

## **COMMUNE DE GIVORS**

### **SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 JUIN 2023**

**Convocation :** 16/06/2023

**Affichage liste délibérations :** 27/06/2023

**Conseillers en exercice :** 35 **PRÉSIDENT** : Monsieur BOUDJELLABA

**Présents :** 28 **SECRETARE** : Madame FORNENGO

**L'an deux mille vingt trois, le vingt deux juin à 19 heures, en salle du conseil municipal.**

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ; Madame Laurence FRETY ; Monsieur Foued RAHMOUNI ; Madame Dalila ALLALI ; Monsieur Cyril MATHEY ; Monsieur Loïc MEZIK ; Monsieur Azdine MERMOURI ; Madame Sabine RUTON ; Madame Martine SYLVESTRE ; Monsieur Alipio VITORIO ; Monsieur Benjamin ALLIGANT ; Monsieur Gregory D'ANGELO ; Madame Audrey PENNETIER-CLAUSTRE ; Madame Solange FORNENGO ; Monsieur Tarik KHEDDACHE ; Madame Delphine PAILLOT ; Monsieur Fabrice RIVA ; Monsieur Jean-Yves CABALLERO ; Madame Françoise DIOP ; Madame Isabelle FERNANDES ; Monsieur Robert JOUVE ; Madame Zafer DEMIRAL ; Monsieur Gaël BON ; Madame Florence MERIDJI ; Monsieur Thomas KUNESCH ; Madame Josiane BONNET ; Madame Nathalie BODARD ; Monsieur Hocine HAOUES

#### **ABSENTS REPRÉSENTÉS**

Madame Nabiha LAOUADI a donné procuration à Monsieur Mohamed BOUDJELLABA

Madame Françoise BATUT a donné procuration à Madame Solange FORNENGO

Madame Christiane CHARNAY a donné procuration à Madame Françoise DIOP

Monsieur Jonathan LONOCE a donné procuration à Monsieur Hocine HAOUES

Monsieur Jean-Pierre GUENON a donné procuration à Madame Dalila ALLALI

#### **ABSENTS**

Monsieur Ali SEMARI ; Madame Edwige MOIOLI

**DEL20230622\_25**

**CESSION DU GARAGE SUR LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE**

**RAPPORTEUR : Zafer DEMIRAL**

Après de nombreuses années d'exploitation et malgré l'attachement affectif que de nombreux Givordins portent pour le chalet des neiges qu'ils ont connu durant leur enfance en colonie de vacances à Saint-Pierre-de-Chartreuse, il est devenu irrémédiable de devoir vendre cet équipement public désuet, inadapté à l'accueil du public et qui souffre depuis de nombreuses années d'un manque d'entretien chronique le rendant impropre à sa destination.

Face au déficit d'enneigement de cette station de moyenne montagne et surtout au coût très prohibitif de sa remise aux normes qui grèverait les politiques publiques, il a été décidé par délibération du 31 mars 2023 d'engager la cession de l'ensemble des biens présents sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, à savoir :

- Une maison de gardien à proximité directe du chalet des neiges, 41 m<sup>2</sup> de surface habitable (1 étage – 3 pièces – 2 chambres) sur 313 m<sup>2</sup> de terrain parcelle AC 243, sis au lieu-dit « Les Essards ».
- Une parcelle en futaie cadastrée AC 156 de 4 815 m<sup>2</sup>, accolée à celle du chalet des neiges, sise au lieu-dit « Les Essards »,
- Un garage annexe de 17 m<sup>2</sup> reposant sur la parcelle AE 161 constituant le lot n°20 de la copropriété immeuble Le Grand Som, sise en centre bourg au 44 impasse du Grand Som.
- Le chalet des neiges de 517 m<sup>2</sup> de surface habitable (3 niveaux – 13 chambres – 18 pièces – 13 chambres – 4 salles de bain – 7 WC - chauffage fuel collectif) avec terrain de 1 200 m<sup>2</sup> reposant sur la parcelle AC 153 de 1 890 m<sup>2</sup> sise 201 chemin de l'Uzet au lieu-dit « Les Essards ».

Dans le cadre de ces cessions, le montant attendu pour la commune est compris « net vendeur », ainsi l'ensemble des frais liés à la vente seront à la charge de l'acquéreur : frais de notaire et frais d'agence éventuels. Le notaire désigné pour cette cession est l'étude de maître Bazaille à Givors.

Monsieur Thomas Sestier a transmis une offre de 16 500 euros en date du 17 mai 2023 correspondant aux attentes de la commune et à l'avis des Domaines pour le garage en centre bourg.

Vu l'article L2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose que les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé ;

Vu l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération du conseil municipal du 22 juin 2023 constatant la désaffectation et le déclassement du domaine public communal ;

Vu l'avis de France Domaine n°2022-69091-23589 en date du 11 janvier 2023 ;

Vu l'accord écrit de monsieur Thomas Sestier sur la cession en date du 17 mai 2023 ;

Considérant que les ventes immobilières du domaine privé des collectivités territoriales échappent aux dispositions sur la commande publique, la commune a le libre choix quant à la procédure de cession ou de location de ce bien et quant à son acquéreur ou locataire.

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,****A LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :****31 VOIX POUR****2 VOIX CONTRE**

Monsieur RIVA ; Madame BODARD

## DÉCIDE

- D'APPROUVER la cession au profit de monsieur Thomas SESTIER du garage de 17 m<sup>2</sup> environ constituant le lot 20 de la copropriété Le Grand Som situé sur la parcelle référencée AR 161 sise 44 impasse du grand Som 38380 Saint-Pierre-de-Chartreuse, et identifié sur le plan joint en annexe ;
- DE PRÉCISER que cette cession interviendra au prix de 16 500 € et que les frais d'acte notarié et d'agence immobilière seront à la charge de l'acquéreur en suppléments ;
- DE DIRE que la mise en vente du chalet des neiges est prolongée ;
- D'AUTORISER monsieur le maire ou son représentant à signer les pièces et documents relatifs à la mise en œuvre de ce dossier.

Le maire,

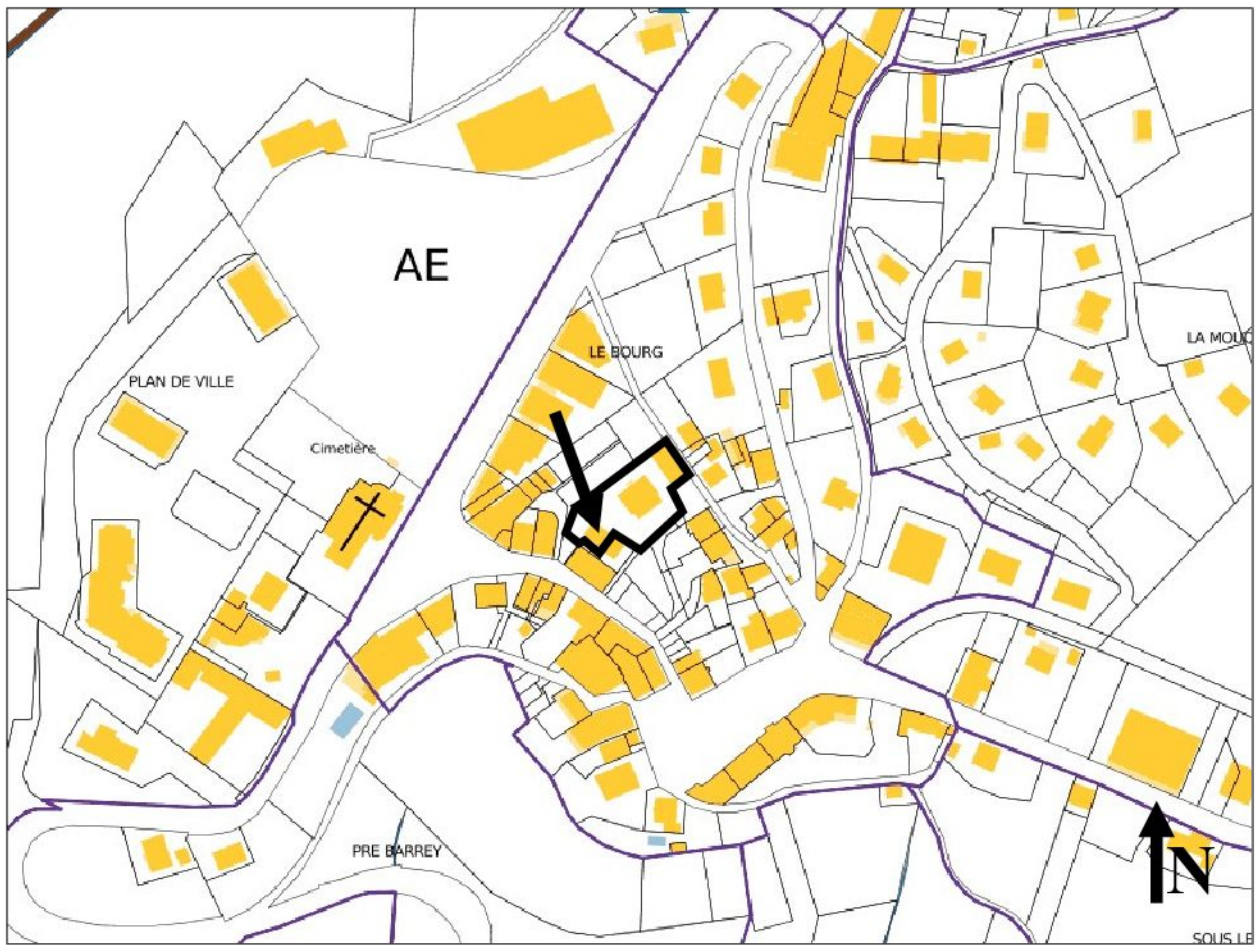
Mohamed BOUDJELLABA

La secrétaire de séance,

Solange FORNENGO

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Annexe : plan de situation du garage cédé à Saint Pierre de Chartreuse sur la parcelle AE  
161





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_25-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/01/2023

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

COMMUNE DE GIVORS

Réf. DS : 10863231

Réf. OSE : 2022-38442-92846

**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://www.collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* Garage

*Adresse du bien :* 44 impasse du Grand Som - 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

*Valeur :* 14 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



## 1. CONSULTANT

affaire suivie par : M. BARMA Jérémie [jeremie.barma@ville-givors.fr](mailto:jeremie.barma@ville-givors.fr)

## 2. DATES

de consultation :	13/12/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/01/2023
du dossier complet :	10/01/2023

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

### 3.1 Nature de l'opération

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

### 3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

La commune de Givors est propriétaire de plusieurs biens sur la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse qu'elle souhaite céder en une fois, au plus offrant, sans projet immobilier envisagé à court terme. Ce tènement fait partie de cet ensemble à céder composé :

- d'un chalet de 517 m<sup>2</sup> indiqués (parcelle AC 153) situé aux Essarts : 201 chemin de l'Uzet 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE
- d'une maison de gardien à usage d'habitation de 41 m<sup>2</sup> habitables (parcelle AC 243) située aux Essarts : 198 chemin de l'Uzet 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE
- d'un terrain non bâti en nature de taillis sous futaies d'une contenance cadastrale de 4 815 m<sup>2</sup> (parcelle AC 156) situé aux Essards : Les Essards - 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

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

- d'un garage de 17 m<sup>2</sup> (parcelle AE 161, lot n°20 de la copropriété immeuble Le Grand Som) situé 44 impasse du Grand Som 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

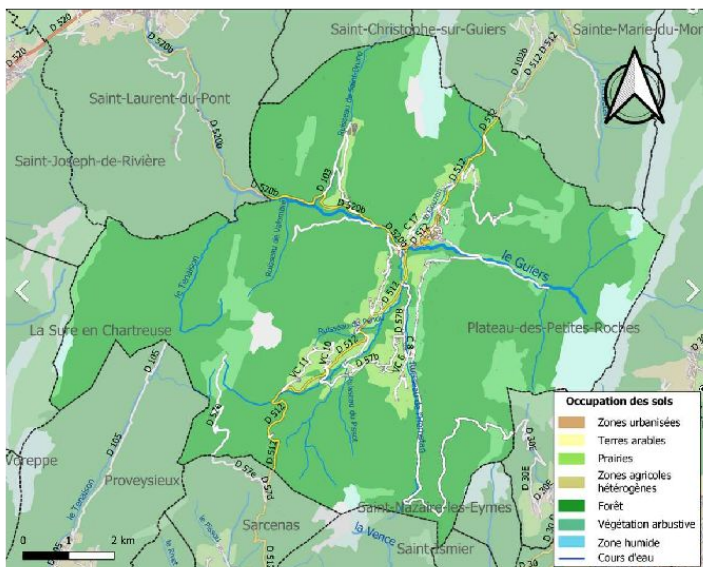
La Commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, de 950 habitants (données 2020) est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle s'inscrit dans un secteur de moyenne montagne, abritant de nombreux hauts sommets du massif de la Chartreuse (dont Chamechaude et Charmant Som).

La commune comprend un bourg central, de taille relativement modeste et un grand nombre de hameaux (dont celui de Saint-Hugues-de-Chartreuse) répartis sur un territoire de plus de 8 000 hectares, classant ainsi cette commune parmi un des territoires les plus vastes du département de l'Isère.

La commune héberge un site historique majeur, le monastère de la « Grande Chartreuse », une station de ski alpin (Saint Pierre de Chartreuse/Le Planolet) et de VTT en été, de nombreux sites de randonnées. Le village et ses environs attirent de nombreux touristes chaque année comme en attestent de nombreux sites d'hébergement à vocation touristique.

La commune, marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels, fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse », la première AOC de la filière Bois en France

Le bourg central de Saint-Pierre est situé, par la route, à 28 km de Grenoble, préfecture de l'Isère, 116 km de Lyon Six routes départementales et de nombreuses petites routes communales qui relient le bourg à ses différents hameaux la traversent.



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

Situé au cœur du Bourg de la commune de Saint-Pierre de Chartreuse.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	AE 161	44 impasse du Grand Som	1 088 m <sup>2</sup> pour le total de la copropriété	Garage, lot de copropriété

### 4.4 Descriptif

Garage situé dans le bâtiment « C » dans une copropriété de plusieurs bâtiments (les logements sont situés dans le « Bâtiment A », complétés par un groupe de cinq garages dit "Bâtiment B", édifié au nord du terrain et un groupe de cinq garages dit "Bâtiment C", édifié au sud du terrain, cour et parkings communs).

Serrure à réparer avant la vente préconisée.

### 4.5 Surfaces du bâti

Garage d'une surface communiquée de 17 m<sup>2</sup>.

## 5. SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE GIVORS

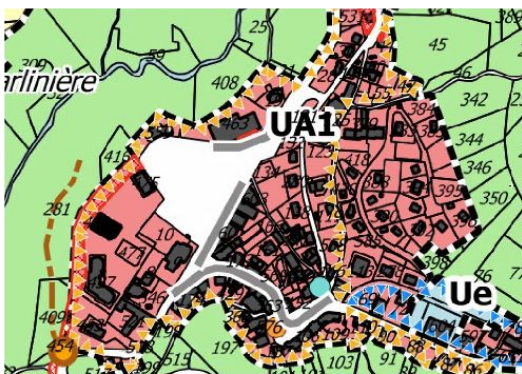
### 5.2 Conditions d'occupation

Libre

## 6. URBANISME

### 6.1 Règles actuelles

Zonage UA1 au PLUi- H valant Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse entré en vigueur le 24 janvier 2020 (modification n°1 du 13/12/2023, non encore consultable en ligne). Renseignements pris, le service urbanisme de la Commune confirme l'absence de modification sur la parcelle visée dans le présent avis.



## 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

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

Un seul terme de comparaison à 15 000€/garage, même situation et références cadastres.

Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Sous-Groupe	Surface totale des dépendances
SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	44 IMP DU GRAND SOM	25/11/2021	1972	15 000 €	1	Garage / Parking	13

Sur une recherche élargie à moins de 10 km, il ressort uniquement des termes de comparaison sur Saint Laurent du Pont. Même tendance relevée, hors constructions récentes, autour de 14 000 à 15 000 € / garage.

Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Sous-Groupe	Surface totale des dépendances
SAINT-LAURENT-DU-PONT	19 AV CHARLES DE GAULLE	20/10/2022	1983	14 000 €	1	Garage / Parking	19
SAINT-LAURENT-DU-PONT	6273 AV CHARLES DE GAULLE	16/06/2022	1983	15 000 €	1	Garage / Parking	14
SAINT-LAURENT-DU-PONT	3 IMP LES BALCONS DU GUIERS	17/05/2021	2001	10 500 €	1	Garage / Parking	16
SAINT-LAURENT-DU-PONT	3 IMP LES BALCONS DU GUIERS	07/10/2022	2001	15 000 €	1	Garage / Parking	16
SAINT-LAURENT-DU-PONT	3 RUE DES ECRINS	22/01/2021	2017	12 500 €	1	Garage / Parking	13

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune annonce immobilière pour la vente de garages à noter ce jour.

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

Aucun autre terme de comparaison de vente de garage entre 2017 et 2022, autre que celui de 2021, sur la Comme de Saint-Pierre-de-Chartreuse.

Dans le cadre des deux hypothèses pouvant être évoquées, soit le marché est atone, soit les biens à la vente sont rares et exceptionnels, il n'en demeure pas moins qu'un bien parfaitement similaire (dans la même résidence) a trouvé acquéreur pour 15 000€ récemment (acte de 2021). Ce terme de comparaison à lui seul ne permet pas de déterminer un marché autour de 15 000€, mais peut être qualifié de terme privilégié.

Sur la Commune voisine de Saint Laurent du Pont, deux termes relevés, hors constructions récentes, à 14 000 et à 15 000 € / garage.

A noter que l'agence immobilière locale mentionne dans son avis de valeur communiqué, la rareté de ce type de produit « *les garages (une denrée très, très rare!)* ».

## 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 14 000 € (serrure réparée).**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (compte tenu de l'absence de nombreux termes de comparaison) portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 11 900 € (arrondi).**

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

**Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le



ID : 069-216900910-20230622-DEL20230622\_25-DE