



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **27 NOVEMBRE 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0398**

Objet : Fonds de minoration foncière pour la production de logements sociaux - Acquisition d'un tènement foncier sur la commune de Le Versoud

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 53  
Pouvoirs : 17  
Absents : 0  
Excusés : 21  
Pour : 70  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

**05 DEC. 2023**

et publié le

**05 DEC. 2023**

Secrétaire de séance :  
Régine MILLET

Le lundi 27 novembre 2023 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 21 novembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Zakia BENZEGHIBA à Christophe SUSZYLO, Dominique BONNET à Patrick BEAU, Jean-François CLAPPAZ à Annick GUICHARD, Brigitte DESTANNE DE BERNIS à Coralie BOURDELAIN, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Christophe BORG, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Marie-Béatrice MATHIEU à Anne-Françoise BESSON, Françoise MIDALI à Henri BAILE, Claire QUINETTE-MOURAT à Michel BASSET, Cécile ROBIN à Patricia BELLINI, Youcef TABET à Nelly GADEL, Annie TANI à Serge POMMELET, Martine VENTURINI à Franck SOMME, Françoise VIDEAU à Guillaume RACCURT, Damien VYNCK à Cédric ARMANET

**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 l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;  
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 relative au fonds de minoration pour les opérations de logements locatifs sociaux construits par les bailleurs sociaux,  
Vu l'avis de France Domaine référencé 2023-38538-81314 du 30 octobre 2023,

Il est rappelé que, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, modifié par la suite en 2013 par la loi en faveur du renforcement des obligations de production de logement social, vise à pallier la pénurie de logements sociaux de certaines communes. Aussi, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 20 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Le taux applicable dépend du niveau de tension sur la demande en logement social qui s'exprime sur le territoire concerné. Le territoire du Grésivaudan recense plusieurs communes soumises à cet article 55, dont la commune de Le Versoud.

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 Versoud, 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 la parcelle cadastrée AL 228, située 192 rue des Deymes, pour une emprise de 3 925 m<sup>2</sup> (voir en annexe le plan du terrain). Elle est la propriété de personnes privées. Cette parcelle de terre constructible est idéalement située en cœur de ville.

Le foncier acquis par la Communauté de communes sera par la suite mis à disposition, loué ou cédé, à l'opérateur social retenu par la commune de Le Versoud, selon des modalités qui restent encore à définir. Un montage approprié lui permettra ainsi de diminuer ses charges foncières, qui se révèlent conséquentes 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 2024.

L'objectif de cette opération est de répondre à un Appel à Manifestation d'Intérêts du Département, concernant la réalisation d'une résidence inclusive. Ce type de résidence, qui doit être impérativement proche des services et des transports en commun, permet de développer un habitat groupé avec un espace commun partagé, une adaptation des logements aux besoins du public cible, à savoir les personnes vieillissantes ou à mobilité réduite. Un projet social et partagé doit être élaboré, afin de définir des activités, les modalités de vie en commun, une régulation

***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.***

de la logistique... Dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêts, il bénéficiera d'une subvention au fonctionnement de la résidence.

Il facilite également la construction de logements sociaux (une trentaine de logements sont envisagés, dont une part en accession sociale à la propriété, et une part en logement locatif social) sur une commune carencée comme le prévoient les statuts de l'intercommunalité et contribuer ainsi à la politique du logement au sein du bloc communal.

La valeur vénale du tènement a été évaluée par France Domaine à 760 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%, portant ainsi la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 875 000 €. L'évaluation de France Domaine se base en partie sur les possibilités offertes par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012. Au regard de sa situation particulière (à proximité de la mairie, tènement d'une grande surface...), et du projet élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/10/2023, les négociations ont duré depuis plusieurs mois entre le propriétaire puis la succession. Elles ont abouti à un prix négocié maximum, visant à ne pas ralentir ce projet mobilisant différentes aides publiques, et en tenant compte du prix de revient prévisionnel de l'opération projetée, travaillé par l'association de la coopérative d'accession sociale Isère Habitat et de la Société d'Habitation des Alpes Pluralis, organisme HLM.

Le prix d'acquisition négocié est ainsi fixé à 875 000 € soit 223 € /m<sup>2</sup>, conforme à l'avis de France Domaine.

Les charges ainsi que les frais d'actes et d'enregistrement 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 2023 afin de financer un fonds de minoration foncière pour le logement social (AP/CP n°44, Chapitre 21, Article 2115, Code gestionnaire LOG, Code analytique PORTLLS#).

**Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire :**

- **D'acquérir la parcelle cadastrée AL 228 d'une superficie de 3 925 m<sup>2</sup>, sise sur la commune de Le Versoud pour un montant de 875 000 € 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.

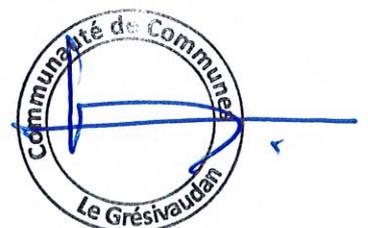
Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le

**27 NOV. 2023**

Le Président,  
Henri BAILE



**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20231127-DEL-2023-0398-DE  
Date de télétransmission : 05/12/2023  
Date de réception préfecture : 05/12/2023

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/10/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : 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

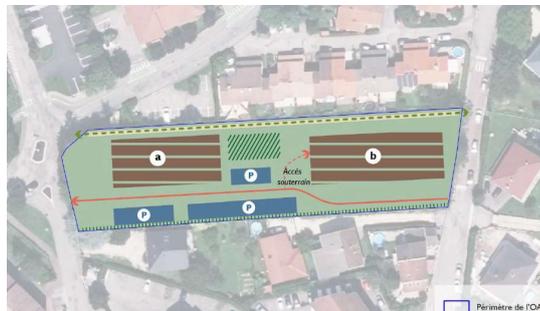
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE  
GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 12686881

Réf. OSE : 2023-38538-81314

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Maison individuelle à déconstruire pour projet de construction de logements

*Adresse du bien :* 192 rue des Deymes, 38420 le Versoud

*Valeur :* 760 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1. CONSULTANT

affaire suivie par : [service-foncier@le-gresivaudan.fr](mailto:service-foncier@le-gresivaudan.fr)

## 2. DATES

de consultation :	Datée du 25/09/23 dans la saisine mais transmise le 21/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Antérieurement visité en 2022
du dossier complet :	21/10/2023

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

### 3.3 Projet et prix envisagé

Acquisition amiable afin d'accompagner la commune dans sa production de logements locatifs sociaux, la communauté de communes du Grésivaudan a pour projet l'acquisition du propriété située 192 rue des Deymes, 38420 le Versoud. Le projet consiste en la démolition de la maison existante, puis la construction d'une opération de 25 à 30 logements.

L'acquisition directe sans compromis de vente sera réalisée dès que possible (sous 2 mois), négociation aboutie avec les propriétaires de la maison au prix négocié de 875 000 €.

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

Un avis portant le n°2022-38538-75749 sur la base du PLU en vigueur (prenant compte les éléments communiqués de développer un projet de construction de logements collectifs d'une surface de plancher - SDP - maximum de 1 600m<sup>2</sup> avec 30 % de logements en location sociale), compte tenu du marché, avait arbitré une valeur vénale à 575 000€. Le projet n'était arrêté que dans ses grandes lignes : déconstruction pour réaliser de l'habitat inclusif, en lien avec un bailleur social.

Depuis, le projet s'est affiné :

Le programme de l'opération d'une surface de plancher (SDP) indiquée totale de 2 065,50 m<sup>2</sup> comprendrait la réalisation de 30 logements, 33 boxes en sous-sol, 12 places de stationnements extérieures, un local vélo se répartissant en deux bâtiments distincts :

- 19 logements locatifs seniors sociaux (7 PLAI, 12 PLUS) se déclinant en 10 T2, 8 T3 et 1 T4 ainsi qu'une salle commune au RDC de 108m<sup>2</sup> de SDP, pour un total de SDP de 1 303,20 m<sup>2</sup>
- 11 logements BRS ( 2 T2, 7 T3 et 2 T4) pour un total de SDP de 762,30 m<sup>2</sup>.

## 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.

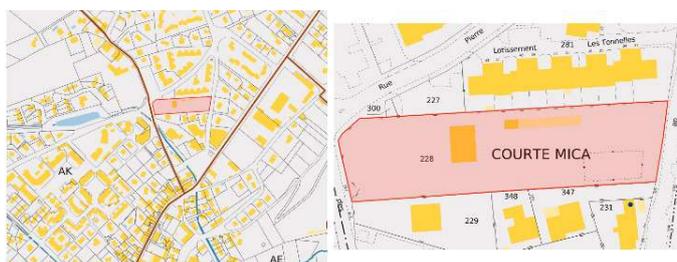
### 4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Emplacement très bien situé, proches toutes commodités dont crèche, écoles, commerces, médiathèque, Mairie, arrêt de bus. Le secteur est bien desservi par les réseaux sanitaires. La parcelle est desservie à l'Est par la rue de l'Oiseau et à l'Ouest par la rue des Deymes.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE VERSOUD	AL 228	rue de l'Oiseau/ rue des Deymes	3 925 m <sup>2</sup>	Maison individuelle



#### 4.4 Descriptif

Grande parcelle plate et arborée en forme de rectangle, située entre les rues « des Deymes » et « de l'Oiseau », comprenant une maison d'habitation existante (à déconstruire).

Accès aux réseaux secs et humides par les deux voiries.



#### 4.5 Surfaces du bâti

A déconstruire

### 5 . SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1 Propriété de l'immeuble

RIBOUD Amédée

#### 5.2 Conditions d'occupation

Libre

### 6 . URBANISME

#### 6.1 Règles actuelles

UB au PLU en vigueur adopté au conseil municipal de juillet 2012, modifié en 2016. Emplacement réservé pour petite partie côté rue des Deymes.

**Le projet sera instruit sur la base du PLU arrêté le 4 octobre 2023. Le secteur est couvert par une OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du CU, c'est-à-dire que le permis sera instruit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec l'OAP.**



Un emplacement réservé (124m<sup>2</sup>) pour réaménagement et sécurisation du carrefour est inscrit au plan de zonage, sur la partie Ouest du tènement foncier.

La commune de Le Versoud est couverte par un PPR, le secteur de projet est situé en zone de contraintes faibles (Bi') avec un RESI de 0.5.

#### 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)

Recherche de transactions similaires : projet de construction immobilière de logements, si possible avec une maison à déconstruire pour un terrain de contenance la plus proche, si possible à vocation d'environ  $\pm 60\%$  en social (LLS senior fléché de 1 303,20 m<sup>2</sup>/ 2 065,50 m<sup>2</sup> dont salle commune) et  $\pm 40\%$  en BRS ( 762,30 m<sup>2</sup>/ 2 065,50 m<sup>2</sup>)

(\*) Depuis l'étude de marché réalisée pour l'avis 2022-38538-75749, des ventes ont été publiées (non consultables au 22/12/2022).

TC n°	Commune	Adresse postale avec nom du programme (s'il est connu)	Ref cadastrale	Contenance terrain	Date vente terrain	Prix de vente HT (ou à défaut DIA)	SDP prévisionnelle totale m <sup>2</sup>	SDP indiquée en locatif social m <sup>2</sup>	SDP indiquée en locatif social en %	SDP indiquée accession libre m <sup>2</sup>	SDP indiquée accession sociale ou BRS m <sup>2</sup>	SDP commerce ou salle	SDP autre (à préciser)	€/m <sup>2</sup> /foncier (encombré ou non)	€/SDP globale	€/SDP libre avec postulat SDP sociale à 210€/m <sup>2</sup> et commerce/salle à 150€/m <sup>2</sup>	Programme	Autre	Zonage PLU
1	LE VERSOUD	« L'ENVOL » 120, rue des 7 Laux	AI 399-400-402-404-405-407-408	4 910	14/11/22	1 440 000 €	4 201	1 591	37,87 %	2 610	0	0		293 €	343 €	424 €	Promoteur COPPA, 55 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments (A, B et C) en R+3 + attique et R+2 + attique, avec 22 LLS et 33 logements destinés à l'accession (Bâtiment B pour le social)	Terrain après aménagement de l'opération l'Envol et après obtention du permis de construire. Vente de COPPA à EDIFIM	UB 1
2	LE VERSOUD	SCI Les Jardins de Violette	AH 23, 280, 282, 285 (ex AH 22p) et 285 (ex AH 24)	2 276	20/06/22	515 000 €	1 172	0	0,00 %	1 021	0	151		226 €	439 €	482 €	16 logements et 2 commerces (totalité de la parcelle AH 22= 1 732m <sup>2</sup> )	Terrain encombré d'une station de lavage, bureaux, zone d'accès à démolir et d'une maison à démolir	UA

Il n'existe pas de marché ni sur Le VERSOUD ni sur d'autres communes limitrophes à vocation d'environ  $\pm 60\%$  en social (LLS senior) et  $\pm 40\%$  en BRS.

(un programme est en-cours de finalisation, acte non encore consultable pour les parcelles AE 12 et 168, il ne peut pas être retenu à ce stade), cependant à noter une convergence sur le prix foncier négocié selon la DIA qui ressortirait à 263€/m<sup>2</sup>/foncier (dans la fourchette du marché).

Le TC n°1 est le plus proche de contenance cadastrale (4 910 m<sup>2</sup> contre 3 925 m<sup>2</sup> pour le présent projet, soit un écart de 25 % environ) mais de surface de SDP à développée deux fois moindre (4 201 m<sup>2</sup> pour le TC n°1 contre 2 065,50 m<sup>2</sup>) pour le présent projet. Cette transaction est pour environ 40 % sociale (37,87% de SDP). Terrain encombré avec démolitions à prévoir. Zonage différent.

Le TC n°2 est de contenance de terrain différente (1 172 m<sup>2</sup> contre 3 925 m<sup>2</sup> pour le présent projet, soit plus de 3 fois supérieure) et de Surfaces SDP différentes (1 027 m<sup>2</sup> contre 2 065,50 m<sup>2</sup> pour le présent projet, soit plus de 2 fois supérieure), sans social. Terrain encombré avec démolitions à prévoir. Zonage différent.

Le curseur se situe donc :

- entre un m<sup>2</sup> de foncier entre 226 €/m<sup>2</sup> et 293 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur de contenance la plus proche bien que donnant des droits à construire supérieurs peut être ramenée autour de 260€/m<sup>2</sup>
- entre un m<sup>2</sup> de SDP (toutes natures confondues) entre 343€/m<sup>2</sup> et 439 €/m<sup>2</sup>, avec une valeur de valeur en acquisition libre privilégiée de l'ENVOL à 424€/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Observations

Pour rappel le précédent avis avait été établi, hors projet et selon le PLU actuel, les capacités maximales avaient été indiquées pour un projet de déconstruction/reconstruction de 1 600 m<sup>2</sup> de SDP maximum avec une obligation de 30 % de logements en locatif social (LLS), applicable à partir de 17 logements.

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

Si l'on raisonne selon la SDP et particulièrement la SDP sociale plus importante sur ce projet que pour l'ensemble des termes de comparaison du marché, ce terrain encombré serait évalué sur des valeurs sociales de 210€/m<sup>2</sup>/SDP pour le LLS social à hauteur de 60% et 85 % maximum de la valeur en libre (valeur en libre privilégiée de l'ENVOL à 424€/m<sup>2</sup>) pour tenir compte du BRS, soit une **valeur vénale autour de 550 000€**.

Seul le futur fléchage contraint ce projet social senior et de BRS (OAP sans règlement du 04/10/2023).

Selon le projet très social	Répartition m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /SDP	Total
LLS	1 303,20	210 €	273 672 €
BRS (85 % de l'accession libre)	762,30	360 €	274 733 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 065,50</b>		<b>548 405 €</b>

Si l'on raisonne selon le PLU actuel (70 % libre, 30 % social avec la nouvelle SDP), pour rappel le PLU n'est pas approuvé, bien que le projet sera instruit sur la base du PLU arrêté le 4 octobre 2023. Le secteur est couvert par une OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du CU, c'est-à-dire que le permis sera instruit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec l'OAP.

Dans l'avis de 2022, il avait été retenu la valeur en libre privilégiée de l'ENVOL à 424€/m<sup>2</sup>, même commune, la plus comparable et dans la fourchette du marché des valeurs des trois communes (Le Versoud, Villard-Bonnot et Domène) visées par les études de marché (avis de 2022)

		SDP maximale indiquée	€/m <sup>2</sup> /SDP	TOTAL €
Accession libre	70%	1 120	424 €	474 880 €
LLS	30%	480	210 €	100 800 €
		<b>1 600</b>		<b>575 680 €</b>

Dans les mêmes proportions (70 % et 30%), selon le même raisonnement que celui de l'avis de 2022, tenant compte de la SDP à développer actualisées à 2 065,50m<sup>2</sup>, l'évaluation serait ramenée à **750 000€ arrondie**

		SDP maximale indiquée	€/m <sup>2</sup> /SDP	TOTAL €
Accession libre	70%	1 446	424 €	613 040 €
LLS	30%	620	210 €	130 127 €
		<b>2 066</b>		<b>743 167 €</b>

Si l'on s'en tient à la contenance du terrain (de 3 915 m<sup>2</sup>), en retenant la valeur plus proche bien que donnant des droits à construire supérieurs ramenée autour de 260€/m<sup>2</sup> (marché entre 226 €/m<sup>2</sup> et 293 €/m<sup>2</sup>), l'estimation est portée à **1 018 000 €** (arrondie).

## Conclusion :

La difficulté réside dans le projet très social qui se différencie du marché principalement fondé sur des programmes de logements comprenant une large part de biens en accession libre, une part d'appartement en location sociale (LLS) prévue au PLU, voir des logements en accession sociale intermédiaire ou dorénavant en BRS, avec ou sans des commerces ou salles en pied d'immeubles.

Valorisations	TOTAL	Observations sur la méthode
Selon le projet très social futur fléchage contraignant (60 % de social senior et BRS)	550 000 €	Tient compte du projet très social avec futur fléchage contraignant, mais non représentatif du marché sur le secteur
Selon le PLU actuel (70 % libre, 30 % social avec la nouvelle SDP)	750 000 €	Ne tient pas compte que du projet envisagé très social mais des pratiques du marché sur le secteur et de la SDP indiquée
Selon la contenance du terrain (3 915 m <sup>2</sup> )	1 018 000 €	Ne tient pas compte que du projet envisagé très social, mais du marché du foncier sur le secteur et de la SDP indiquée / contenance du terrain
<b>Moyenne non pondérée</b>	<b>772 667 €</b>	
<b>Médiane</b>	<b>750 000 €</b>	

**La valeur vénale est donc arbitrée à 760 000€**, compte tenu du marché sur le secteur mais aussi tenant compte du futur projet très social, des SDP envisagées (relativement plus faibles (ratio SDP/contenance terrain) que sur le marché, et sous réserve de l'approbation du PLU arrêté au 4 octobre 2023 (validant les SDP indiquées, à ce stade).

L'avis sera donc caduc si le contexte et les conditions devaient changer.

## 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 760 000 €, sous réserves énoncées au précédant paragraphe.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 875 000 € (arrondie) qui correspond à la négociation envisagée entre les parties.**

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

**Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.**

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

**Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.**

**Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Isère et par délégation,



Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques

**ANNEXE : parcelle AL 228 Le Versoud**

