Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **05 FEVRIER 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0008**

Objet : Startup FUNCELL – Acquisition d'un tènement afin d'accompagner sa croissance

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 55
Pouvoirs : 12
Absents : 0
Excusés : 19
Pour : 67
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

13 FEV. 2024

et publié le

13 FEV. 2024

Secrétaire de séance :
Christelle MEGRET

Le lundi 5 février 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 30 janvier 2024.

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

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Serge POMMELET, Patricia BAGA à Clara MONTEIL, Philippe BAUDAIN à Agnès DUPON, Michèle FLAMAND à Claude BENOIT, Pierre FORTE à Martine VENTURINI, Nelly GADEL à Youcef TABET, Annick GUICHARD à Anne-Françoise BESSON, Hervé LENOIRE à Patrick BEAU, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Cécile ROBIN à Patricia BELLINI, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA

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
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Vu l'avis de France Domaine référencé 2023-38538-94506 en date du 22 décembre 2023

Le Grésivaudan souhaite procéder à l'acquisition d'un tènement appartenant à la société SCI Charolais Dauphiné. Il s'agit du lot n° 10 d'une surface de 4 000 m² situé sur la parcelle AA35 et portant le bâtiment B. Celui-ci est situé dans la zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud.

FUNCELL est une startup qui travaille depuis plusieurs années au développement d'additifs biosourcés permettant d'augmenter les performances mécaniques des papiers et des cartons. En leur donnant de nouvelles fonctionnalités, ces additifs rendent plus résistants les matériaux par l'apport de propriétés barrières sans pour autant entraver leur recyclabilité.

Les additifs nommés BioWet et BioGraft ont plusieurs objectifs :

- Remplacer les additifs pétro-sourcés,
- Diversifier les usages du papier et en particulier aider les papetiers à remplacer les plastiques à usage unique,
- Permettre des économies pendant la fabrication du papier (pâte, énergie ...).

La startup ambitionne aujourd'hui de passer en phase d'industrialisation pour répondre au marché. Pour mener à bien cette transition, FUNCELL se retrouve contrainte de déménager pour s'installer dans de nouveaux locaux, suffisamment spacieux pour y accueillir des laboratoires et des lignes de production. Au regard des liens étroits entretenus avec les acteurs locaux du secteur (CNRS, L'École internationale du papier - Pagora...), FUNCELL souhaite s'ancrer durablement sur le territoire.

Par ce développement, la startup ambitionne une hausse de son effectif. Aujourd'hui composée de 13 personnes, il est prévu de créer 17 nouveaux postes dans les deux ans à venir.
Bien que la startup ait récemment réalisé une première levée de fonds d'un montant de 4.8 millions d'euros, ces fonds seront destinés à être investis dans l'outil productif de l'activité. FUNCELL a ainsi sollicité la Communauté de communes Le Grésivaudan pour un accompagnement immobilier. Comme dans les pépinières, la jeunesse, l'innovation de rupture, le manque de chiffre d'affaires et de garanties ne permettent pas à FUNCELL de s'intégrer sur le marché immobilier d'entreprise classique.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

En raison des éléments suivants :

- La compétence du Grésivaudan en matière d'actions de développement économique, notamment par le soutien à la création d'entreprises grâce à l'appui de structures dédiées à l'accueil et au suivi des jeunes entreprises (pépinières et ateliers relais),
- L'innovation environnementale portée par cette startup qui ambitionne d'apporter une solution durable pour le remplacement du plastique à usage unique,
- La nature de l'activité qui s'adresse aux industries papetières : référence symbolique au territoire du Grésivaudan,
- La diversité de cette offre économique énoncée dans la feuille de route politique et le schéma des zones d'activités,

il est proposé de favoriser le démarrage de l'activité de FUNCELL.

La Communauté de communes Le Grésivaudan souhaite acquérir un bâtiment industriel sur la zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud. Cette acquisition permettra à FUNCELL de s'y installer et de l'accompagner dans son développement en jouant un rôle tremplin. Ce bâtiment aura vocation à s'inscrire dans les mêmes usages que les pépinières et ateliers relais du territoire.

Le bâtiment visé est de type industriel et a été réhabilité en 2016. Il fait partie d'une copropriété d'une surface totale de 39 656 m². La surface bâtie à acquérir est d'environ 1 400 m² et se compose d'une partie atelier, d'un showroom et de bureaux, sur un terrain clôturé de 4 000 m² environ.

Une proposition au tarif de 1 500 000 €, soit 1 085 € / m², a été effectuée. Cette proposition correspond à la demande des propriétaires.

Le tarif de location envisagé s'élève à 81 € HT/m²/an, ce qui correspond à un loyer annuel de 112 500 € HT.

Cette mise en location, d'une durée de 3 ans, à la société FUNCELL comportera une franchise partielle de loyer. Un tarif préférentiel sera mis en place la première année avec des loyers dus à 50% puis 75% la seconde année.

Les crédits sont inscrits au budget primitif 2024, chapitre 21, article 2138, opération 1196, gestionnaire ECO, analytique ECODIV.

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
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'acquérir, auprès de la SCI Dauphiné Charolais, le lot n°10 d'une surface de 4 000 m² (composé du bâtiment B) situé sur la parcelle AA35 de la zone d'activités économiques du Pruney à Le Versoud, pour un montant de 1 500 000 €,**
- **De louer le lot n° 10 à la société FUNCELL moyennant un loyer annuel de 112 500 € assorti d'une franchise partielle de loyers les deux premières années du bail,**
- **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 05 FEV. 2024

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de Communes Le Grésivaudan

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
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024 **7302 - SD**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO
Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 93 94

Réf. DS : 15316341
Réf. OSE : 2023-38538-94506

Le 22/12/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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

Nature du bien : Bâtiment d'activité

Vos réf. : /

Adresse du bien : 670 Rue Amable Matussière 38420 Le Versoud

Valeur : 1 360 000 € HT,

assortie d'une marge d'appréciation de 10 % arrondie à 1 500 000 € HT

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

1. CONSULTANT

affaire suivie par : mdelphin@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	07/12/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/12/23
du dossier complet :	21/12/23

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

Dans la cadre de sa compétence économique la collectivité souhaite acquérir un bâtiment d'activité.

Le vendeur a annoncé un prix de vente de 1 500 000 €.

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

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

Situé dans le lotissement "ZONE D'ACTIVITÉ DU PRUNEY", proche toutes commodités et proximité de l'autoroute A41. Bonne dynamique notée (peu de lots restant à vendre sur la zone d'activité du « Pruney ») avec la présence de nombreuses nouvelles constructions de bâtiments de type atelier.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle
LE VERSOUD	AA 35	RUE AMABLE MATUSSIERE	Bâtiment d'activité

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

4.4 Descriptif

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à LE VERSOUD (ISÈRE) (38420), Rue Amable Matussière, dénommé "COPROPRIETE DES PAPETERIES DE LANCEY" à usage principal d'entrepôts et bureaux, comprenant :

- Un bâtiment dénommé "Bâtiment A", orienté Nord-Sud, élevé sur un rez-de-chaussée comprenant neuf zones d'entrepôts avec ou sans bureaux et des quais de chargement pour les zones impaires, une surface commune pour les zones 14, 15 et 16, et une zone privative avec stationnement pour les zones 1, 3 et 12,
- Un bâtiment d'entrepôt avec bureaux et quai de chargement avec stationnements dénommé "Bâtiment B", orienté Est-Ouest, élevé sur un rez-de-chaussée,

Le bâtiment à évaluer est le lot n°10 situé dans le "Bâtiment B", totalement indépendant des lots n°1 à 9, avec la jouissance privative d'une parcelle de 4 000 m² de terrain clôturée (deux accès aux véhicules indépendants et places de parkings).

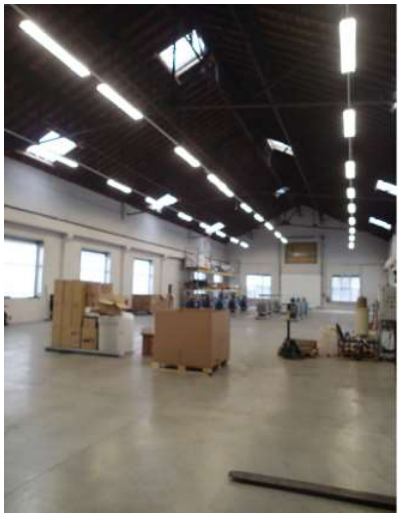
Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Il s'agit d'un local d'activités, de grande hauteur sous plafond (de 6 m permettant l'installation d'un d'un éventuel pont roulant, données indiquées) avec trois portes sectionnelles électriques (pas de quai de déchargement).

Le bâtiment a été réhabilité en 2016 et de visu, est de bon à très bon état d'entretien.

Il a été indiqué, lors de la visite, par les propriétaires, une isolation extérieure en bac acier de 15 cm (10 +5), sur les murs et en toiture (ancienne ossature bois recouverte du bas acier). Absence de chauffage notée dans la partie atelier/entrepôts, trois portes sectionnelles électriques.

Présence d'un nombreux racks/rayonnage de rangement avec mezzanine en bois sur le dessus accessible par un escalier.



La partie bureau possède une isolation supplémentaire « par l'intérieur » avec climatisation réversible. Présence d'un showroom.

Il est noté une possibilité de créer un étage de bureau supplémentaires d'environ 200/250 m² (au-dessus des actuels, mezzanine indiquée « en dur ». Cet aménagement nécessiterait la création d'un escalier intérieur, isolation, cloisonnement…)

4.5 Surfaces du bâti

Il est indiqué dans la saisine une surface de 1383 m² environ (dont 271 m² de showroom et bureaux).

Selon les plans fournis et indications déclarées au cadastre :

Fonction	Surface m²	
Showroom	106,1	
Bureau 1	25,8	
Bureau 2	26,7	
Bureau 3	26,3	
Réunion	19,5	
Cuisine et réfectoire	22,8	
Sanitaires	11,56	
Partie bureaux	**239**	
Atelier et stockage	818,6	
Partie atelier et stockage	**818,6**	
TOTAL	1 057	selon les plans communiqués
arrondi à	1 100	selon le cadastre

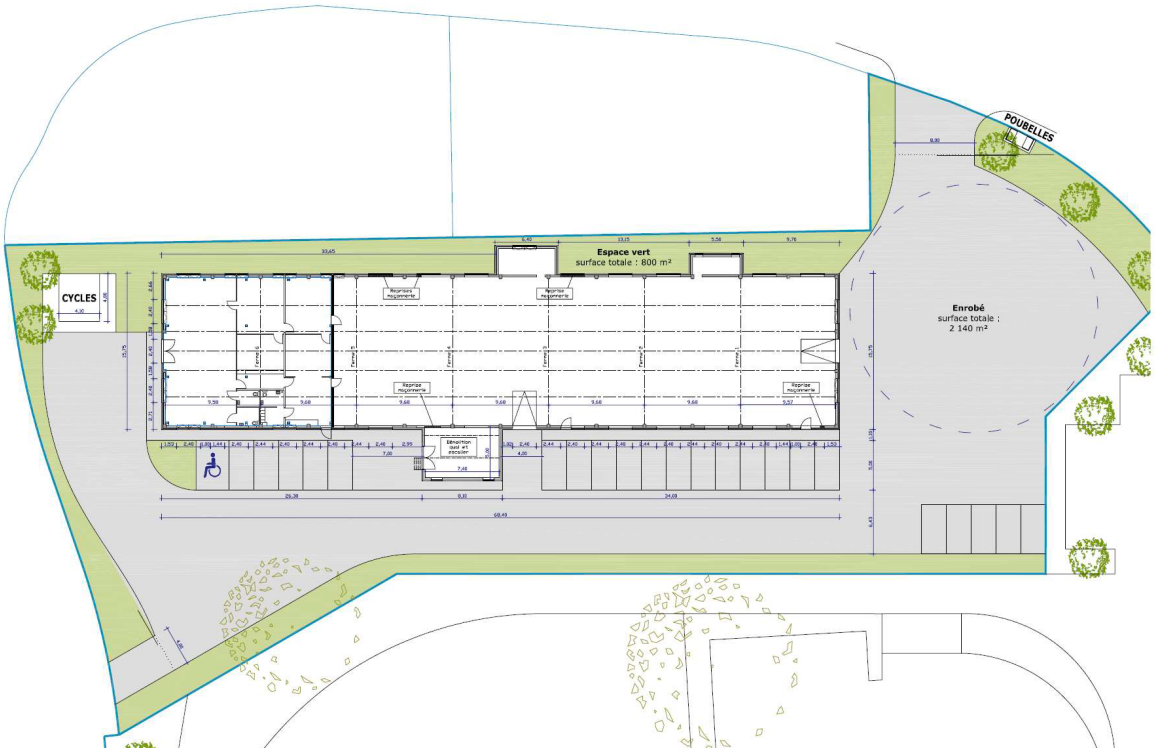
EVALUATION DU LOCAL
538 0733068 V

PARAMETRES D'EVALUATION DU LOCAL :
AFFECTATION : C - Local à usage commercial
CATEGORIE : DEP2 - Lieu de dépôt couvert
SECTEUR : 04
COEFFICIENT DE LOCALISATION : 1,00

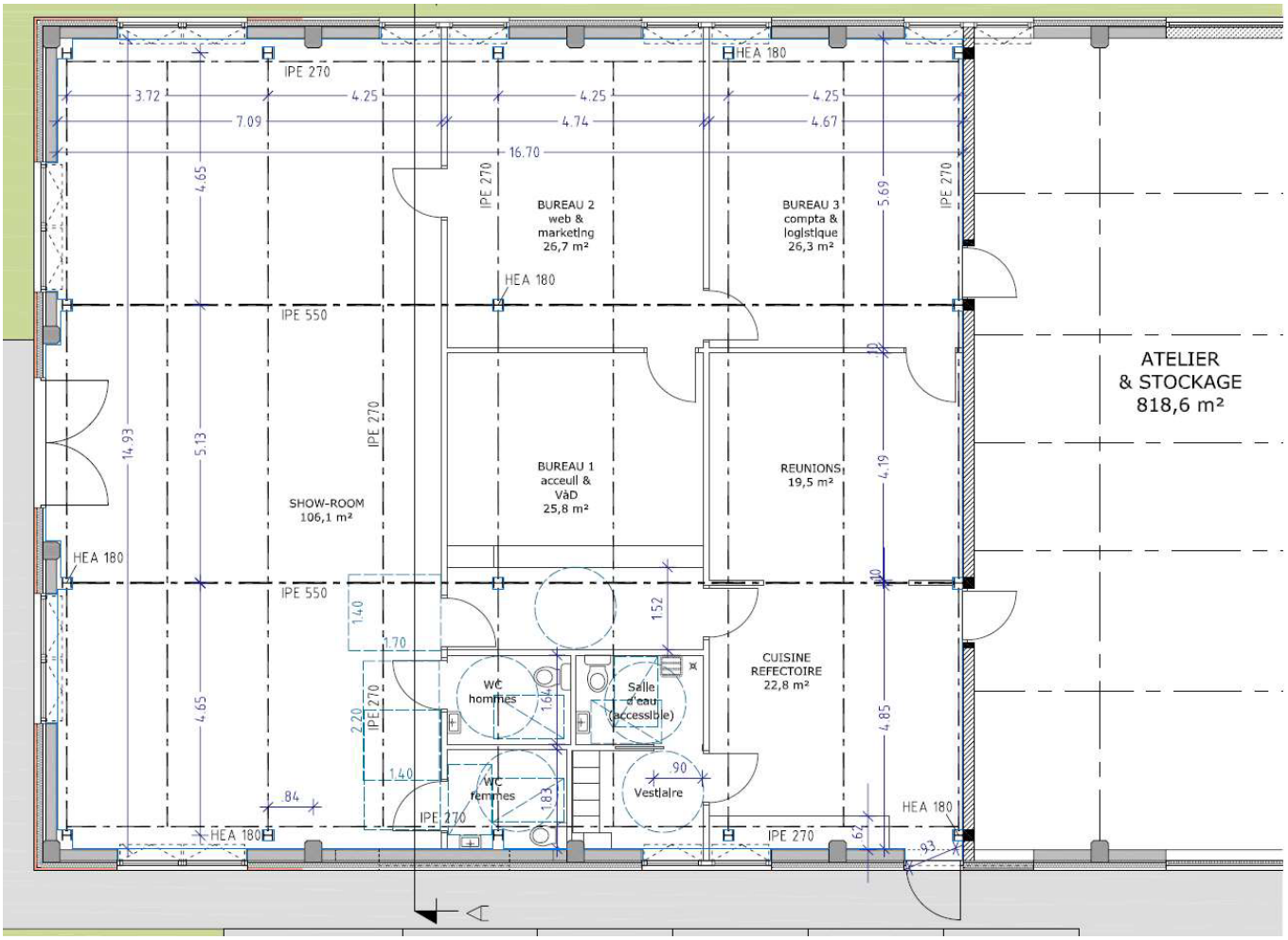
CONSISTANCE DU LOCAL :	EN M²
SURFACE PONDEREE TOTALE :	1 142
P1 (SURFACES DES PARTIES PRINCIPALES) :	1 100
P2 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES COUVERTES) :	0
P3 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES NON COUVERTES) :	0
PK1 (ESPACES DE STATIONNEMENT COUVERTS) :	0
PK2 (ESPACES DE STATIONNEMENT NON COUVERTS) :	212
SURFACE REELLE TOTALE :	1 312

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Plan général :



Détail « bureaux » :



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Il est indiqué dans la saisine : les propriétaires sont les dirigeants de la société Serial Kombi.
Sources internes à la DGFIP : SCI CHAROLAIS DAUPHINE.

5.2 Conditions d'occupation

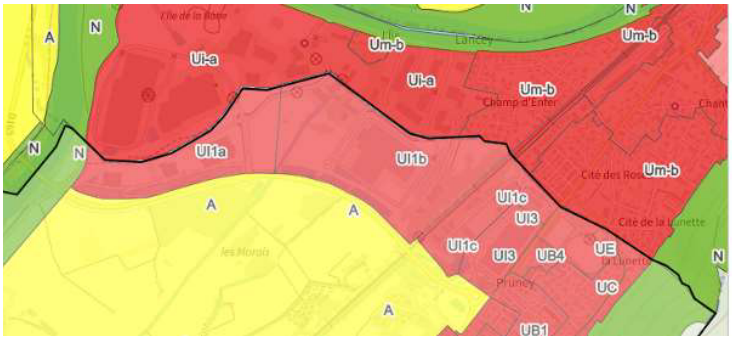
Libre

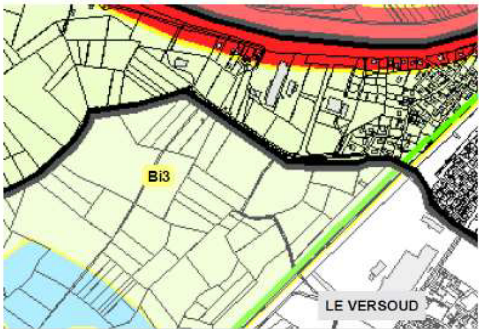
6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

UI indicié, zone d'activités au PLU approuvé le 19/07/2012, **modifié par délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2016.** Une révision du Plan Local d'Urbanisme a été lancée le 26 octobre 2017 et le projet approuvé le 30 janvier 2020, soit moins de deux mois avant les élections municipales. Le 11 juin 2020, le nouveau conseil municipal a abrogé le Plan Local d'Urbanisme.

Sans contraintes (zone blanche aux crues de l'Isère) au PPRI de 2007.





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)

TC = abréviation de Termes de Comparaison.

Recherche de termes de comparaison, exclusivement en zonage Ui sur secteur proche de LE VERSOUD et VILLARD -BONNOT, zones artisanales proches, pour des bâtiments d'année de construction postérieure à 2006 (pour rappel bâtiment entièrement réhabilité en 2016).

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Il ressort selon les actes publiés et consultables ce jour, une valeur médiane à 1 130€/m².
On notera la nature cadastrale «Atelier et assimilé ».

TC n°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Précision dans l'acte	Contenance terrain	Année construct.	Surface principale	Prix total HT	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Groupe	Situation locative
1	538//AN/254//22 538//AN/254//33 538//AN/254//21 538//AN/254//32 538//AN/254//24 538//AN/254//35 538//AN/254//23 538//AN/254//34 538//AN/254//31 538//AN/254//30 538//AN/254//29 538//AN/254//26 538//AN/254//25 538//AN/254//36 538//AN/254//28 538//AN/254//27 538//AN/254//5 538//AN/254//4	LE VERSOUD	1 RUE YOURI GAGARINE	12/09/2022	Un ensemble immobilier comprenant deux niveaux (rez-de- chaussée et mezzanine) et trente neuf parkings en extérieur (367,42 M² pour le lot 4 et 363,47 M² pour le lot 5)	4 150	2019	752	850 000 €	1 130 €	Atelier et assimilé	Libre
2	538//AN/239// 538//AN/238//	LE VERSOUD	321 RUE YOURI GAGARINE	25/07/2022	Un tènement comprenant un bâtiment industriel	8 100	2018	2375	2 100 000 €	884 €	Atelier et assimilé	Libre
3	547//AR/538	VILLARD-BONN	630 RUE DE L ISLE	04/08/2021	Un tènement immobilier situé Lieu-dit Champs Elysée, ZAC de la Grande-Ile. Comprenant : Atelier, bureaux et logement de fonction	4 100	2007	900	1 030 000 €	1 144 €	Atelier et assimilé	Libre

Médiane	1 130 €
Moyenne	1 053 €
Mini	884 €
Maxi	1 144 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP - BNDP

TC = abréviation de Termes de Comparaison.

Recherche de termes de comparaison, exclusivement sur le même lotissement.
Dernières ventes de 2021 à 707 €/m².
On notera la nature cadastrale en « stockage et stationnement ».

TC n°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Précision dans l'acte	Contenance terrain	Année construct.	Surface principale	Prix total HT	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Groupe	Situation locative
4	538//AA/35//12	LE VERSOUD	PRES FONTAINE / RUE AMABLE MATUSSIERE	10/02/2021	Au rez-de-chaussée, un entrepôt avec ou sans bureaux, 2 quais de chargement, et 7 places de stationnement. 1 920 m² pour le lot n°12	copropriété de AA 35	2021	1920	1 250 000 €	651 €	Stockage et stationnement	Libre
5	538//AA/35/13 à 18	LE VERSOUD	PRES FONTAINE / RUE AMABLE MATUSSIERE	19/01/2021	Plusieurs locaux d'activité et plusieurs parkings. le bien est à usage de stockage, de bureaux et d'équipements de loisirs sportifs et ludiques. 560 m² pour le lot 13 720 m² pour le lot 14 1 560 m² pour le lot 15 1 490 m² pour le lot 16		2021	4330	3 300 000 €	762 €	Stockage et stationnement	Loué

Médiane	707 €
Moyenne	707 €
Mini	651 €
Maxi	762 €

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

Pour information :
Le lot 10 dit « bâtiment B » a été acquis en 2016 (16/11/2016) au prix de 800 000€ HT (soit 727 €/m²HT = 800 000€ / 1 100m²).
Des travaux ont été réalisés (pas de détail communiqué dont alarme, climatisation…).
Lors de la visite, le propriétaire a rappelé le contexte de l'acquisition : il s'agissait d'une première implantation d'entreprise sur ce secteur qui restait, pour le surplus, en friche.
Vues Maps disponibles :
Maps 2022

Maps 2019

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

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

Deux groupes de prix sont relevés :

- en catégorie cadastrale «atelier et assimilé » : selon les actes publiés et consultables ce jour, une valeur médiane à 1 130€/m² pour un marché de 3 termes de comparaison sur zonage proche.
- en catégorie cadastrale « stockage et stationnement » et sur la même parcelle : selon les actes publiés et consultables ce jour, une valeur médiane à 707€/m² pour un marché de 2 termes de comparaison.

Différences notées (non exhaustive, en fonction des éléments de visu extérieur) :

	Facteurs de moins-value	Facteurs de plus-value
Bâtiment A (lots non visités)	- visibilité commerciale faible pour les lots sur l'arrière - lots contigus et en copropriété (1 seul bâtiment découpé en lots) - lors de la visite il est fait remarquer une toiture en « bâche »	- visibilité commerciale forte pour les lots sur l'avant - quais de déchargement
Bâtiment B (lot n°10 visité, à évaluer)	- pas de quais de déchargement (mais portes sectionnelles)	- visibilité commerciale forte -Lot indépendant (clôturé), deux entrées indépendantes - possibilités d'extension (mezzanine « en dur » au-dessus des bureaux potentiellement aménageables pour environ 200/250 m²) - terrain privatif de 4 000m² avec possibilités d'extension du bâtiment indiqué (indication non vérifiée) -présence d'un showroom - Toiture en bas acier isolée par l'extérieur

Compte tenu du marché des bâtiments d'activité sur ce secteur, des caractéristiques relevées (terrain de 4 000m², bâtiment indépendant, isolation en 10+5 sur les murs et plafonds, grande hauteur, forte visibilité commerciale…), des équipements dont rayonnages inclus dans la vente, des possibilités d'extension signalées, du bon à très bon entretien du bâtiment,

il est arbitré à une valeur vénale de 1 360 000€.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

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 1 360 000 €.

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 1 500 000 € (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 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

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.

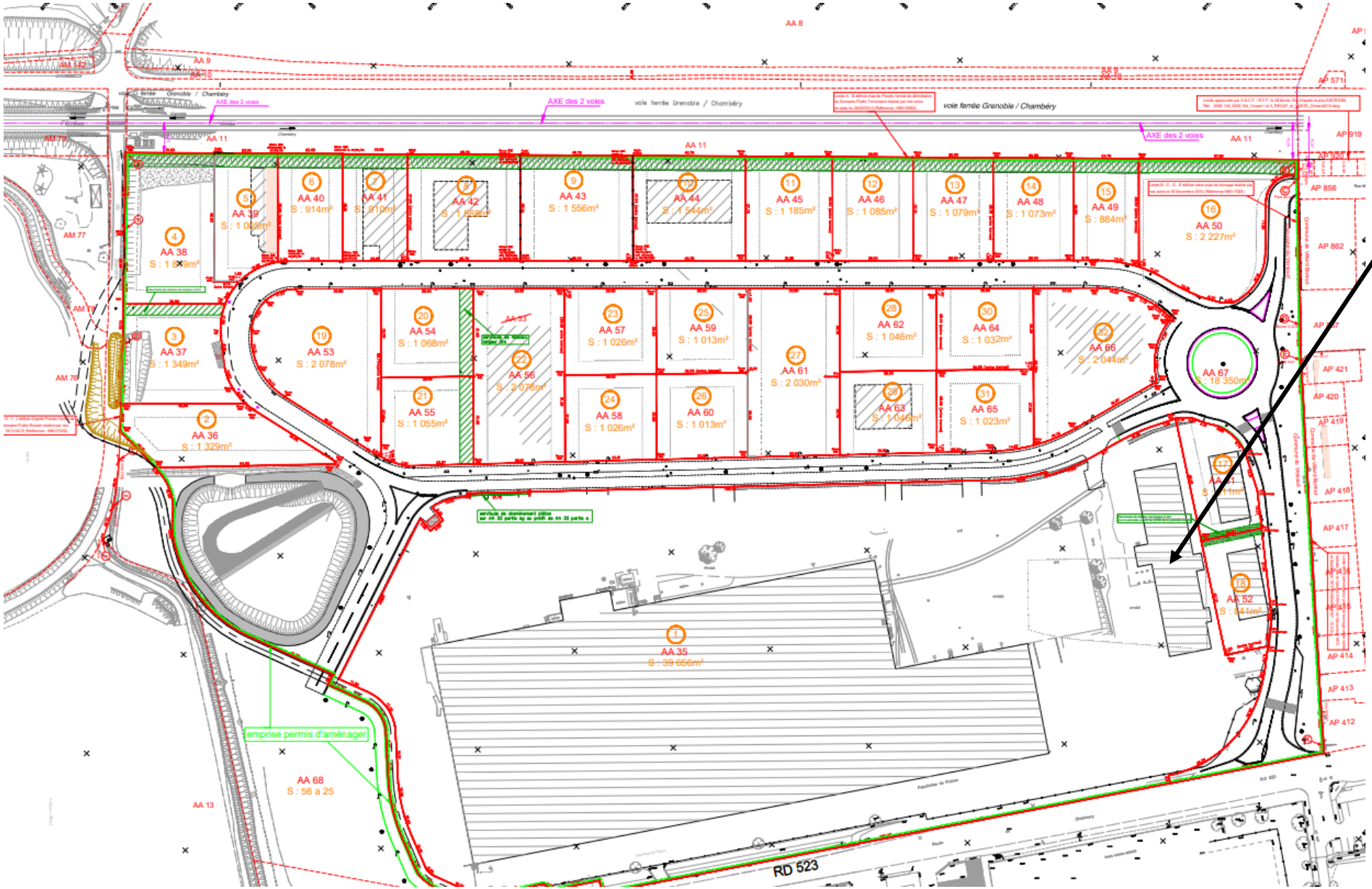
Pour le Directeur départemental des Finances publiques

Par délégation

Frédéric DIDON

Inspecteur principal

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240205-DEL-2024-0008-DE
Date de télétransmission : 13/02/2024
Date de réception préfecture : 13/02/2024

PLAN DE SITUATION