

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/05/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI
Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 94 08

à

COMMUNE DE BARRAUX

Réf. DS : 14553691
Réf. OSE : 2023-38027-79164

AVIS RECTIFICATIF 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 : grange

Adresse du bien : 44 Rue du Carré – 38 530 Barraux

Valeur : 115 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : ENGRAND CHRISTOPHE (04 76 97 37 17)

urbanisme@mairie-barraux.fr

2. DATES

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

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 parcelle C 101 est une grange qui est située en plein cœur du village. La grange est vendue pour être transformée en habitat (sans terrain).

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

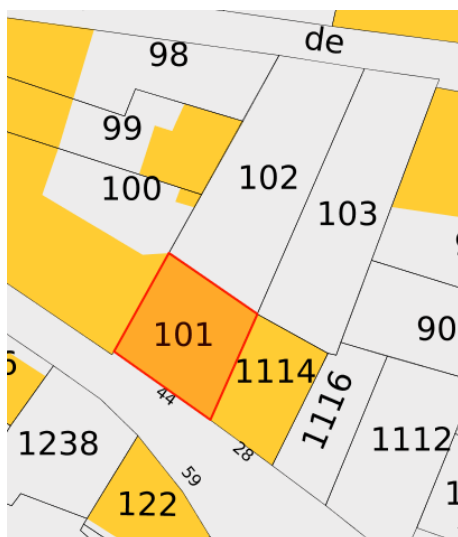
4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Barraux est un village situé dans la vallée du Grésivaudan mais surtout en surplomb de celle-ci (seul le quartier de la Gache est dans la vallée). Le centre du village est situé à 3 km de Pontcharra, à 22 km de Chambéry et à 35 km de Grenoble.

La commune fait partie du parc naturel régional de Chartreuse et de la communauté de communes Le Grésivaudan.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau



Grange située en plein cœur du village, à proximité de la Mairie et de l'Église.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Emprise	Nature réelle
Barraux	C 101	44 rue du Carré	90 m ²	90 m ²	grange
TOTAL			90 m ²	90 m ²	

4.4 Descriptif

Grange (à usage d'atelier) en R + 1 + mezzanine (90 m² au cadastre) :

- rez-de-chaussée composé d'un plateau « nu » de 80 m² accessible par une porte de garage au 44 rue du Carré ;
- étage (dalles en aggloméré sur solives) accessible par un escalier droit. Il s'agit également d'un plateau quasiment « nu » de 75 m² (surface du RDC – trémie de l'escalier) ;
- mezzanine accessible depuis l'étage. : compte tenue de la faible hauteur sous plafond, il ne sera pas retenu de surface utile pour la mezzanine.

Des travaux importants sont nécessaires pour une transformation en habitation. Le bien présente cependant l'avantage de disposer de plateaux « nus » qui ne demanderont aucune déconstruction avant d'être aménagés. La charpente, bien que non isolée, est récente.



Rez de chaussée



Étage



Mezzanine

4.5 Surfaces du bâti

La surface utile d'habitation retenue sera égale à $80+75 = 155 \text{ m}^2$

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Barraux

5.2 Conditions d'occupation

Actuellement occupé par un atelier communal qui sera transféré au « Fort », la grange sera libre de toute occupation au moment de sa cession.

6 . URBANISME

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 des maisons dans un périmètre de 500 mètres, construites entre 1700 et 1900, d'une superficie de 40 à 150 m², d'un prix inférieur à 1 500 euros/m²

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Type bien	Situation locative	Surface utile habitation	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers	Surf greniers
1	3804P02 2021P03730	27//C/343//	BARRAUX	191 RUE DE LA CROIX	30/03/2021	1750	5	61	80	79 000	987,5	Maison	Libre	80	0	24	0
2	3804P02 2021P07941	27//C/270//	BARRAUX	9 RUE DU FORT	13/08/2021	1800	3	45	66	87 000	1318,18	Maison	Libre	66	17	33	33
3	3804P03 2022P19864	27//C/1433//	BARRAUX	44 GR GRANDE RUE	30/09/2022	1760	4	77	84	62 500	744,05	Maison	Libre	84	0	13	0
4	3804P02 2021P10686	27//C/114//	BARRAUX	131 GR GRANDE RUE	10/11/2021	1700	6	89	150	168 300	1122	Maison	Libre	150	0	38	20

moyenne	1042,93
médiane	1054,75

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

Étant donné le côté « brut » de la grange, et son absence d'extérieur (terrasse / jardin), le terme de comparaison au prix au m² le plus bas (soit 744 €/m²) sera choisi :



Il sera donc retenu une valeur au m² égale à 744 euros, appliquée au 155 m² de surface utile soit une valeur vénale pour la maison égale à 155 × 744 = 115 000 euros [arrondie].

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **115 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % (compte tenue de la nature atypique du bien) portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 92 000 € (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 ou 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 18 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 et par délégation,



Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques