



**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



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

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 ¹ :	<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 m² 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 m² 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 m² (parcelle AC 156) situé aux Essarts : Les Essards - 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

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

- d'un garage de 17 m² (parcelle AE 161, lot n°20 de la copropriété in
impasse du Grand Som 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

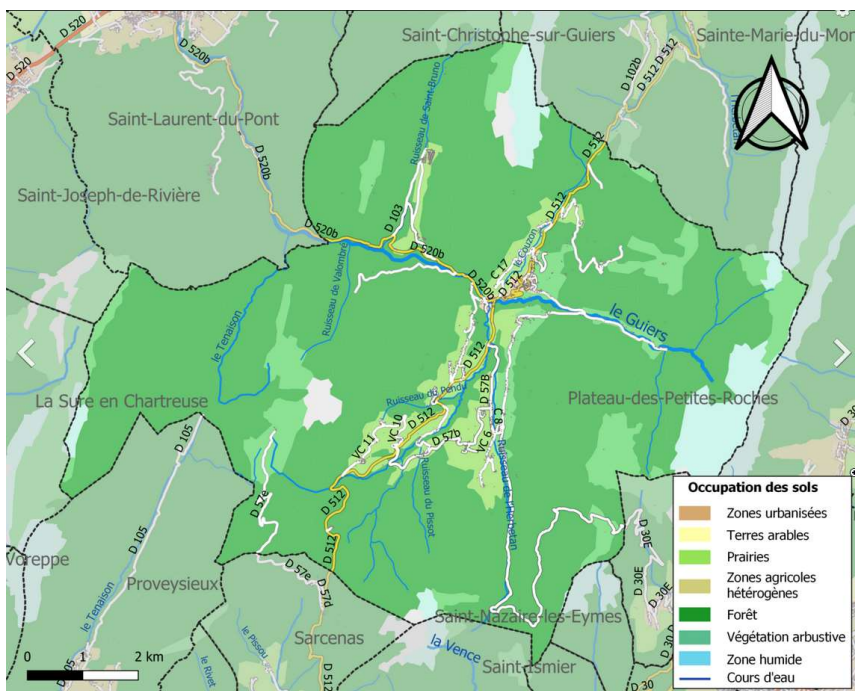
La Commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, de 950 habitants (données 2020) est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle s'inscrit dans un secteur de moyenne montagne, abritant de nombreux hauts sommets du massif 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 relie 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 ² 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 m².

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE GIVORS

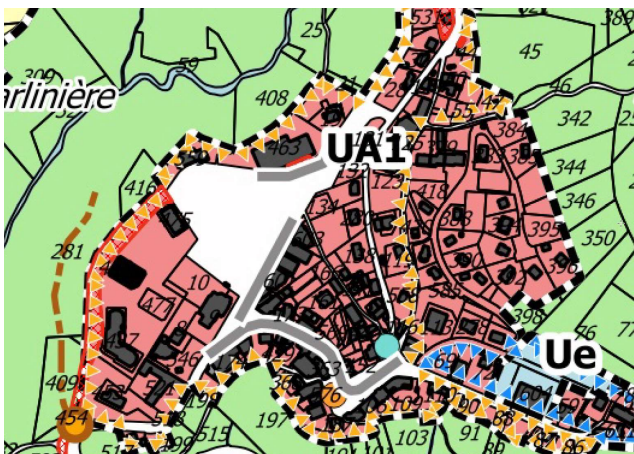
5.2 Conditions d'occupation

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-Gruppe	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-Gruppe	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

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 émise, 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