



**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_26-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/01/2023

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 : 10863181

Réf. OSE : 2022-38442-92843

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien : Ancienne maison de gardien

Adresse du bien : 198 chemin de l'Uzet - 38380 SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE

Valeur : 99 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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

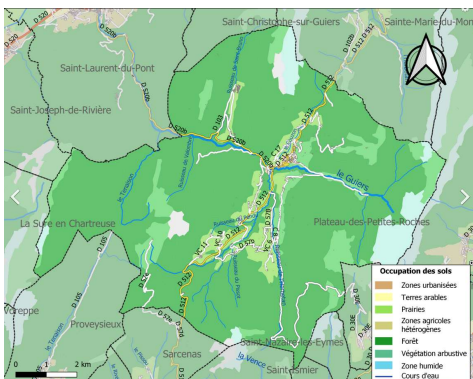
La Commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse, de 950 habitants (données 2020) est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle s'inscrit dans un secteur de moyenne montagne, abritant de nombreux hauts sommets du massif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



4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé au cœur de la station de ski de Saint-Pierre de Chartreuse / Le Planolet, en dessous de l'arrivée du télécabine des « ESSARTS » ou accès par une route pouvant être très difficile, selon l'enneigement, ou fermée à la circulation, en hiver.



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	AC 243	198 chemin de l'Uzet	313 m ²	Maison / Chalet

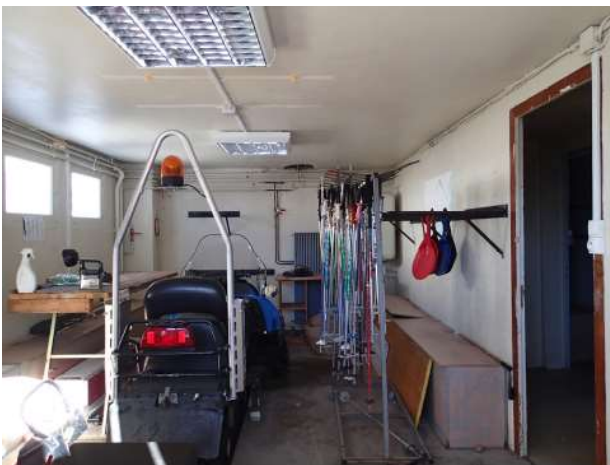
4.4 Descriptif

Ancienne maison de gardien à usage d'habitation, d'année de construction indiquée de 1950 environ, édifiée en R+1. Bardage bois sur les murs extérieurs pour l'étage.

- au 1^{er} étage, grande pièce avec salon et cuisine ouverte, deux petites chambres et une salle de douche avec WC. Accès par un escalier extérieur donnant sur une petite terrasse abritée et un sas d'entrée. Plancher bois et lambris au mur.



- le rez-de-chaussée comprend un garage et des pièces techniques ou de stockage « brut de béton » avec petites fenêtres « hautes, type vasistas ». Ces deux pièces sont équipés de lavabos. Présence d'une douche. Accès par une porte ou la porte du garage. Plancher béton.



Les deux niveaux ne sont pas reliés entre eux.

Chauffage fuel et vu bouteilles de gaz. Pour partie réseaux (chauffage et électricité) non séparés avec le « Chalet des neiges ». Vitrage simple, toiture bac acier (état non vu, neige la recouvrant).

L'ensemble serait à totalement isoler, prévoir un rafraîchissement a minima et/ou rénovation pour la cuisine ou salle de douche éventuellement.

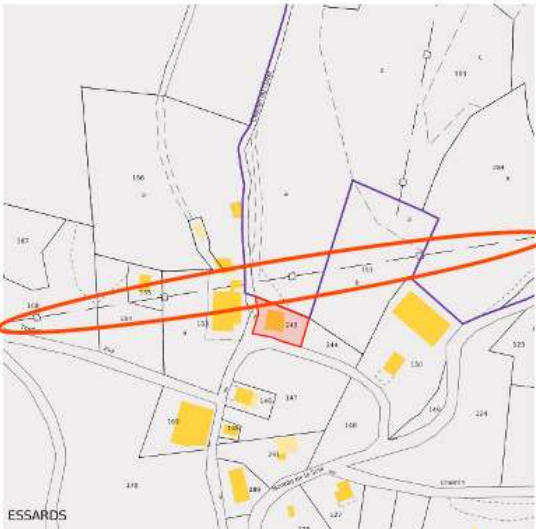
Petit terrain sur le pourtour, parking.

L'atout de ce chalet est sa situation en cœur de station, avec une vue panoramique (dont pistes vertes), excentré du Bourg. Très belle vue et exposition sur les montagnes.

En contre-partie, en hiver, l'accès peut être limité (route fermée, lors de la visite, par arrêté du Maire et accès par le télécabine impossible, car station fermée), voir compliqué (accès uniquement en raquettes à neige, en skis de randonnée où à pied du parking "Village Battour", hameau de Saint-Pierre de Chartreuse (situé à 30/40 minutes à pied des cabanes) sur route damée, ce qui pourrait limiter certains acheteurs potentiels pour de la résidence principale.

Cependant, à noter une dynamique sur ce hameau, avec plusieurs résidences principales récemment rénovées, création d'un gîte dans l'ancien « chalet Balaruc » limitrophe, site de « cabanes Chartreuse insolite ». Maisons secondaires très prisées.

Il est à noter que la maison est située à proximité immédiate des câbles du télécabine des Essarts, pouvant être négatif pour des futurs acquéreurs.



4.5 Surfaces du bâti

La surface habitable est indiquée de 41,84 m² (non remesuré).

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 Ut (dédié aux hébergements touristiques) 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.

OAP Tourisme.

Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général.

Secteur concerné par un déficit d'eau en situation actuelle- Urbanisation et travaux sous conditions décrites dans le règlement au titre de l'article R151-34 du CU.

Situé sur le domaine skiable.



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)

Recherche ciblée : chalet de montagne si possible sur Saint-Pierre de Chartreuse, surfaces habitables déclarées inférieures à 100 m², avec terrain de petite contenance cadastrale.

Marché (voir tableau joint ci-dessous) de plusieurs biens avec une valeur de vente dominante autour de 2 500€/m². A noter que tous ces biens sont accessibles toutes saisons par la route (sauf terme de comparaison n°5, voir ci-après).

En affinant : en excluant les deux termes extrêmes (n°6 et 7) et ne retenant que des terrains d'une contenance cadastrale inférieure à 400 m², les 3 termes de comparaison (n°3 à 5) indiquent le prix médian de 2 235€/m².

Le terme de comparaison n°5, sur les ESSARTS (limitrophe au tènement à évaluer) à 2 121€/m², d'année de construction de 1973, à rénover lors de la vente est à privilégier : en effet, de situation et environnement similaires, de zonage et contraintes d'accès l'hiver identiques, bien que la vente soit relativement ancienne (2019) et de surface plus grande au total. Les 66 m² du terme n°5 indiqués correspondent à la surface de logement uniquement, le rez-de-chaussée était à ancien

usage de classe (vu lors de la visite son utilisation actuelle en atelier). La structure du bien à évaluer de 41 m² correspondent à la surface de logement uniquement à l'étage, le rez-de-chaussée correspondant au garage et à des pièces techniques ou de stockage.

N° Terme de comparaison	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	1742 CHE DU GRAND LOGIS	09/07/2021	2007	4	752	96	283 670 €	2 954,90 €
2	SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	359 CHE DE MOURINAS	11/02/2021	1850	4	703	72	198 600 €	2 758,33 €
3	SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	LE BOURG La Baffardière	05/11/2020	1930	5	393	96	214 587 €	2 235,28 €
4	SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	9289 LE BOURG	15/10/2019	1989	6	279	74	190 000 €	2 567,57 €
5	SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	9024 L ESSARD	17/12/2019	1974	4	370	66	140 000 €	2 121,21 €
6	SAINT-PIERRE-DE-CHARTREUSE	372 MARTINIÈRE	24/08/2020	1840	3	330	80	153 700 €	1 921,25 €
7	SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT	9072 SAINT PHILIBERT	26/05/2020	1977	1	232	43	175 000 €	4 069,77 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Deux évaluations d'agences immobilières ont été communiquées au service :

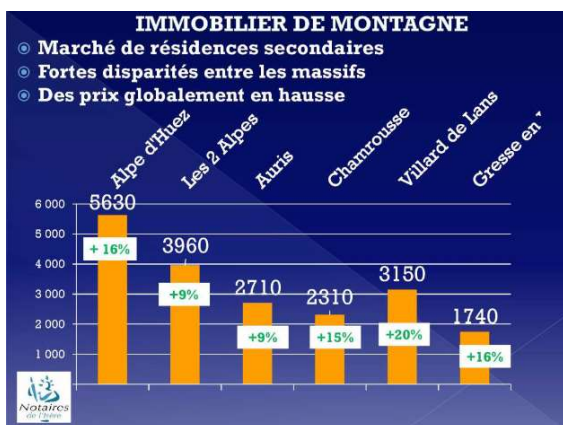
- CAPIFRANCE recommande un prix de vente de 100 000 € (fourchette entre 95 000€ et 105 000€)
- CIMM Immobilier recommande un prix de vente entre 100 000 € et 110 000€.

Chambre des Notaires de l'Isère :

L'observatoire des Notaires de l'Isère indique lors de sa présentation de mars 2022 :

Pour l'immobilier de montagne :

« Pas de changement notable sur ce marché. Le marché de l'immobilier de STATION en Isère est un marché de résidences secondaires qui attire peu les étrangers contrairement aux stations concurrentes de la Savoie. Nulle comparaison possible entre le massif de Belledonne et celui de l'Oisans tant les écarts de prix sont impressionnants. A titre d'exemple, le prix médian d'un studio à Chamrousse est de 49.000 €, alors qu'à l'Alpe d'Huez, il est de 136.000 €. Le marché est dominé, tous secteurs confondus, par les ventes de biens de petite taille (studio, 1 pièce voire 2). La vente de biens de 3 pièces et plus est marginale, alors qu'il y a une forte demande des acquéreurs. La commune d'HUEZ reste la plus chère du département avec un prix médian 5.630 €/m ; cette tendance à la hausse se confirme d'année en année. Les prix sont globalement à la hausse dans toutes les stations. Mais il est certain que la neige ne suffit plus à attirer les gens en station, de moyenne comme de haute altitude, et que le modèle économique de ces villages doit se réinventer pour assurer la pérennité du marché. »



Pas d'observation sur les stations de ski de la Chartreuse, dont Saint-Pierre de Chartreuse.

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison

Les valeurs du marché sur les dernières années se situent autour de 2 500€/m², plus précisément autour de 2 235€/m² pour des contenances de terrain similaires.

A privilégier, le terme de comparaison n°5, sur les ESSARTS (limitrophe au tènement à évaluer) à 2 121 €/m², d'année de construction de 1973, à rénover, en tenant compte de la tendance haussière globale observée sur les biens situés en montagne (le terme de comparaison n°5 date de 2019). La tendance est haussière sur l'immobilier de montagne (de + 9 % à + 16 % selon l'observatoire des Notaires de l'Isère pour 2021, sans mentionner les stations de ski de la Chartreuse, dont Saint-Pierre de Chartreuse). Une majoration de ce terme de référence peut donc être entendue, au minimum des taux observés (et non pas maximum, afin d'intégrer, aussi, les incertitudes particulières sur le devenir de cette station de ski, Saint-Pierre de Chartreuse : exploitation et enneigement).

La valeur du bien pourrait donc se situer entre 95 000 € et 100 000 €

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé une valorisation à hauteur de 99 000 € .

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 99 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 89 100€ (arrondie).

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'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