



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 JUIN 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0232**

Objet : Zones d'activités économiques intercommunales au Plan (Frogès), de Actisère (Le Cheylas) et de Bacon (Goncelin) - Acquisition de foncier économique

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

02 JUL. 2024

et publié le

02 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, Cordlie 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 délibération communautaire n° DEL-2017-0274 du 25 septembre 2017 relative à l'acquisition de foncier économique au sein des zones d'activités économiques transférées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-38181-37201 du 31 mai 2024,

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-38175-37657 du 3 juin 2024,

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-38100-37646 du 4 juin 2024,

Monsieur le Président rappelle que, depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes est seule compétente pour la gestion des zones d'activités économiques, et notamment pour céder ou louer les terrains et bâtiments aux entreprises dans ces périmètres.

Dans ce cadre, Le Grésivaudan a délibéré, le 25 septembre 2017, pour acquérir le foncier économique constructible situé en dehors des zones violettes.

Afin d'homogénéiser la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) intercommunales, il convient de procéder à l'acquisition de foncier économique situé en zone violette du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) (ZAE au Plan à Frogès et Actisère à Le Cheylas) et dans la bande de précaution en arrière des digues (ZAE de Bacon à Goncelin).

Aussi, il est proposé d'acquérir :

- 9 273 m² environ sur la zone d'activités économiques intercommunale au Plan auprès de la commune de Frogès,
- 28 653 m² environ sur la zone d'activités économiques intercommunale de Actisère auprès de la commune de Le Cheylas,
- 6 958 m² environ sur la zone d'activités économiques intercommunale de Bacon auprès de la commune de Goncelin.

Les parcelles cadastrées concernées sont les suivantes :

- Pour la zone au Plan :

Références cadastrales	Contenance en m ²
AD 538	1 186
AD 549	334
AD 593	2 922
AD 594	965
AD 597	93
AD 622	1 840
AD 623	1 570
AD 631	135
AD 686	228
Total	9 273

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.

- Pour la zone de Actisère :

Références cadastrales	Contenance en m ²
A 1774	1 604
A 2099	6 032
A 2100	1 238
A 2102	1 227
A 2103	73
A 2104	73
A 2105	6 492
A 2106	999
A 2112	1 662
A 2144	2 700
A 2145	4 188
A 2305	472
A 2306	248
A 2307	1 645
Total	28 653

- Pour la zone de Bacon

Référence cadastrale	Contenance en m ²
AE 574	6 958

Le prix de cession s'élève à 9,52 € HT / m² soit :

- 88 279 € HT pour la ZAE au Plan pour la superficie provisoirement retenue de 9 273 m² (crédits budgétaires prévus au budget annexe zones d'activités – chapitre 011 - article 6015 – analytique ZPLAN – gestionnaire : Z-PLAN)
- 272 776 € HT pour la ZAE de Actisère pour la superficie provisoirement retenue de 28 653 m² (crédits budgétaires prévus au budget annexe zones d'activités – chapitre 011 - article 6015 – analytique ZACTISERE – gestionnaire : Z-ACTISERE)
- 66 240 € HT pour la ZAE de Bacon pour la superficie provisoirement retenue de 6 958 m² (crédits budgétaires prévus au budget annexe zones d'activités – chapitre 011 - article 6015 – analytique ZBACON – gestionnaire : Z-BACON)

Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte du foncier à acquérir.

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 au tarif de 9,52 € le m² :

- 9 273 m² sur la zone d'activités économiques intercommunale au Plan auprès de la commune de Froges pour un montant de 88 279 € HT,
- 28 653 m² sur la zone d'activités économiques intercommunale de Actisère auprès de la commune de Le Cheylas pour un montant de 272 776 € HT,
- 6 958 m² sur la zone d'activités économiques intercommunale de Bacon auprès de la commune de Goncelin pour un montant de 66 240 € HT,

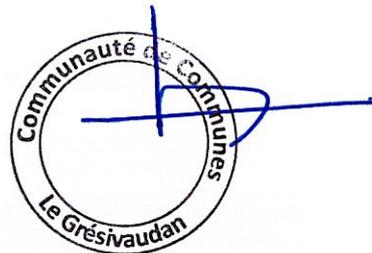
De l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

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



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31/05/2024

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 76 70 85 33

mél. : ddfip38.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 : 17914247

Réf. OSE : 2024-38181-37201

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 : Parcelle non bâtie

Votre réf. : /

Adresse du bien : ZAE de Bacon

Villard Bozon 38570 GONCELIN

Valeur : 69 580 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1. CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

affaire suivie par : tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	16/05/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/24

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

La communauté de communes, dans le cadre de sa compétence développement économique, le Grésivaudan souhaite acheter une parcelle à la commune de Goncelin au sein de la ZAE de Bacon. Une négociation est indiquée en-cours au prix de 9,52 €/ HT/ m².

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Goncelin est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee, de 2 570 habitants (données 2021).

Située à 32 km au sud de Chambéry, à 30 kilomètres au nord-est de Grenoble dans la vallée du Grésivaudan, en rive gauche, sur la route qui mène vers la Savoie et l'Italie, cette commune est bien desservie par des routes départementales, une gare ferroviaire et l'autoroute A41.

Écoles et un collège.

La Commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels se répartissant en (données 2018) : forêts (64,7 %), zones agricoles hétérogènes (12,3 %), terres arables (6,2 %), zones urbanisées (6,1 %), prairies (4,5 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3,4 %), eaux continentales (2,9 %).

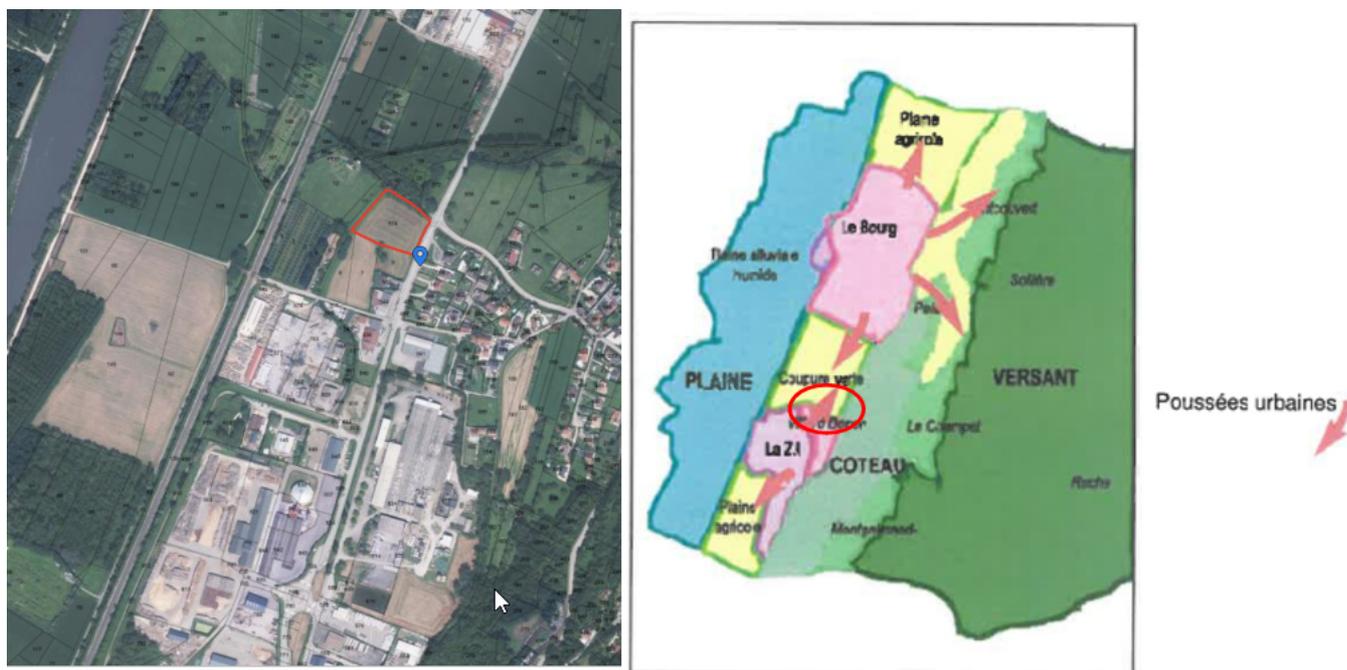
La commune accueille deux zones naturelles protégées ZNIEFF : Marais et pelouse du coteau de l'Adret, en limite communale et boisements alluviaux de l'Isère, de Pontcharra à Villard-Bonnod.

Elle s'étend sur une surface de 1 400 hectares.

GONCELIN comprend une zone économique qui accueille le « Pôle Bois du Grésivaudan ».

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le tènement est indiqué comme situé au sein de la bande de précaution des digues.

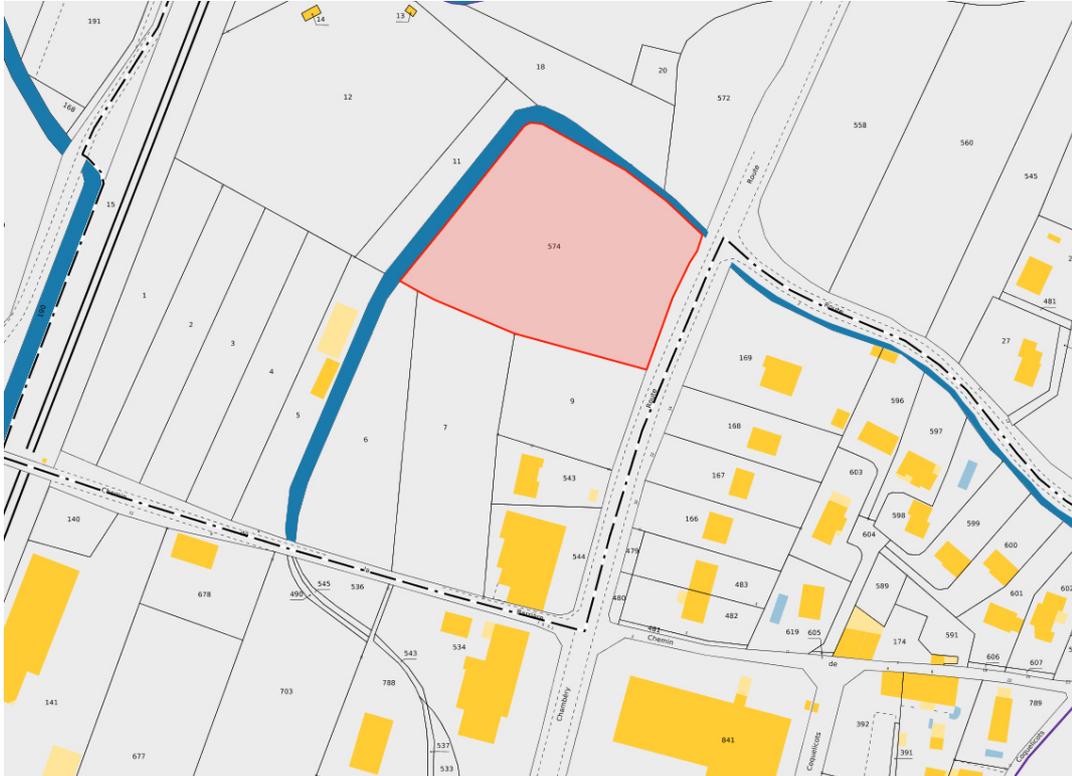


Très bon emplacement géographique situé le long de la route départementale et en sortie de zone artisanale et industrielle, à proximité du centre-ville de Goncelin (1,3 km de la gare SNCF de Goncelin) et proche toutes commodités.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GONCELIN	AE 574	VILLARD BOZON	6 958 m ²	Terrain nu



4.4 Descriptif

Il s'agit d'une parcelle, plate, en nature de terrain nu à usage agricole.



4.5 Surfaces du bâti

/

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Goncelin

5.2 Conditions d'occupation

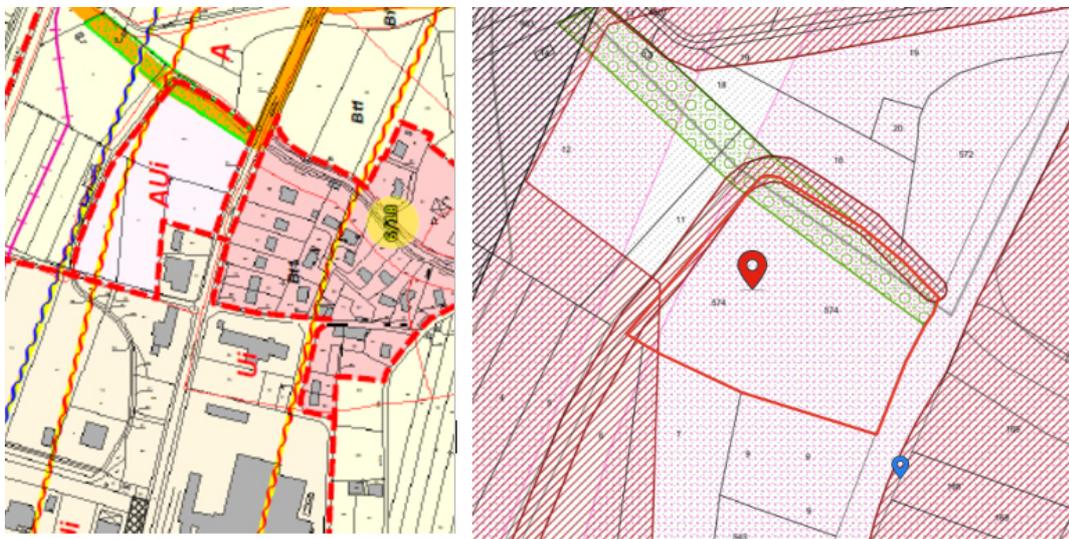
Libre

6. URBANISME

6.1 Règles actuelles

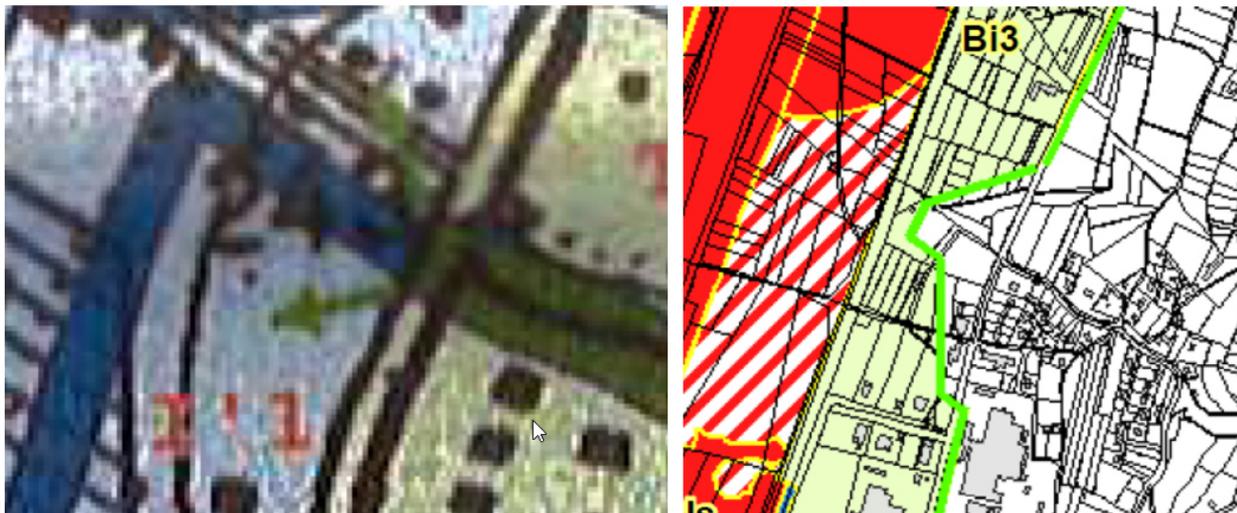
Zone AUi : Zone à urbaniser - à vocation économique, industrielle ou artisanale.

Espace Boisé Classé pour partie, secteur de nuisances sonores - route départementale



l'1 : Inondations en pied de versant (faible) et l'3 : Inondations en pied de versant (fort) pour petite partie, le long de la zone boisée (en bande) à la carte des aléas de 2007.

Zone blanche (sans prescription) 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 – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Cible : recherche de ventes similaires : terrains nu, non lotis, « à aménager », en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, non encore aménagées, excluant un zonage dédié aux logements, sur le secteur de la vallée du Grésivaudan.

Actuellement, sur la communauté de communes Le Grésivaudan, seulement deux autres zones similaires sont répertoriées en zonage Au « à aménager » et réservées à de l'urbanisation à future vocation économique.

Les transactions sont comprises entre 3€/m² (à noter que la transaction porte sur 30 % de la surface totale du projet et qu'il s'agit d'une opération entre entités publiques, située, de surcroît, sur un secteur plus éloigné de l'agglomération / TC n°1 sur Pontcharra) et 20€/m² (mais sur un zonage UE, pour de l'équipement sur Saint Ismier). **Les termes de comparaison relevés sur le secteur de Montbonnot à 10€/m² (TC n°6 à 8) sont plus pertinents (proximité de l'agglomération, transports, visibilité).**

Commune	Zonage	Surface Zone à créer ou acquérir en m ²	Observations	Références cadastrales et/ou synthèse des transactions €/m ² (voir tableaux détaillés)
PONTCHARRA OAP Grignon	AUe Zone réservée à l'urbanisation future, à future vocation économique, au PLU approuvé le 25/01/2018. Bc1 - contraintes faibles de risques d'inondation / crues rapides, au PPRN (pour environ pour moitié à plus de 2/3 selon les parcelles). I2 : zone de protection (aux risques technologiques) ; AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques (servitudes de patrimoine culturel), pour une partie du foncier à acquérir	78 640	Projet de création d'une zone d'activités, à totalement « à aménager ». + de 30% des parcelles à acquérir au prix de 3€/m ² à noter qu'il s'agit d'une unique vente entre entités publiques. Acquisitions actuellement des tenements négociés par la CCLG autour de 5,5€/m ²	Transaction en 2022 de 24 291 m ² à 36€/m ² (vente entre la Commune et la CCLG).
MONTBONNOT SECRETAN	AUe Zone à urbaniser. Secteur soumis à une étude dite « loi Barnier » pour envisager toute dérogation à la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'autoroute. Présence de zones humides à conserver. Éléments de patrimoine paysager à conserver et à protéger. Zone B13 avec zone de prescriptions particulières. présence d'une ligne haute tension avec zone inconstructible de part et d'autre.	77 860	Projet de création d'une zone d'activités, à totalement « à aménager ». L'ensemble de parcelles de terrain nu situées entre l'autoroute A41 et la voie en S desservi par la voie d'accès au cimetière longeant « la Chantourne » (chemin Henri Giraud). Une partie des parcelles sont cultivées. Les autres parcelles sont en nature de prés avec partie boisée. Très bonne situation géographique, proche agglomération, autoroute, transports en commun (liaisons Chrono/TAG et bus express/Transisère)	Ventes récentes autour de 10 €/m ² , indemnités de remploi en plus, à l'aménageur Isère Aménagement.
Saint ISMIER Secteur Vergibillon	UE (secteur à vocation d'équipement) Zonage sans contrainte au PPRN de 2011 (révision n°2 des cartes C 1 à C 3) avec zonage V1 ou Bv (phénomène généralisé sur la commune), aléa faible ou contrainte faible de ruissellement de versant.	Totalité non connue	Projet de création d'une zone d'équipement, à totalement « à aménager ». Hors vente entre entités publiques ou ventes SAFER, seules 3 ventes anciennes de 2008, 2010 et 2011 à 19,20€/m ² ont été identifiés. A noter une vente encore plus ancienne (2006) à 10€/m ²	Ventes anciennes à 19,20€/m ² (AZ 48, AZ 50 et AZ 52, en-cours de signature à 22€/m ²)

Sur Pontcharra :

TC n°	date	localisation	Ref cadastrales	Surface m ²	zonage	Prix	Prix m2	observations
1	28/02/22	Future ZA GRIGNON	AT 119 à 121, AT 138 et BC 82	24 291	AUe	72 873 €	3,00 €	Vente entre Commune et CCLG
2	11/01/22	BOIS BAYARD	AT 151	2 325	N (96,88 %) et UI (3,12 %)	1 €	€ symbolique	Au PPRI : en RT, non constructible à 55,19%
3	10/07/20	LE RENEVIER	AT 126	7 882	N	7 000 €	0,89 €	Acquisition CCLG à particulier
4	09/07/20	LE PIED DES PLANCHES	AT 86	4 006	N	2 800 €	0,70 €	Acquisition CCLG à particuliers
5	08/07/20	LE PIED DES PLANCHES	AT 191, 196 et 198	4 470	N (petite partie en UC)	4 190 €	0,94 €	Acquisition CCLG à SAFER

Sur Montbonnot :

TC n°	date	localisation	Ref cadastrales	Surface m ²	zonage	Prix	Prix m ²	observations
6	29/09/22	Pré Girard	AK 68	7 750	AUe	77 500 €	10 €	Indemnité de emploi en sus.
7	07/05/21	Pré Girard	AK 69	5 603	AUe	56 030 €	10 €	Indemnité de emploi en sus.
8	07/05/2021 (en-cours de publication)	Pré Girard	AI 62	3 765	AUe	37 650 €	10 €	Indemnité de emploi en sus.

Plus anciennement, sur des zonages UI, pour des terrains nus en zone « à aménager », il a été relevé des ventes comprises entre 4,50€/m² et 7,13€/m², indemnités de emploi comprises

Commune	Zonage	Surface Zone à créer ou acquérir en m ²	Observations	Références cadastrales et/ou synthèse des transactions €/m ² (voir tableaux détaillés)
St VINCENT DE MERCUZE	UI	Zone d'Activités Economiques d'Euréalp	Nombres ventes antérieures à 4,50€/m ² de 2013 à 2017 Le long de la RD 1090, à proximité de l'échangeur autoroutier du Touvet et de la gare de Goncelin 25 min de Grenoble, 25 min de Chambéry	Détails non repris
CROLLES	UI r	Pré NOIR	Jugement d'expropriation du 06/12/2016 suite à DUP (Secteur Pré Noir sur la commune de CROLLES), il saisissait d'un terrain (à usage actuel agricole) à aménager dans une future zone industrielle de 75 00m ² à 6,10€/m ² indemnités de emploi, soit 7,12€/m ² (parcelles BA 62 et 63)	17 accords amiables pour une superficie de 74 699m ² ont été conclus dans le cadre de l'opération, déterminant une base d'indemnisation de 6,10€ le m ² majorée d'une indemnité de emploi, soit 7,13€/m ²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Les termes de comparaison des transactions relatives à des terrains nus « à aménager », à vocation économique (artisanat ou industrie) se situent entre 3€/m² à 20€/m², les transactions sur Montbonnot à 10€/m² restent les plus pertinents (proximité de l'agglomération, transports...).

Le jugement sur Crolles de 2016 à 6,10€/m² (hors indemnités de emploi ou autre indemnité) reste une référence jurisprudentielle, mais devenue ancienne.

Il est donc retenu une valeur autour de 10€/m².

Soit pour 6 958 m², une valorisation à 69 580 €.

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 69 580 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits, hors d'indemnités d'éviction et/ou indemnité de emploi.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 76 538 €.

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, soit au prix de 9,52 €/ HT/ m² comme indiqué dans le cadre de la négociation en-cours.

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

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 03/06/2024

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 76 70 85 33

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

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

Téléphone : 06 14 74 93 94

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 17932421

Réf. OSE : 2024-38175-37657

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 : Parcelles non bâties

Votre réf. : /

Adresse du bien : ZONE AU PLAN, FROGES

Valeur : 92 870€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

affaire suivie par : tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	17/05/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/05/24

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

La communauté de communes, dans le cadre de sa compétence développement économique, le Grésivaudan souhaite acheter plusieurs parcelles à la commune de Frogès au sein de la ZAE au Plan. Une négociation est indiquée en-cours au prix de 9,52 €/ HT/ m².

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

Très bon emplacement géographique, proche toutes commodités.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance m ²	Nature réelle
FROGES	AD 538	Rue des Trolles	1 186	Voirie
FROGES	AD 549	Rue des Eglantines	334	Cheminement
FROGES	AD 551	Rue des Eglantines	2	Voirie
FROGES	AD 593	Rue des Jonquilles	2 922	Bassin
FROGES	AD 594	Rue de la liberté	965	Cheminement
FROGES	AD 595	Rue des Jonquilles	12	Voirie / espace vert
FROGES	AD 597	Rue de la liberté	93	Cheminement
FROGES	AD 622	Rue des Jonquilles	1 840	Terrain à aménager, non viabilisé
FROGES	AD 623	Rue des Jonquilles	1 570	Terrain à aménager, non viabilisé
FROGES	AD 631	Rue des Jonquilles	135	Voirie
FROGES	AD 686	Rue des Eglantines	228	Voirie
TOTAL			9 287	



4.4 Descriptif

Il s'agit de parcelles, en nature de terrain nu, à viabiliser ou en bassin, Certaines, en forme de bande, inconstructibles en tant que telles. Certaines sont viabilisées.



4.5 Surfaces du bâti

/

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Froges

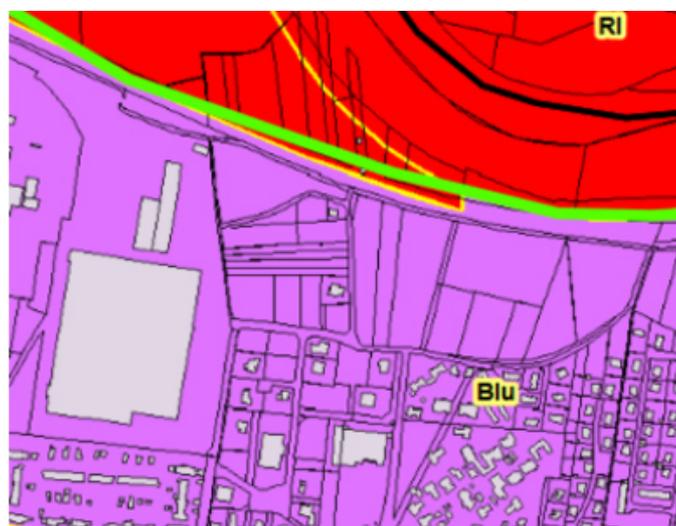
5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	ntenance r	Zonage	Prescriptions
FROGES	AD 538	Rue des Trolles	1 186	UE	Zone à vocation économique Secteur inconstructible au titre de l'anc. art. R123-11 b) du code de l'urbanisme (risques naturels)
FROGES	AD 549	Rue des Eglantines	334	UE	
FROGES	AD 551	Rue des Eglantines	2	UE	
FROGES	AD 593	Rue des Jonquilles	2 922	2AUe	
FROGES	AD 594	Rue de la liberté	965	UI	
FROGES	AD 595	Rue des Jonquilles	12	2AUe	
FROGES	AD 597	Rue de la liberté	93	UE	
FROGES	AD 622	Rue des Jonquilles	1 840	2AUe	
FROGES	AD 623	Rue des Jonquilles	1 570	2AUe	
FROGES	AD 631	Rue des Jonquilles	135	2AUe	
FROGES	AD 686	Rue des Eglantines	228	UE	



6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

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

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

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

A) Cible : recherche de ventes de terrains nu, non lotis, « à aménager », en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, non encore aménagées, excluant un zonage dédié aux logements, sur le secteur de la vallée du Grésivaudan.

Actuellement, sur la communauté de communes Le Grésivaudan, seulement deux autres zones similaires sont répertoriées en zonage Au « à aménager » et réservées à de l'urbanisation à future vocation économique.

Les transactions sont comprises entre 3€/m² (à noter que la transaction porte sur 30 % de la surface totale du projet et qu'il s'agit d'une opération entre entités publiques, située, de surcroît, sur un secteur plus éloigné de l'agglomération / TC n°1 sur Pontcharra) et 20€/m² (mais sur un zonage UE, pour de l'équipement sur Saint Ismier). **Les termes de comparaison relevés sur le secteur de Montbonnot à 10€/m² (TC n°6 à 8) sont plus pertinents (proximité de l'agglomération, transports, visibilité).**

Commune	Zonage	Surface Zone à créer ou acquérir en m ²	Observations	Références cadastrales et/ou synthèse des transactions €/m ² (voir tableaux détaillés)
PONTCHARRA OAP Grignon	AUe Zone réservée à l'urbanisation future, à future vocation économique, au PLU approuvé le 25/01/2018. Bc1 - contraintes faibles de risques d'inondation / crues rapides, au PPRN (pour environ pour moitié à plus de 2/3 selon les parcelles). I2 : zone de protection (aux risques technologiques) ; AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques (servitudes de patrimoine culturel), pour une partie du foncier à acquérir	78 640	Projet de création d'une zone d'activités, à totalement « à aménager ». + de 30% des parcelles à acquérir au prix de 3€/m ² à noter qu'il s'agit d'une unique vente entre entités publiques. Acquisitions actuellement des tenements négociés par la CCLG autour de 5,5€/m ²	Transaction en 2022 de 24 291 m ² à 3€/m ² (vente entre la Commune et la CCLG).
MONTBONNOT SECRETAN	AUe Zone à urbaniser. Secteur soumis à une étude dite « loi Barrièr » pour envisager toute dérogation à la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'autoroute. Présence de zones humides à conserver. Éléments de patrimoine paysager à conserver et à protéger. Zone B3 avec zone de prescriptions particulières. présence d'une ligne haute tension avec zone inconstructible de part et d'autre.	77 860	Projet de création d'une zone d'activités, à totalement « à aménager ». L'ensemble de parcelles de terrain nu situées entre l'autoroute A41 et la voie en S desservi par la voie d'accès au cimetière longeant « la Chantourne » (chemin Henri Giraud). Une partie des parcelles sont cultivées. Les autres parcelles sont en nature de prés avec partie boisée. Très bonne situation géographique, proche agglomération, autoroute, transports en commun (liaissons Chrono/TAG et bus express/Transisère)	Ventes récentes autour de 10 €/m ² , indemnités de remploi en plus, à l'aménageur Isère Aménagement.
Saint ISMIER Secteur Vergibillon	UE (secteur à vocation d'équipement) Zonage sans contrainte au PPRN de 2011 (révision n°2 des cartes C 1 à C 3) avec zonage V1 ou Bv (phénomène généralisé sur la commune), aléa faible ou contrainte faible de ruissellement de versant.	Totalité non connue	Projet de création d'une zone d'équipement, à totalement « à aménager ». Hors vente entre entités publiques ou ventes SAFER, seules 3 ventes anciennes de 2008, 2010 et 2011 à 19,20€/m ² ont été identifiés. A noter une vente encore plus ancienne (2006) à 10€/m ²	Ventes anciennes à 19,20€/m ² (AZ 48, AZ 50 et AZ 52, en-cours de signature à 22€/m ²)

Sur Pontcharra :

TC n°	date	localisation	Ref cadastrales	Surface m ²	zonage	Prix	Prix m2	observations
1	28/02/22	Future ZA GRIGNON	AT 119 à 121, AT 138 et BC 82	24 291	AUe	72 873 €	3,00 €	Vente entre Commune et CCLG
2	11/01/22	BOIS BAYARD	AT 151	2 325	N (96,88 %) et UI (3,12 %)	1 €	€ symbolique	Au PPRI : en RT, non constructible à 55,19%
3	10/07/20	LE RENEVIER	AT 126	7 882	N	7 000 €	0,89 €	Acquisition CCLG à particulier
4	09/07/20	LE PIED DES PLANCHES	AT 86	4 006	N	2 800 €	0,70 €	Acquisition CCLG à particuliers
5	08/07/20	LE PIED DES PLANCHES	AT 191, 196 et 198	4 470	N (petite partie en UC)	4 190 €	0,94 €	Acquisition CCLG à SAFER

Sur Montbonnot :

TC n°	date	localisation	Ref cadastrales	Surface m ²	zonage	Prix	Prix m ²	observations
6	29/09/22	Pré Girard	AK 68	7 750	AUe	77 500 €	10 €	Indemnité de emploi en sus.
7	07/05/21	Pré Girard	AK 69	5 603	AUe	56 030 €	10 €	Indemnité de emploi en sus.
8	07/05/2021 (en-cours de publication)	Pré Girard	AI 62	3 765	AUe	37 650 €	10 €	Indemnité de emploi en sus.

Plus anciennement, sur des zonages UI, pour des terrains nus en zone « à aménager », il a été relevé des ventes comprises entre 4,50€/m² et 7,13€/m², indemnités de emploi comprises

Commune	Zonage	Surface Zone à créer ou acquérir en m ²	Observations	Références cadastrales et/ou synthèse des transactions €/m ² (voir tableaux détaillés)
ST VINCENT DE MERCUZE	UI	Zone d'Activités Economiques d'Euréalp	Nombreuses ventes antérieures à 4,50€/m ² de 2013 à 2017 Le long de la RD 1090, à proximité de l'échangeur autoroutier du Touvet et de la gare de Goncelin 25 min de Grenoble, 25 min de Chambéry	Détails non repris
CROLLES	UI r	Pré NOIR	Jugement d'expropriation du 06/12/2016 suite à DUP (Secteur Pré Noir sur la commune de CROLLES), il saisissait d'un terrain (à usage actuel agricole) à aménager dans une future zone industrielle de 75 00m ² à 6,10€/m ² indemnités de emploi, soit 7,12€/m ² (parcelles BA 62 et 63)	17 accords amiables pour une superficie de 74 699m ² ont été conclus dans le cadre de l'opération, déterminant une base d'indemnisation de 6,10€ le m ² majorée d'une indemnité de emploi, soit 7,13€/m ²

B) Cible : recherche de ventes de termes de comparaison de cheminements, voiries ou voiries internes, non constructibles en tant que telles :

Bien que situées en zonage UI ou AUe, certaines parcelles sont inconstructibles en tant que telles pour de la construction (prises isolément).

Le marché pour ce type de bien se situe entre l'euro symbolique à 5€/m² selon si le bien est déjà aménagé ou non, voir vendu à l'euro symbolique, dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles.

Recherche de termes de comparaison de voiries ou cheminements non constructibles en tant que tels, en tous zonages urbanisables (hors agricole et naturels).

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urba-nisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	03/02/23	ALLEVARD Impasse des Tailils	AB 475, 479 et 480	400	Ud	euro symbolique	euro symbolique	Ensemble des biens communs d'un lotissement notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux
2	26/01/23	CRET EN BELLEDONNE	AC 226	97	Ub	cession à titre gratuit	cession à titre gratuit	parcelle déjà intégrée à la Route de La Roche
3	10/11/22	ALLEVARD Lepeluyat	E 636	192	N	134,40 €	0,70 €	parcelle de pré à usage de jardin
4	24 et 31/03/2022 Angle rue Wallon et Massenet	Saint Martin d'Hères - Angle rue Wallon et Massenet	AW 284	271	UC1	euro symbolique	Estimée 5 €/m ² (prévu à l'euro symbolique)	Terrain nu en forme de bande arrondie, engazonné à l'angle de deux rues, projet d'aménager une piste cyclable le long de la rue Massenet
5	07/07/21	CRET EN BELLEDONNE 80 rue des Forges	AD 799	72	Ub	cession à titre gratuit	cession à titre gratuit	Cession gratuite à la Commune d'un parking (régularisation d'un parking aménagé par la Commune antérieurement)
6	06/05/21	CRET EN BELLEDONNE	AC 625 et 626	1524	U	100,00 €	0,07 €	Parcelles constituant les parties communes d'un lotissement
7	18/01/21	PONTCHARRA - Les Plantées	AV 649	410	UC	2 000,00 €	4,88 €	Voie d'accès à cinq immeubles

C) Cible : recherche de ventes de terrains nu, non lotis, inconstructibles car en situation de bande de retrait des digues, ou avec une servitude SPMR, voir en nature de bassin, en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, non encore aménagées, excluant un zonage dédié aux logements, sur le secteur de la vallée du Grésivaudan.

Le marché pour ce type de bien se situe autour de 10 € / m²

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	VILLARD BONNOT	06/04/17	AR 700	3 000	ZA Grande Île	114 800 €	50 et 15€/m ² pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)
2	VILLARD BONNOT	17/02/17	AR 699	4 654	ZA Grande Île	141 840 €	50 et 15€/m ² pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Les termes de comparaison des transactions relatives à des **terrains nus « à aménager », à vocation économique (artisanat ou industrie)** se situent entre 3€/m² à 20€/m², les transactions sur Montbonnot à 10€/m² restent les plus pertinentes (proximité de l'agglomération, transports...).

Le jugement sur Crolles de 2016 à 6,10€/m² (hors indemnités de remplacement ou autre indemnité) reste une référence jurisprudentielle, mais devenue ancienne.

Il est donc retenu une valeur autour de 10€/m².

Pour les **parcelles non constructibles en tant que telles (cheminement ou déjà aménagées en voirie)**, le marché pour ce type de bien se situe entre l'euro symbolique à 5€/m² selon si le bien est déjà aménagé ou non, voir vendu à l'euro symbolique, dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, il est retenu une valorisation de 5€/m². Il peut être entendu, si déjà équipées une revente, par la Commune autour de 10€/m².

Pour les parcelles inconstructibles, les valeurs, en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, non encore aménagées, excluant un zonage dédié aux logements, sur le secteur de la vallée du Grésivaudan, se situent **autour de 15 €/m² (10€/m² pour les bandes de retrait des digues où il n'est pas possible de réaliser des places de stationnement)**.

Il est donc retenu une valeur globale pour l'ensemble autour de 10€/m² pour cette vente de tènement de nature mixte et « en bloc » de plusieurs parcelles non contigues sur le secteur ZAE Actisère.

Soit pour le total de 9 287 m², une valorisation à 92 870 €.

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 92 870 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits, hors d'indemnités d'éviction et/ou indemnité de emploi.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 102 157 €.

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, soit au prix de 9,52 €/ HT/ m² comme indiqué dans le cadre de la négociation en-cours.

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/06/2024

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 76 70 85 33

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

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

Téléphone : 06 14 74 93 94

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 17931853

Réf. OSE : 2024-38100-37646

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 : Parcelles non bâties

Votre réf. : /

Adresse du bien : ZAE de Actisère – LE CHEYLAS

Valeur : 286 530 €, sous réserve de la non-constructibilité des tènements déjà viabilisés, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

affaire suivie par : tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	17/05/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/05/24

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

La communauté de communes, dans le cadre de sa compétence développement économique, le Grésivaudan souhaite acheter plusieurs parcelles à la commune du Cheylas au sein de la ZAE de Actisère. .

Une négociation est indiquée en-cours au prix de 9,52 €/ HT/ m².

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La Commune LE CHEYLAS de 2 424 habitants (données 2021), est une commune rurale, 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 ».

Située en « rive gauche » dans la vallée du Grésivaudan, le long de l'Isère, elle est étendue le long de la départementale D 523, à égale distance (environ 30 km) de Grenoble et Chambéry, traversée une voie ferrée (gare désaffectée).

La commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (38,2 % en 2018), se répartissant comme suivant (données 2018) : forêts (32 %), zones agricoles hétérogènes (25,4 %), zones urbanisées (15,3 %), eaux continentales (8,5 %), prairies (8,1 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (5,4 %), terres arables (4,7 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (0,7 %). La commune fait partiellement partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse ».

L'activité est tournée vers l'agriculture (essentiellement production de fruits) avec des zones dédiées aux commerces et à l'économie (industrie, avec l'implantation de société de dimension internationale, et zone artisanale, dont la réhabilitation de l'ancienne friche ASCOMETAL). Présence d'une centrale hydroélectrique.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Très bon emplacement géographique, proche toutes commodités.

4.3 Références cadastrales

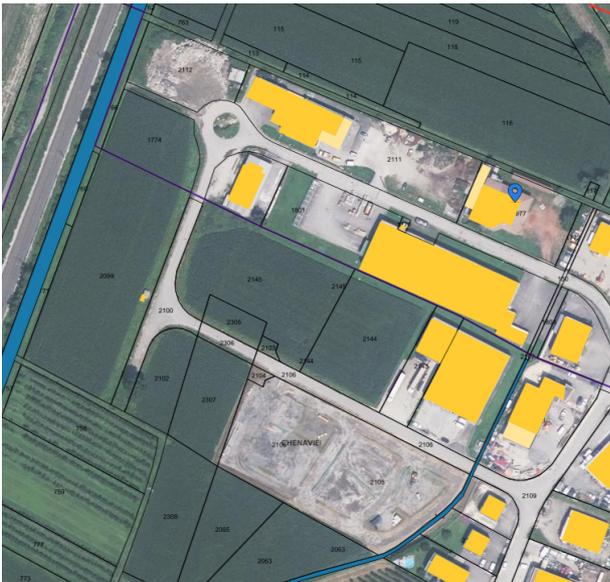
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE CHEYLAS	A 1774	PLATROZ	1 604	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2099	CHENAVIERE	6 032	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2100	CHENAVIERE	1 238	Voirie
LE CHEYLAS	A 2102	CHENAVIERE	1 227	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2103	CHENAVIERE	73	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2104	CHENAVIERE	73	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2105	CHENAVIERE	6 492	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2106	CHENAVIERE	999	Voirie
LE CHEYLAS	A 2112	PLATROZ	1 662	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2144	CHENAVIERE	2 700	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2145	CHENAVIERE	4 188	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2305	CHENAVIERE	472	Terrain à aménager - viabilisé
LE CHEYLAS	A 2306	CHENAVIERE	248	Voirie
LE CHEYLAS	A 2307	CHENAVIERE	1 645	Terrain à aménager - viabilisé
			28 653	



4.4 Descriptif

Il s'agit de parcelles, en nature de terrain nu, déjà viabilisées, sauf certaines parcelles en nature de voiries aménagées.



4.5 Surfaces du bâti

/

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de LE CHEYLAS

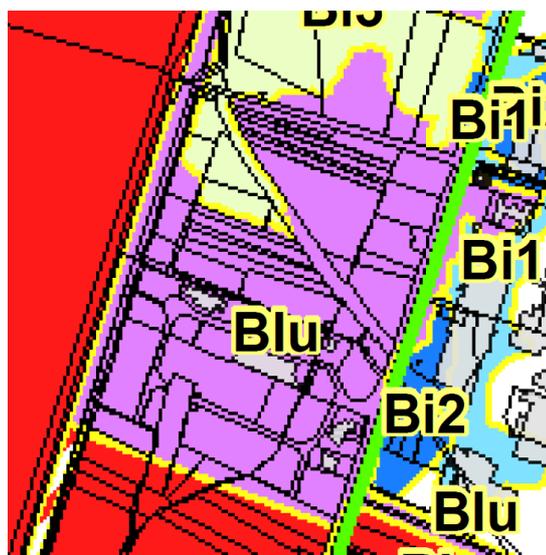
5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Zonage		PPRI
LE CHEYLAS	A 1774	PLATROZ	1 604	Uia	Secteur ZAE Actisère	BI u Zone de contraintes particulières
LE CHEYLAS	A 2099	CHENAVIERE	6 032			
LE CHEYLAS	A 2100	CHENAVIERE	1 238			
LE CHEYLAS	A 2102	CHENAVIERE	1 227			
LE CHEYLAS	A 2103	CHENAVIERE	73			
LE CHEYLAS	A 2104	CHENAVIERE	73			
LE CHEYLAS	A 2105	CHENAVIERE	6 492			
LE CHEYLAS	A 2106	CHENAVIERE	999			
LE CHEYLAS	A 2112	PLATROZ	1 662			
LE CHEYLAS	A 2144	CHENAVIERE	2 700			
LE CHEYLAS	A 2145	CHENAVIERE	4 188			
LE CHEYLAS	A 2305	CHENAVIERE	472			
LE CHEYLAS	A 2306	CHENAVIERE	248			
LE CHEYLAS	A 2307	CHENAVIERE	1 645			



6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

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

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

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

A) Cible : recherche de ventes de terrains viabilisés, en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, sur le secteur de la **vallée du Grésivaudan**, mais soumis à des restrictions de constructions (au cas particulier en **zonage violet**).

Pas de marché.

Une seule vente (transfert de propriété) récente de 2022 entre la Commune de Crolles et la CCLG, acte du 09/12/2022, pour des parcelles nues, en zonage zone Uir (Pré Noir) et Ucr (Iles du Raffour), **en zone violette**, de contenance supérieure de 129 283 m², pour 1 230 774,10 €, soit 9,56 €/m².

Il avait bien été indiqué dans l'avis n°2022-38140-58587 relatif à ces tènements qu'il ne s'agissait pas d'une valeur vénale mais d'un prix fixé à partir du coût de revient du foncier estimé à valeur 2016 et actualisé en fonction de l'indice du coût de la construction (à 1 236 172 € soit 9,52 €/m²); ce prix résultant d'une négociation entre collectivités et non d'une estimation de la valeur vénale. Cette estimation nécessiterait la production d'un bilan prévisionnel d'aménagement prenant en compte la constructibilité et les coûts d'aménagement. Il s'agissait de parcelles pour l'essentiel se situant en zone violette du PPRI et non viabilisées.

B) Cible : recherche de ventes de termes de comparaison de cheminements, voiries ou voiries internes, non constructibles en tant que telles :

Bien que situées en zonage UI ou Aue, certaines parcelles sont inconstructibles en tant que telles pour de la construction (prises isolément).

Le marché pour ce type de bien se situe entre l'euro symbolique à 5€/m² selon si le bien est déjà aménagé ou non, voir vendu à l'euro symbolique, dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles.

Recherche de termes de comparaison de voiries ou cheminements non constructibles en tant que tels, en tous zonages urbanisables (hors agricole et naturels).

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urba-nisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	03/02/23	ALLEVARD Impasse des Tailis	AB 475, 479 et 480	400	Ud	euro symbolique	euro symbolique	Ensemble des biens communs d'un lotissement notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux
2	26/01/23	CRET EN BELLEDONNE	AC 226	97	Ub	cession à titre gratuit	cession à titre gratuit	parcelle déjà intégrée à la Route de La Roche
3	10/11/22	ALLEVARD Lepeluyat	E 636	192	N	134,40 €	0,70 €	parcelle de pré à usage de jardin
4	24 et 31/03/2022 Angle rue Wallon et Massenet	Saint Martin d'Hères - Angle rue Wallon et Massenet	AW 284	271	UC1	euro symbolique	Estimée 5 €/m ² (prévu à l'euro symbolique)	Terrain nu en forme de bande arrondie, engazonné à l'angle de deux rues, projet d'aménager une piste cyclable le long de la rue Massenet
5	07/07/21	CRET EN BELLEDONNE 80 rue des Forges	AD 799	72	Ub	cession à titre gratuit	cession à titre gratuit	Cession gratuite à la Commune d'un parking (régularisation d'un parking aménagé par la Commune antérieurement)
6	06/05/21	CRET EN BELLEDONNE	AC 625 et 626	1524	U	100,00 €	0,07 €	Parcelles constituant les parties communes d'un lotissement
7	18/01/21	PONTCHARRA – Les Plantées	AV 649	410	UC	2 000,00 €	4,88 €	Voie d'accès à cinq immeubles

C) Cible : recherche de ventes de terrains nu, non lotis, inconstructibles car en situation de bande de retrait des digues, ou avec une servitude SPMR, voir en nature de bassin, en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, non encore aménagées, excluant un zonage dédié aux logements, sur le secteur de la vallée du Grésivaudan.

Le marché pour ce type de bien se situe autour de 10 € / m²

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	VILLARD BONNOT	06/04/17	AR 700	3 000	ZA Grande Île	114 800 €	50 et 15€/m ² pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)
2	VILLARD BONNOT	17/02/17	AR 699	4 654	ZA Grande Île	141 840 €	50 et 15€/m ² pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Les termes de comparaison des transactions relatives à des **parcelles non constructibles en tant que telles (cheminement ou déjà aménagées en voirie)**, indique un marché pour ce type de bien se situant entre l'euro symbolique à 5€/m² selon si le bien est déjà aménagé ou non, voir vendu à l'euro symbolique, dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien des dites parcelles, il pourrait donc être retenu une valorisation de 5€/m². Il peut être entendu, si déjà équipées par la Commune, une revente autour de 10€/m².

Pour les parcelles inconstructibles (au PPRN ou PPRI), les valeurs, en zonage AU indicé économique ou artisanal/industriel ou en zonage UE ou UI, non encore aménagées, excluant un zonage dédié aux logements, sur le secteur de la vallée du Grésivaudan, se situent **autour de 15 €/m² (10€/m² pour les bandes de retrait des digues où il n'est pas possible de réaliser des places de stationnement)**. Une vente récente (2022) sur les secteurs de Zones de Pré Noir et Zone des Iles du Rafour à Crolles, est à retenir pour 1 230 774,10 €, soit 9,56 €/m² (129 283 m² de contenance non aménagés).

Il est donc admis la négociation entre entités publiques et retenu une valeur globale pour l'ensemble autour de 10€/m² pour cette vente de tènements de grande superficie (28 653 m²) et de nature mixte (vente en « en bloc » de plusieurs parcelles contiguës sur le secteur ZAE Actisère.)

Soit pour le total de 28 653 m², une valorisation à 286 530 €.

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 286 530 €, sous réserve de la non-constructibilité des tènements déjà viabilisés.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits, hors d'indemnités d'éviction et/ou indemnité de emploi.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 315 183 €.

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, soit au prix de 9,52 €/ HT/ m² comme indiqué dans le cadre de la négociation en-cours.

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