



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yolène HALLEY

téléphone : 06 14 74 94 08

mél. : yolene.halley@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 4786284

Réf OSE : 2021-38423-47264

Envoyé en préfecture le 15/12/2021

Reçu en préfecture le 15/12/2021

7300 - SD

Affiché le

SLOW

ID : 038-213804230-20211214-DEL2021_59-DE



FINANCES PUBLIQUES

Grenoble, le 5 juillet 2021

Le Directeur départemental des Finances publiques
de l'Isère

à

**COMMUNE DE SAINT MARTIN LE
VINOUX**

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



Désignation du bien : Maison et parc

Adresse du bien : 141 Avenue Général Leclerc

Commune : 38950 SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

Département : Isère

Valeur : **625 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.**

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

La commune peut, ainsi, acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 718 750 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Anne GRANDVOINET

2 DATE

de consultation : 17 juin 2021

de réception : 17 juin 2021

de visite : 25 juin 2021

de dossier en état : 25 juin 2021

3 OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1 Généralités

Acquisition pour la création d'un parc public dans un secteur de la commune qui n'en dispose pas. La maison, classée, serait conservée.

3.2 Projet et prix envisagé

Une première estimation de l'agence Delphine TEILAUD chiffrait ce bien à 800 000 € mais pour une surface habitable 260 m². Les négociations avec la commune ont permis de ramener le prix de vente à 700 000 €

4 DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Saint Martin Le Vinoux. Cette commune est constituée de grandes parties : le haut de la commune composé de 650 hectares de forêts, 168 hectares d'espaces agricoles et la plaine qui longe l'Isère et qui accueille la majorité des habitants.



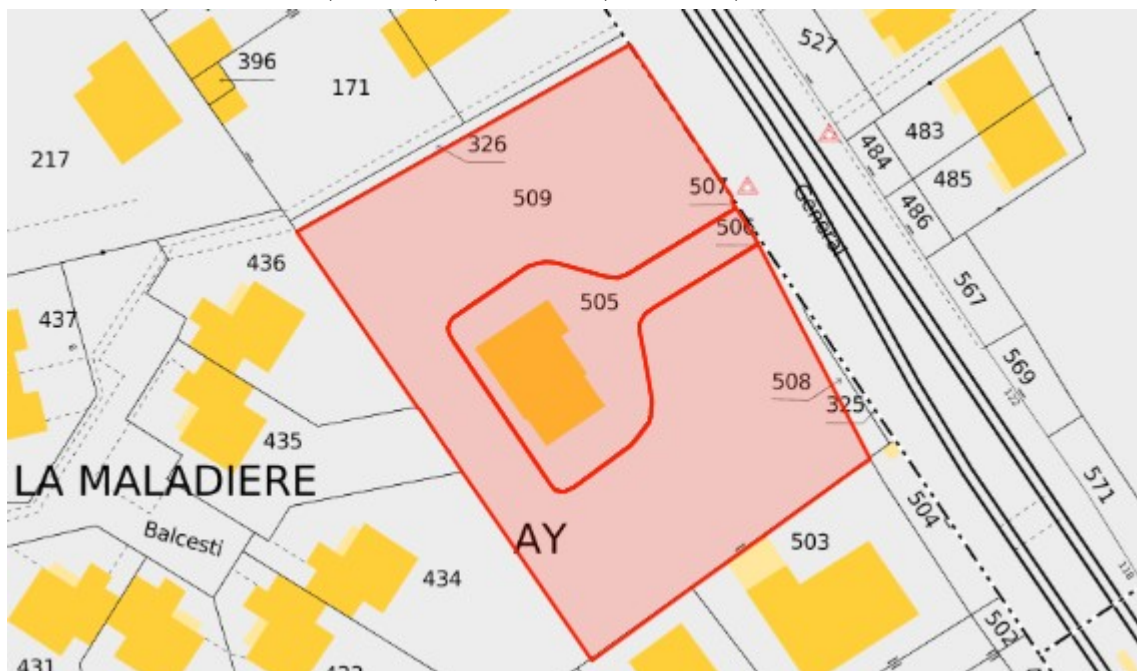
4.2 Situation particulière - environnement - accès



La maison est située dans la partie basse de la commune, avenue Général Leclerc, le long du tram E, à proximité de l'arrêt Néron.

4.3 Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville de Saint Martin Le Vinoux sous les références suivantes : AY 505 (629 m²) et AY 509 (2 574 m²)



4.4 Descriptif :

Maison des années 20 en R + 2 + combles. Rez-de-chaussée à usage de garage et caves, premier étage composé de cuisine, séjour, salle à manger, bureau et WC. Deuxième étage : 4 chambres, salle de bain et WC. Les combles ont été partiellement aménagés en 2 chambres et une salle de bain. Chauffage au fuel, double vitrage.

La maison est en très bon état d'entretien et dispose d'un vaste jardin arboré.

4.5 Surfaces du bâti :

| | Pièces | Surfaces | |
|------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 1 ^{er} étage | Entrée | 13,25 m ² | 89,82 m ² |
| | Dégagement 1 | 3,78 m ² | |
| | Chambre 1 | 13,47 m ² | |
| | Salon | 17,62 m ² | |
| | Salle à manger | 21,21 m ² | |
| | WC 1 | 1,30 m ² | |
| | Cuisine | 19,19 m ² | |
| 2 ^{ème} étage | Dégagement 2 | 11,61 m ² | 89,50 m ² |
| | WC 2 | 2,47 m ² | |
| | Chambre 2 | 12,06 m ² | |
| | Salle de bain | 7,56 m ² | |
| | Chambre 3 | 22,02 m ² | |
| | Chambre 4 | 16,61 m ² | |
| | Chambre 5 | 13,24 m ² | |
| | Dressing | 3,93 m ² | |
| | | 179,32 m ² | |

Relevé établi par M. Younes ABOUEDDAHAB, architecte DPLG

La partie aménagée des combles n'a pas pu être mesurée mais en accord avec Mme Grandvoinet, elle peut être estimée à 40 m².

Surface habitable retenue 220 m²

5 SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Mme Christine ENJOUBERT

5.2 Conditions d'occupation actuelles

Maison louée depuis le 1^{er} juillet 2006. Loyer mars 2021 : 1 598,16 €

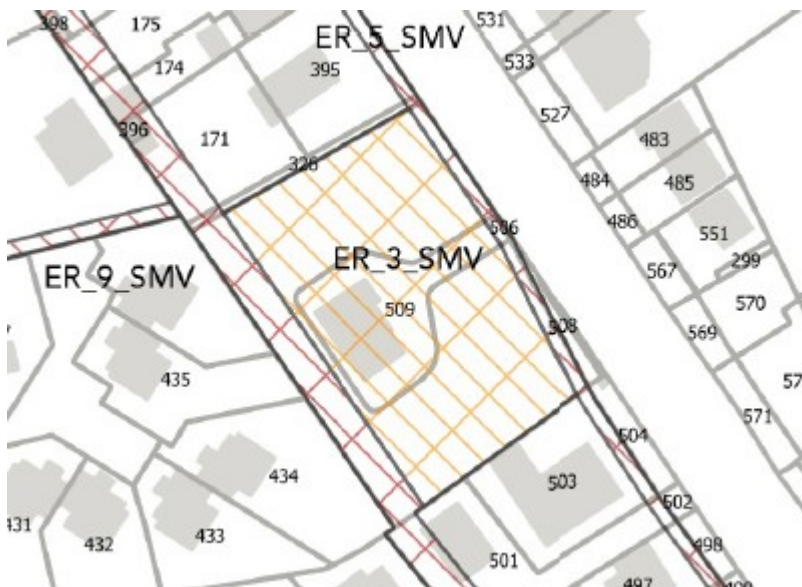
6 URBANISME

6.1 Règles actuelles

Les parcelles sont classées en zone UC1 au PLUI et en emplacements réservés :

- ER3 : création d'un espace public de loisirs de proximité
- ER7 : élargissement d'un chemin piéton et création de stationnement, 2,6 m de large
- ER9 : emplacement réservé pour voie de 7m de large

Protection patrimoniale de niveau 1 au PLUI sur la maison et le parc + 1 arbre remarquable



La commune indique qu'il n'y a pas de possibilité de réalisation d'un projet immobilier sur ces parcelles.

6.2 Date de référence et règles applicables

PLUI de Grenoble Alpes Métropole arrêté le 8 février 2019 et approuvé le 20 décembre 2019

7 MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Il n'existe pas de définition légale de la valeur vénale, mais la jurisprudence en propose la définition suivante : la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente.

La valeur vénale d'un bien correspond à la probabilité majeure du prix auquel ce bien peut raisonnablement être cédé en fonction de ses caractéristiques spécifiques (physiques ou juridiques) et de son environnement (géographique ou économique), dans les conditions normales du marché ce qui implique :

- l'absence de contrainte, c'est-à-dire sans obligation de vendre ou d'acquérir,
- un délai normal de vente, à savoir une période raisonnable pour la publicité et la négociation, dans le cadre d'un marché de libre concurrence régi par la loi de l'offre et de la demande,
- une pluralité d'acquéreurs potentiels, assurant la libre négociation entre les parties et l'absence de monopole,

- l'absence de motifs d'intérêt personnel susceptibles d'influencer la décision serait alors disposée à accepter un prix dit «de convenance».

Cette valeur vénale est déterminée selon différentes méthodes. Les principales méthodes d'évaluation d'un bien sont la méthode par comparaison, la méthode par capitalisation du revenu, l'évaluation par le coût de remplacement, les méthodes comptables et financières (compte à rebours et flux de trésorerie actualisés), outre des méthodes spécifiques d'évaluation en cas d'expropriation, des baux emphytéotiques et à construction, des fonds de commerce, du droit au bail et des indemnités d'éviction.

7.2 Déclinaison

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 DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Vente de maisons sur un rayon de 1 km (application « estimer un bien ») :

| | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Zonage |
|---|------------------|---------------------|-----------------------|---------------|------------------|----------------------|----------------------|------------|-----------------------------------|--------|
| 1 | BT 188 | ST-EGREVE | 10 RUE DU MURET | 01/03/2017 | 1900 | 365 m ² | 150 m ² | 392 000 € | 2 613 € | UC3 |
| 2 | AO 16-17 | ST MARTIN LE VINOUX | 3277 RTE DE NARBONNE | 31/10/2017 | 1977 | 2 760 m ² | 197 m ² | 559 500 € | 2 840 € | A |
| 3 | AY 429 | ST MARTIN LE VINOUX | 9001 RUE DE BALCESTI | 14/11/2017 | 1989 | 722 m ² | 129 m ² | 275 000 € | 2 132 € | UC3 |
| 4 | BT 160 | ST-EGREVE | 3 RUE DU 19 MARS 1962 | 04/12/2017 | 1994 | 961 m ² | 175 m ² | 514 220 € | 2 938 € | UC3 |
| 5 | AY 11 | ST MARTIN LE VINOUX | 206 CHE FIANCEY | 06/09/2018 | 1970 | 687 m ² | 185 m ² | 417 000 € | 2 254 € | UC1 |
| 6 | BT 34-154 | ST-EGREVE | 15 RUE DU FOURNET | 19/04/2019 | 1986 | 573 m ² | 153 m ² | 397 580 € | 2 599 € | UD1 |
| 7 | BS 322 | ST-EGREVE | 14 RUE MELUSINE | 04/06/2019 | 1964 | 588 m ² | 135 m ² | 374 550 € | 2 774 € | UD2m |
| 8 | BI 82-252-251 | ST-EGREVE | 31 RUE DES BRIEUX | 27/12/2019 | 1960 | 1 710 m ² | 180 m ² | 582 000 € | 3 233 € | UD2m |

Sont écartés : les biens très récents et ceux qui ont fait l'objet d'un projet immobilier de construction de logements collectifs après démolition du bâti existant

L'analyse en récupération foncière est elle aussi écartée puisque les contraintes du PLUI ne permettent pas de réaliser un projet de construction.

8.2 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le terme numéro 2, situé sur la commune, disposant lui aussi d'un très grand terrain d'agrément et d'une surface habitable proche peut être retenu.

9 DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE

Valeur vénale :

La valeur retenue est donc de 2 840 € / m² pour une surface utile de 220 m² soit une valeur vénale de 624 800 € arrondie à 625 000 €.

Le bien est loué 1 598,16 € / mois soit un taux de capitalisation de 3 %, taux assez bas sans doute dû à une valeur locative plutôt basse au regard de la qualité de la maison, de sa surface habitable et du parc dont elle dispose.

Marge d'appréciation :

Compte tenu de la nature de ce bien, atypique par les prestations de la maison et son parc en plein centre de la commune, une marge d'appréciation de l'ordre de 15 % peut être admise

10 DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

11 OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,



Yolène HALLEY

Contrôleur principal