



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 JUIN 2024**  
Délibération n° **DEL-2024-0225**

Objet : Fonds de minoration pour la création de logements sociaux - Acquisition d'un terrain sur la commune de Le Touvet

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 51  
Pouvoirs : 14  
Absents : 0  
Excusés : 23  
Pour : 65  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

**03 JUL. 2024**

et publié le

**03 JUL. 2024**

Secrétaire de séance :  
Roger COHARD

Le lundi 24 juin 2024 à 19 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 18 juin 2024.

Présents : Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Martin GERBAUX, Roger GIRAUD, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, Coralie BOURDELAIN à Anne-Françoise BESSON, Karim CHAMON à Régine MILLET, Agnès DUPON à Olivier ROZIAU, Michèle FLAMAND à Dominique BONNET, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Mylène JACQUIN à Martine KOHLY, Philippe LORIMIER à Henri BAILE, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Guillaume RACCURT à Claudine GELLENS, Franck SOMME à Martine VENTURINI, Youcef TABET à Nelly GADEL, Damien VYNCK à Cécile ROBIN

**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 au Renouvellement Urbain,  
Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,  
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et notamment le point 9 consacré à la politique du logement et du cadre de vie,  
Vu la délibération communautaire n° DEL-2021-0247 du 28 juin 2021,  
Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023,  
Vu le budget primitif 2024,  
Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-38511-41107 du 11 juin 2024,

Conformément à la délibération n° DEL-2021-0247, il est proposé que la communauté de communes Le Grésivaudan procède à l'acquisition d'un tènement situé sur la commune de Le Touvet, qui serait propice à accueillir un projet de logements sociaux. Ce programme viendrait contribuer à l'augmentation du pourcentage de logement social de cette commune.

Le tènement foncier en question est constitué des parcelles cadastrées section AH 301 et AH 302, situé rue de Charrière, pour une emprise de 3 931 m<sup>2</sup>. Ce terrain non bâti est actuellement la propriété d'un promoteur immobilier.

Le foncier acquis par la communauté de communes sera par la suite mis à disposition, loué ou cédé, au bailleur social retenu par la commune de Le Touvet, selon des modalités qu'il reste encore à préciser. Un montage approprié avec ce bailleur social doit lui permettre ainsi de diminuer ses charges foncières, un poste pesant lourdement sur de telles opérations, et que l'aide de la communauté de communes viendra considérablement minorer. Le montage final sera soumis au Conseil communautaire en fin d'année 2024.

L'objectif de cette opération est donc de faciliter la construction de logements sociaux, comme le prévoient les statuts de l'intercommunalité et contribuer à la politique du logement au sein du bloc communal.

Le prix d'acquisition total est estimé à 470 000 €, auquel il convient d'ajouter les frais d'actes et d'enregistrement. Les charges et frais seront à la charge exclusive de la communauté de communes Le Grésivaudan.

Ces montants seront imputés sur les crédits d'intervention prévus dans le budget primitif 2024 afin de financer un fonds de minoration foncière pour le logement social (APCP n°44, Chapitre 21, Article 2111, Code gestionnaire LOG, Code analytique PORTLLS#).

Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire :

- D'acquérir les parcelles cadastrées section AH 301 et AH 302 d'une surface de 0.3931 ha, sises sur la commune de Le Touvet pour un montant de 470 000 € auquel s'ajoute les charges et frais ;
- 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 **24 JUIN 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.**





Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/06/2024

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 : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE  
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 18125313

Réf. OSE : 2024-38511-41107

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Terrain à bâtir

*Adresse du bien :* Rue de charrière – 38 660 LE TOUVET

*Valeur :* 460 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1. CONSULTANT

affaire suivie par : Judith DUCHEMIN (06 21 78 74 32) [service-foncier@le-gresivaudan.fr](mailto:service-foncier@le-gresivaudan.fr)

## 2. DATES

de consultation :	31/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/05/2024

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

### 3.1 Nature de l'opération

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

### 3.2 Nature de la saisine

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

### 3.3 Projet et prix envisagé

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

Afin d'accompagner la commune dans sa production de logements locatifs sociaux, la communauté de communes du Grésivaudan a pour projet l'acquisition d'un tènement foncier non bâti sur la commune de le Touvet (3 931 m<sup>2</sup>). Le projet consiste à porter ce terrain en vue de le revendre à un bailleur social pour qu'il réalise une opération de logement social de 28 logements (14 logements PLUS/PLAI et 14 logements en accession sociale BRS, comme le permet le permis de construire qui avait été accordé au promoteur. Le prix d'achat du terrain a été négocié à 470 000 €.

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

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

Accès aux réseaux secs et humides par les deux voiries. Emplacement très bien situé, proche de toutes commodités (équipements scolaires, mairie, commerces, transports...)

## 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Le Touvet	AH 301	Le Touvet	1 386 m <sup>2</sup>	terrain à bâtir
Le Touvet	AH 302	Le Touvet	2 545 m <sup>2</sup>	terrain à bâtir
TOTAL			3 931 m <sup>2</sup>	

## 4.4 Descriptif

Grandes parcelles pour une superficie totale de près de 4 000 m<sup>2</sup> situées rue de Charrière

## 4.5 Surfaces du bâti

Néant

# 5. SITUATION JURIDIQUE

## 5.1 Propriété de l'immeuble

SCCV La Charrière

## 5.2 Conditions d'occupation

Libre

# 6. URBANISME

UAa au PLU de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 11/09/2023.

Les règles particulières attribuées à la zone UAa visent à préserver les caractéristiques urbaines spécifiques du secteur (front bâti le long de la Grande Rue) et favoriser une densification du tissu urbain le long des axes structurants et dans le cœur de bourg.

# 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local.

## 8 . MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 Études de marché Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison TAB de 1 000 à 10 000 m<sup>2</sup> dans un rayon de 1 km

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Urbanisme	Observations
1	3804P02 2019P07971	511//AL/245//	RUE DU MAGASIN	05/09/2019	1451	170 000	117,16	UA	
6	3804P02 2021P04965	511//AI/64//	LA BAYETTE	20/05/2021	1405	250 000	177,94	UB	
7	3804P02 2020P05511	511//AC/39//40	LE RAFFOUR	02/07/2020	1545	221 000	143,04	UB	
8	3804P02 2023P12724	511//AH/301//	LE TOUVET	05/05/2023	1386	141 030	101,75	UA a	achat d'une des deux parcelles concernées
9	3804P02 2023P12699	512//AH/302//	LE TOUVET	06/05/2023	2545	273 970	107,65	UA a	achat d'une des deux parcelles concernées

moyenne	129,51
médiane	117,16

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

Les deux parcelles qui font l'objet de l'acquisition ont été acquises le 5 mai 2023 par la SCCV La Charrière aux tarifs respectifs de 101,75 € m<sup>2</sup> et 107,65 €/m<sup>2</sup> (pour un prix total de 415 000 euros pour l'ensemble du tènement).

Dans le secteur le prix moyen des ventes pour des parcelles de même zonage se sont réalisées à un prix médian de 117 euros.

C'est ce prix médian qui sera appliqué pour la valorisation des 2 parcelles, soit une valeur égale à  $3\,931 \times 117 = 460\,000$  euros [arrondi]

## 9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **460 000 €**.

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 506 000 € (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 ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas 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 et par délégation,



Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques