

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Le 18/01/2024

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

téléphone : 04 76 70 85 33
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

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

COMMUNE DE BARRAUX

Réf. DS : 15453932

Réf. OSE : 2023-38027-97058

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : 53 Route de Barraux - 38530 Barraux

Valeur : 160 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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 :	19/12/2023
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 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 parcelle D 1733 a fait l'objet d'un découpage en 4 lots, le lot 4 (objet de la présente évaluation) est destiné à la réalisation de 3 logements individuels jumelés. Le terrain est d'une superficie de 1 119 m².

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

4.3 Références cadastrales

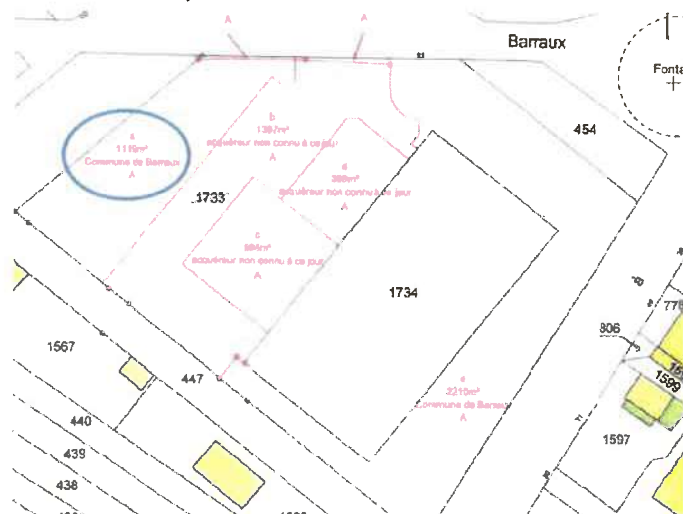
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

- lot 4 d'une superficie de 1 119 m² à détacher de la parcelle D 1733 (5 712 m²)

4.4 Descriptif

Description du bien : lot 4 – TAB destiné à la réalisation de 3 logements individuels jumelés.

Le terrain est d'une superficie de 1 119 m². Ce terrain est situé en zone UBa + OAP 12.



4.5 Surfaces du bâti

néant

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE BARRAUX

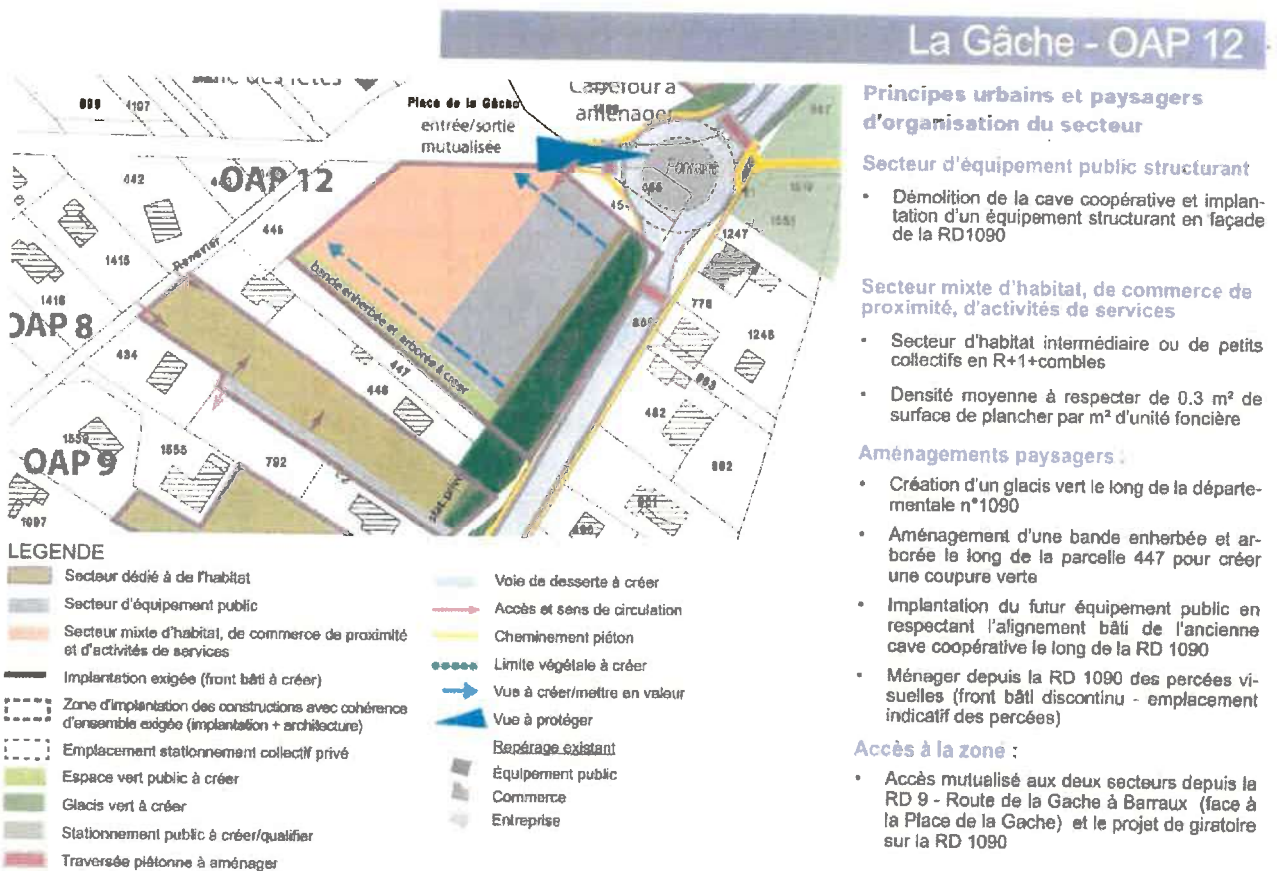
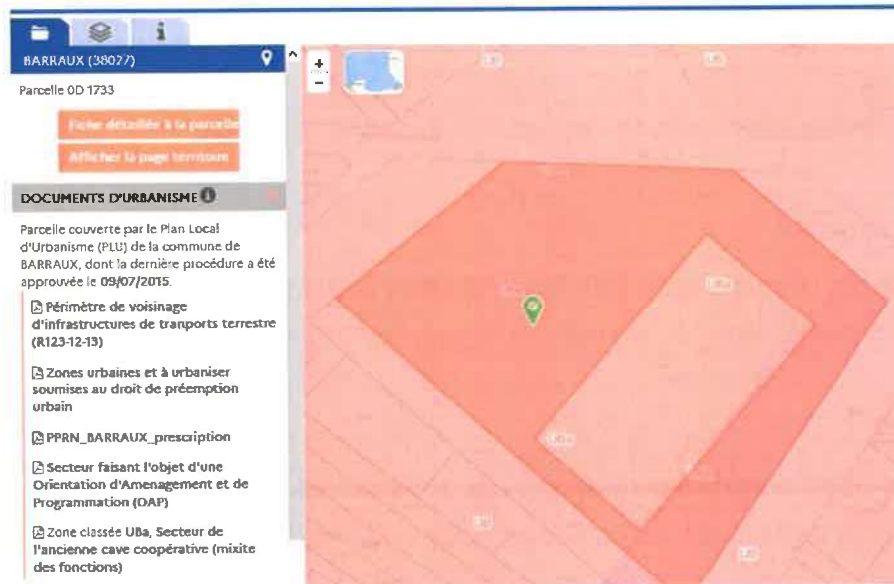
5.2 Conditions d'occupation

Libre

6. URBANISME

6.1 Règles actuelles

UBa (zone urbaine mixte d'extension de l'urbanisation – secteur de l'ancienne cave coopérative [mixité des fonctions]) + OAP 12



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 : vente de TAB sur le secteur proche

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	3804P02 2021P10151	271/D11721//	355 RTE DE BARRAUX	14/10/2021	553	65 000	117,54
2	3804P02 2021P00956	271/D11741//	493 A RTE DE BARRAUX	06/01/2021	447	93 500	209,17
3	3804P03 2022P11058	271/D11742//	493 B RTE DE BARRAUX	01/07/2022	518	117 700	227,22
4	3804P03 2022P26136	271/D11743//	493 C RTE DE BARRAUX	05/12/2022	364	105 000	288,46
5	3804P03 2022P07424	271/D11744//	493 D RTE DE BARRAUX	17/05/2022	450	120 214	267,14
6	3804P02 2022P01427	271/D11745//	493 E RTE DE BARRAUX	25/01/2022	474	105 000	221,52
7	3804P02 2021P00955	271/D11746//	493 F RTE DE BARRAUX	06/01/2021	419	104 000	248,21
8	3804P02 2021P00225	271/D11747//	493 G RTE DE BARRAUX	15/12/2020	456	110 000	241,23
9	3804P02 2021P05279	271/D11748//	493 H RTE DE BARRAUX	01/06/2021	454	100 000	220,26
10	3804P02 2021P01289	271/D11749//	493 I RTE DE BARRAUX	22/01/2021	770	102 000	132,47

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

Compte tenu de la situation des lots à proximité de la route nationale, la valeur « fourchette basse » au m² sera retenue : la valeur de 132 € / m² peut être retenue soit une valeur vénale arrondie pour la parcelle objet de la présente évaluation à 160 000 €.

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 **160 000 €**.

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 144 000 € (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

