>
A: "Amel Yahiaoui" <ayahiaoui@le-gresivaudan.fr>
Envoyé: Mardi 26 Septembre 2023 21:40:08
Objet: ⚠ [EXTERNE] Re: Visite local

ATTENTION : Ce courriel provient de l'extérieur.
Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et d'être sûr que le contenu est sécurisé.

Bonjour

Alors pour les point négatifs

Alors incapacité de mettre en route le chauffage résille au sol (soucis de mode d emploi)

Chauffage par voile au plafond impossible à régler car plusieurs parti ne fonctionne pas du au trou fait par l ancien propriétaire (en dessus de l'enceinte , au dessus des lumières etc)

Fenetre qui ne sont plus étanche à l air

Porte plus étanche car mal posé

Soucis de porte anti panic (règle à mes frais en début d exercice)

Carrelage qui se décolle du à une mauvaise pose au niveau de l entrée et du milieu de la salle

Soucis d électricité car trop de disjoncteur installer sur le tableau

Bloc électrique je ne sais pas à quoi il sert vers la crêpière

Vmc le moteur tourne a l envers.

La plomberie est toute à reprendre

Changement du chauffe eau à mes frais en début d exercice eau car ne marche pas

Bardage extérieur complétement cuit obligé de bouche les trou avec de la bombe polyuréthane pour évite les guêpes l ete

Tous le bardage pose à l'intérieur par l ancien propriétaire ' est pas coupé feu une heure

Le compteur d eau n'a Pas pu être changé car manque de place

Je reste dispo au téléphone vendredi matin

Quelqu un viendra vous ouvrir

Bien cordialement

4.5 Surfaces du bâti

Au seul bail (ancien communiqué) : local d'une surface indiquée de 112,36 m² et une terrasse de 100 m².

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Communauté de communes Le Grésivaudan. Il est précisé que le bien est entré dans le patrimoine de la communauté de Communes suite à l'arrêté préfectoral portant dissolution du SIVOM.

5.2 Conditions d'occupation

Occupé par la société O'Pop's. Pas de bail signé avec cette société (il est précisé que l'actuel occupant aurait bénéficié d'une gratuité depuis la crise du covid).

Il est uniquement présenté un bail ancien (daté du 01/08/1994) entre le « SIVOM des 7 Laux » et la gérante de l'ancien établissement « Le Saloon ».

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Non précisé, local déjà bâti.

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.

En l'absence de loyer, la méthode par le revenu ne peut pas être mise en œuvre à titre complémentaire.

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)

8.1.1.1 Recherche ciblée des ventes de commerces (selon les actes publiés et consultables à ce jour) sur la station de ski de Prapoutel.

Constat d'un marché atone pour les biens d'activité (commerces) vendus depuis 2019.

Il se dégage deux types de transactions :

- Transactions récentes : pas de terme de comparaison relevé pertinent pour les 3 transactions récentes (exclusion de la transaction de 19m², TC n°2, surfaces non comparables) et celles relatives au même local (discothèque, TC n°1 et 3, acquisition par adjudication en 2021 revendue en 2022, a priori, pas en front de piste, acquise en 2017 pour 170 000€ (avant Covid soit pour environ 800€/m², mais transaction de 2017 très ancienne exclue).

- pour les transactions antérieures à 2020 : médiane/moyenne autour de 2 140€/m² (TC n°4, 5 et 7) pour des surfaces comparables autour de 100 m² (exclusion de la transaction de 17m², TC n°6). La transaction TC n°7 concernait la vente d'un cabinet médical.

A défaut de valeurs récentes, les transactions (TC n°4 et n°5) de locaux de boutique de 100 m² chacun environ sont les termes de comparaison les plus pertinents. A noter, l'absence de mise à disposition de terrasse ou extérieur pour ce type de commerce.

<i>Biens bâtis – transactions</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Lot / surface m ²		prix	Prix/m ²	Observations
1	07/10/2022	Centre 7, 124 IMPASSE DES CHAMOIS, Prapoutel	AB 10	n°11	229,7	43 000 €	187,20 €	Au niveau 0, local actuellement à usage commercial de discothèque (revente adjudication TC n°3)
2	19/09/2022	Centre 7, 124 IMPASSE DES CHAMOIS, Prapoutel	AB 10	n°26	18,59	23 000 €	1 237,22 €	Au niveau 1, local formant un élément de boutique
3	08/06/2021	Centre 7, 124 IMPASSE DES CHAMOIS, Prapoutel	AB 10	n°11	197,25	25 000 €	126,74 €	Adjudication (cette discothèque avait été acquise 170 000€ en 2017)
4	29/11/2019	LES AYES	AB 45	n°159 et 104	102,53	220 000 €	2 145,71 €	Au niveau 4, local à usage de commerce (102,53 m ²) et local à usage de réserve, à usage commercial de vente au détail, location et réparation de matériels de ski. Vendu loué 1650€/HC/mois (bail 2014)
5	29/11/2019	Centre 7, 124 IMPASSE DES CHAMOIS, Prapoutel	AB 10	n°1, 39 et 40	108,57	280 000 €	2 578,98 €	Au niveau 2, deux locaux formant un élément de boutique (108,57 m ²) et local à usage de réserve, à usage commercial de vente au détail, location et réparation de matériels de ski. Vendu loué 1850€/mois (bail 2005)
6	02/09/2019	Centre 7, 124 IMPASSE DES CHAMOIS, Prapoutel	AB 10	n°25	16,88	50 000 €	2 962,09 €	Au niveau 1, un local formant un élément de boutique actuellement à usage artisanal de photographie.
7	05/04/2019	LES CORTILLETES	AB 25	n°7	94,18	160 000 €	1 698,87 €	Cabinet médical : Au niveau 1326, un local tous usages portant le numéro 2 (meubles dont machines et matériels spécifiques pour 200 000€ et bien pour 160 000€)

8.1.1.2 Extension de l'étude aux autres stations de ski proches situées sur le massif de Belledonne, d'année de construction vers 1970 :

Uniquement 4 termes de comparaison retenus (exclusion des ventes en bloc de plusieurs locaux de petite surfaces, petites surfaces, ou année de construction récente). Il ressort un marché sur Chamrousse et Le Collet d'Allevard entre 1 083€/m² et 1 850 €/m².

A noter, les deux seuls locaux de surface comparable, de 120 m² pour 1 083€/m²(TC n°9) et de 142 m² à 1 618€/m² (TC n°10, activité de restauration) .

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	observations	Date de validation de la journée de publication	Surface m ² à l'acte	Prix total	Prix/m ²
8	567/BA/50/7	CHAMROUSSE	76 AV HENRY DUHAMEL	20/05/2020	Magasin	30/05/2020	60	105 000 €	1 750,00
9	567/BA/50/3 567/BA/50/4	CHAMROUSSE	76 AV HENRY DUHAMEL	25/11/2021	Magasin	04/12/2021	120	130 000 €	1 083 €
10	567/BB/73/96 567/BB/73/21	CHAMROUSSE	534 AV DU PERE TASSE	23/03/2021	Locaux pour pizzeria	19/02/2022	142	230 000 €	1 618 €
11	006/D/329	ALLEVARD (Collet d'Allevard)	Le Malatrait, Place Marcel Dumas	20/06/2019	magasin en RDC	06/09/2019	40	74 000 €	1 850 €

8.1.1.3 autrement dit

Les ventes pour des commerces compris entre 102m² à 142 m² ne sont jamais situées en dessous de 130 000 € (mais autre station de ski : Chamrousse) avec un maximum à 280 000 € (même station de Prapoutel mais vente ancienne de 2019, local loué).

8.1.2. Autres

Réserves sur :

- référence cadastrale exacte (celle indiquée semble erronée)
- documents attendus et non communiqués dont acte d'acquisition ; travaux effectués ; copie du règlement de copropriété pour l'usage ou la mise à disposition de la terrasse.

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

Le bien est très bien situé en front de neige au cœur de la station de ski de Prapoutel- Les 7 Laux. Il bénéficie d'une belle exposition commerciale en front de neige et avec terrasse de 100 m² rattachée à l'exploitation. De visu l'établissement est assez bon état d'entretien, mais des travaux seraient à revoir d'après l'actuel occupant, l'évaluation n'est donc pas basée sur un comparatif de locaux des années 70 très bien rénovés, ni sur des valeurs à neuf.

Le marché est atone indiquant des ventes des murs de commerce rares. Ce constat est aussi noté au niveau des annonces immobilières consultables ce jour de vente de murs de commerces. Seuls des fonds de commerce sont en vente.

La valorisation du bien, en l'absence d'un marché dynamique et avec la particularité de la localisation en station de ski, accès à la terrasse de 100m² prise en compte (constat et propos tenus par l'exploitant, élément validé par la CCLG le 19/10/2023) est estimée à 165 000€ (*).

() En dehors des éléments relatifs aux travaux indiqués (non justifiés) par l'acquéreur en contre-partie de la gratuité.*

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 165 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 140 000 € (arrondie).

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 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