



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **14 OCTOBRE 2024**

Délibération n° **DEL-2024-0328**

Objet : Fonds de minoration pour la création de logements sociaux – Aide à l'acquisition par préemption d'un tènement foncier sur la commune de Saint-Ismier (parcelle cadastrée AR 289)

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 61
Pouvoirs : 10
Absents : 0
Excusés : 13
Pour : 71
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

15 OCT. 2024

et publié le

15 OCT. 2024

Secrétaire de séance :
Christelle MEGRET

Le lundi 14 octobre 2024 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 08 octobre 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, François OLLEON, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Youcef TABET, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, Patricia BAGA à Hervé LENOIRE, Anne-Françoise BESSON à Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD à Martin GERBAUX, Nelly GADEL à Youcef TABET, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Guillaume RACCURT à Françoise VIDEAU, Sophie RIVENS à Ilona GENTY, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Damien VYNCK à Patricia BELLINI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU),
Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et notamment le point 9 consacré à la politique du logement et du cadre de vie,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2021-0247 du 28 juin 2021,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023,
Vu le budget primitif 2024,

Le territoire intercommunal manque de logements adaptés aux besoins sociaux de leurs occupants, en particulier des logements abordables et de qualité pour les jeunes ménages, permettant de s'installer dans le territoire et d'y engager un parcours résidentiel. Les bailleurs sociaux témoignent des difficultés rencontrées sur le plan de la charge foncière dans leurs opérations. Au vu des coûts sans cesse plus élevés des acquisitions foncières, les bailleurs sociaux ne sont plus en mesure de réaliser en maîtrise d'ouvrage directe leurs opérations pour s'ajuster aux besoins du territoire, et perdent en autonomie, notamment pour répondre aux exigences des collectivités. Ils sont contraints d'acquérir des lots auprès de promoteurs immobiliers, dont souvent le volume de logement social se limite aux obligations imposées par le document d'urbanisme communal, alors même que la densité globale de l'opération leur échappe. Le coût du foncier déséquilibre la production et la qualité de la construction.

Les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 prochainement approuvé, conduisent l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à faciliter la production et l'accès au logement social sous toutes ses formes, tant pour le logement locatif social (loyers Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI ; Prêt Locatif à Usage Social - PLUS) que pour l'accession sociale à la propriété (Bail Réel Solidaire, Prêt Social de Location Accession).

Par délibération du 28 juin 2021, la communauté de communes a mis en place un fonds de minoration visant à accompagner les organismes HLM dans la production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Il s'agit d'accompagner les bailleurs et les communes pour que l'intervention publique régule l'accès au foncier pour la production de logements sociaux, a fortiori dans les communes carencées au titre de la loi SRU, ou en déficit de logements locatifs sociaux, pour lesquelles une production renforcée de logements sociaux est attendue par l'Etat : Saint-Ismier, Montbonnot-Saint-Martin, Le Versoud et Villard-Bonnot.

Dans ce contexte, une Autorisation de Programme / Crédit de Paiement (n°44) a été créée en 2021 pour faciliter la production de logements sociaux par les bailleurs sociaux. Ce fonds doit permettre de minorer la charge foncière des opérations de logements sociaux.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

A ce jour, plusieurs tènements fonciers ont été acquis par l'EPCI sur les communes de Saint-Ismier et du Touvet, pour la réalisation d'opérations de logements sociaux réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par des organismes HLM. D'autres projets d'ampleur sont à l'étude sur les communes en déficit au titre de leurs obligations SRU.

La commune de Saint-Ismier a sollicité récemment la communauté de communes pour accompagner un projet de préemption sur son territoire, en lien avec les services de l'Etat. En effet, l'Etat détient le droit de préemption urbain (DPU) du fait de l'état de carence de la commune vis-à-vis de ses obligations SRU, et examine ainsi l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner.

Le DPU détenu par l'Etat ne peut être directement délégué à l'EPCI, du fait que celui-ci n'a pas la délégation de compétences des aides à la pierre de l'Etat. Le droit de préemption peut néanmoins être délégué à la commune, ou directement à un organisme HLM, à charge pour lui de supporter l'acquisition du tènement foncier.

Il s'agit aujourd'hui de soutenir la commune et les partenaires du projet (Etat, opérateur de logements sociaux) dans ce projet de préemption, en actant du principe d'une subvention d'aide à l'acquisition future de ce foncier. Le tènement concerné est d'une superficie de 3 635 m². Le montant de l'acquisition du tènement foncier par préemption de l'Etat, estimé à 400 000 €, est identique au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La préemption de l'Etat se réalisera donc sans demande de révision de prix.

Le projet de préemption permettrait la réalisation d'une opération d'environ 11 logements au total (5 PLAI, 6 PLUS), du fait des contraintes du site.

A ce jour, la procédure de préemption est en cours. Les conditions d'intervention des différents partenaires ne sont pas encore établies, et devront faire l'objet d'une prochaine délibération, avec convention financière annexée.

Des premiers éléments financiers portent à 51 985 € la part prévisionnelle à mobiliser de la part de l'EPCI, sous condition de la confirmation du programme et de l'offre sociale qui pourra être réalisée :

Plan de financement de l'acquisition du foncier (prévisionnel) :

- Fonds propres de la SDH : 232 200 €
- FNAP : 63 830 €
- Commune : 51 985 €
- CCLG : 51 985 € (13%)

S'y ajoute un montant de 132 000 € d'aide à l'opération, dans le cadre du dispositif d'aides en vigueur délibéré en décembre 2023 :

- Forfait Maîtrise d'ouvrage directe : 11 x 6 000 € = 66 000 €
- Forfait réglementation thermique : 11 x 6 000 € = 66 000 €

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Les aides de la communauté de communes seront directement versées à la commune sur production de l'acte notarié d'acquisition du tènement foncier concerné. La commune devra s'engager à les reverser intégralement au maître d'ouvrage qui réalisera l'opération de logements locatifs sociaux. Elles sont prévues au budget 2024 du budget principal :

- 51 985 € sur la ligne suivante : gestionnaire LOG – chapitre 21 – article 2111/2115 – analytique PORTLLS# - APCP n°44.
- 132 000 € sur la ligne suivante : gestionnaire LOG – chapitre 204 – article 20422 – analytique HLMNEUF# - APCP n°20.

Ainsi, Monsieur Le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'attribuer une subvention d'un montant de 51 985 € relative à l'acquisition foncière par préemption d'un tènement foncier cadastré AR289 sur la commune de Saint-Ismier, chemin des Varciaux, en vue de la réalisation d'une opération d'environ 11 logements sociaux financés en PLUS/PLAI ;**
- **D'attribuer une subvention d'aide à l'opération d'un montant de 132 000 € ;**
- **D'autoriser son représentant à signer une convention financière, annexée à la présente délibération, entre la commune de Saint-Ismier et la communauté de communes Le Grésivaudan ;**
- **D'autoriser son représentant à signer tout document relatif à cette opération.**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **14 OCT. 2024**

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12/04/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 94

Réf. DS : 17277145

Réf. OSE : 2024-38397-28047

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ISÈRE**

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



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Chemin des Varciaux - 38330 SAINT ISMIER

Valeur : 400 00€
Le prix s'inscrit dans les valeurs de marché local.

1. CONSULTANT

affaire suivie par: le chargé de mission développement de l'offre de logements DDT (alex.roche@isere.gouv.fr), agissant en qualité de titulaire du droit de préemption.

2. DATES

de consultation :	10/04/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/04/24

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 checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Opération :	DIA - Déclaration d'Intention d'Aliéner

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

Projet d'acquisition en vue de réaliser du logement locatif social dans le cadre de l'exercice du droit de préemption dans une zone concernée par le D.P.U. (Code de l'Urbanisme - art. L.211-1 et L. 211-5).

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de : 400 000 € reçue en mairie le : 28/03/2024 et relative à l'immeuble décrit ci après :

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Saint-Ismier est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee, de 7 048 habitants (données 2021). Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située à environ 13 km du centre de la ville de Grenoble, dans la vallée du Grésivaudan, en rive droite, elle est traversée par deux voies à grande circulation, l'autoroute A 41 et route départementale 1090. Transports communs interurbains de bus et piste cyclable jusqu'à Grenoble.

La commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (données 2018) : forêts (36,3 %), zones urbanisées (26,9 %), zones agricoles hétérogènes (15,6 %), terres arables (10,3 %), prairies (3,9 %), eaux continentales (2,2 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (1,9 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,5 %), mines, décharges et chantiers (1,3 %).

Saint-Ismier fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse » et héberge également un espace naturel protégé (Bois de La Bâtie).

Elle s'étend sur une surface de 1 495 hectares sur le coteau de la rive droite de l'Isère.

Une zone d'activité récente « *Isiparc* » accueille sur environ 7 hectares des entreprises de haute technologie et quelques enseignes commerciales. La Commune est très proche d'autres zones d'activités dynamiques.

Outre les équipements culturels, sportifs et d'écoles communales, et des éléments de patrimoine notables, cette commune accueille un collège, une salle de spectacle.

Commune très attractive et recherchée pour les résidences principales. Selon le revenu fiscal médian par ménage communiqué (Source : Insee 2019), Saint-Ismier se place dans le trio de tête du classement des « petites villes de l'Isère » et n°230 de la liste de toutes les communes de France. Elle est classée en 2022 en têtes des communes de l'Isère (derrière une commune limitrophe) comme ville où les loyers sont les plus chers de l'Isère.

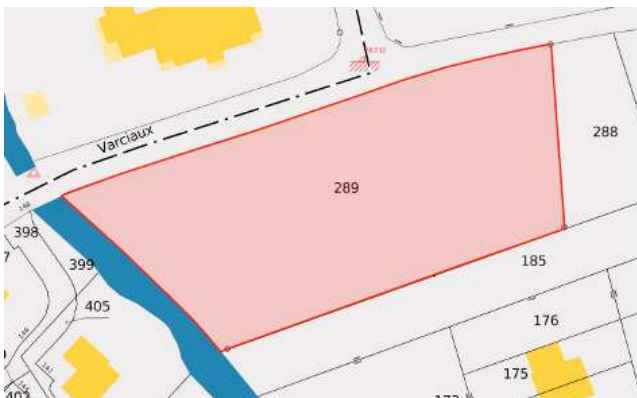
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

A proximité immédiate des réseaux (chemin de Varciaux), situé sur les coteaux, au-dessus de la route départementale traversant la commune. Proche toutes commodités.

4.3 Références cadastrales

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

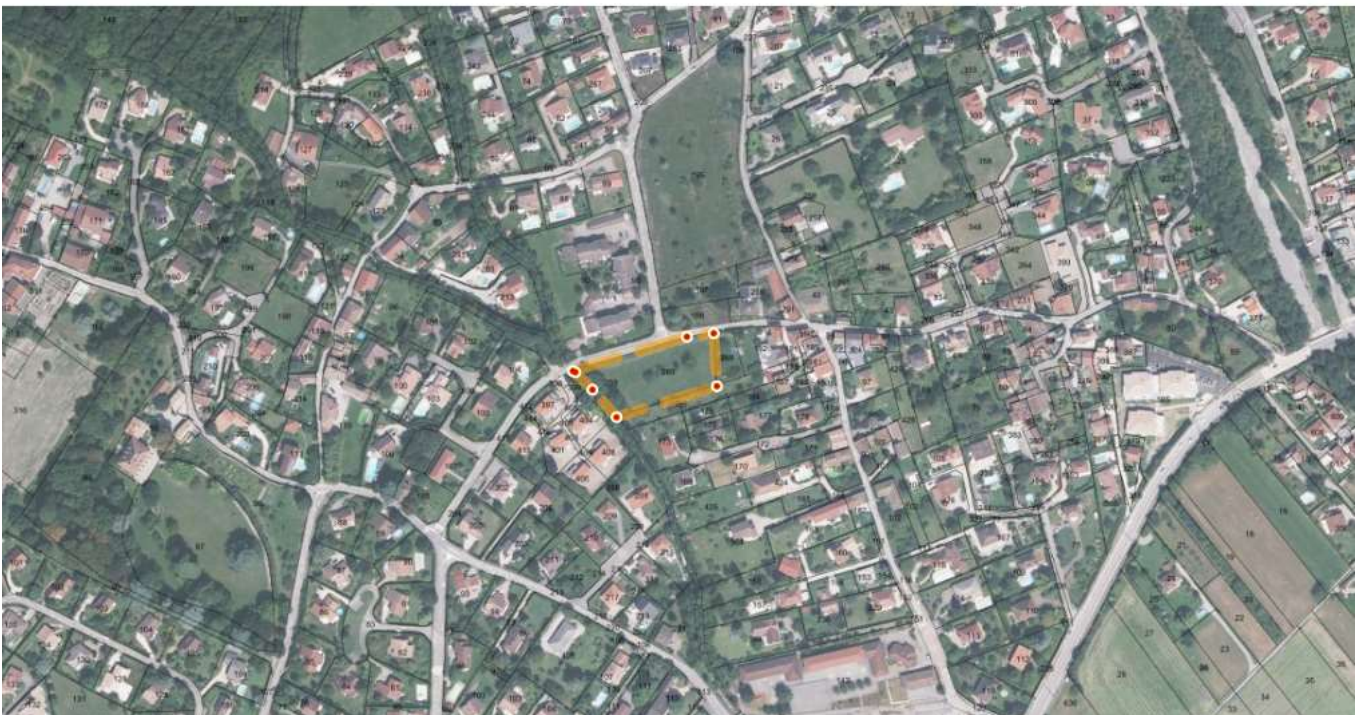
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT ISMIER	AR 289	Chemin des VARCIAUX	3 635 m ²	Terrain à bâtir



4.4 Descriptif

Terrain en légère pente, avec vue sur le massif de Belledonne (ci-après diverses vue extraites de maps).

Du fait des règles contraignantes (cf §6 ci-après), l'étude de capacité réalisée identifie un potentiel de 12 logements locatifs sociaux pour environ 900 m² de SHAB (évolution du PLU possible).



4.5 Surfaces du bâti

/

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Jean-François Dailly, Eliane Pignat (épouse André Berthe-Samson), Jacques Pignat et Anne Perret, Moniques Pignat (épouse Pierre Lussignol)

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

La parcelle de 3 635 m² est située pour environ 80 % en zone UCa du PLU modifié (modification n°2 du 07/12/2023) du PLU de Saint-Ismier, zone mixte à dominante d'habitat, majoritairement habitat individuel isolé.

Il est indiqué dans la saisine :

Le règlement de la zone limite drastiquement la densité en réglementant les hauteurs des constructions, en imposant un Coefficient d'emprise au sol (de 0.15 à 0.3) et un coefficient de pleine terre (de 0.4 à 0.5).

La distance entre les constructions doit être de 10 mètres minimum.

Les règles du PPRN interdisent les constructions en zone rouge dans une bande de 10 mètres le long du ruisseau d' « Arguil » à l'ouest et limitent les possibilités de constructions (risque torrentiel (Bt1) et ruissellement (BV).

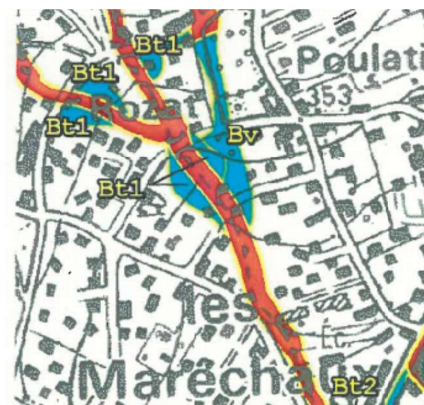
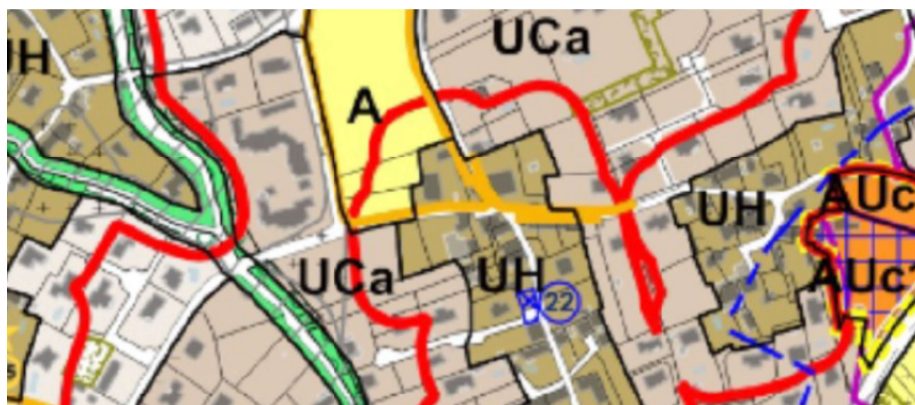
Le secteur le long du cours d'eau est situé en zone N.

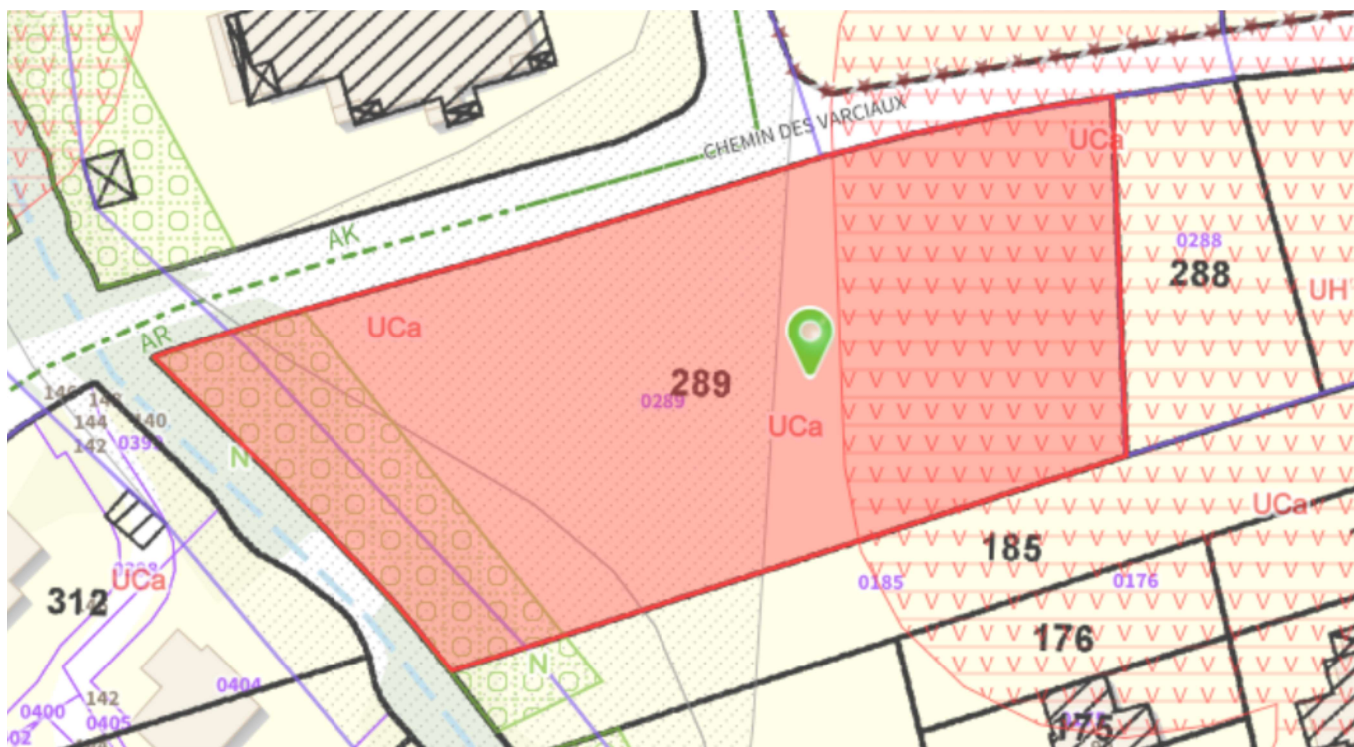
Un espace boisé classé rend également ce secteur inconstructible.

À noter également que l'ensemble de la parcelle est concernée par un risque faible de ruissellement de versant qui impose des prescriptions adaptées à la nature du risque (accès par l'aval, adaptation des ouvertures à la nature du risque, protection des ouvertures de la façade amont par des ouvrages déflecteurs et surélévation de ces ouvertures).

Enfin, une partie de la parcelle est concernée par une protection spécifique liée à la proximité d'un hameau historique (zone de 30 mètres, détournement rouge) : limitation des hauteurs et mise en place de prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions.

Espaces boisés classés.





	Espace boisé classé	L. 113-1 et L. 121-27	R. 151-31 (1°)
	Espace boisé classé à protéger ou conserver	L. 113-1 et L. 121-27	R. 151-31 (1°)
	Règles d'implantation des constructions	L. 151-17 et L. 151-18	R. 151-39
	Périmètre des zones délimitées - divisions foncière soumises à déclaration préalable	L. 115-3 code de l'urbanisme	R. 151-52 (4°)

Du fait des règles contraignantes, à date, il est mentionné dans la saisine que l'étude de capacité réalisée identifie un potentiel de 12 logements locatifs sociaux pour environ 900 m² de SHAB (évolution du PLU possible).

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.

Compte tenu des règles contraignantes d'urbanisme en vigueur (et les surfaces de plancher potentiellement constructibles contraintes), la méthode d'évaluation la plus pertinente semble être celle de la charge foncière se définissant comme la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un m² de plancher « construit ». Elle représente le rapport entre le prix du terrain et les droits à construire.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche (Estimer un bien)

à noter : TC = abréviation de « Termes de Comparaison »

8.1.1 Par comparaison : valeur foncière du terrain pour des projets de promotion immobilière de logements collectifs.

Recherche de termes de comparaison de terrain ou terrains encombrés pour les projets de promotion immobilière de logements collectifs sur la Commune de Saint Ismier.

Il ressort de cette étude sur Saint Ismier les valeurs suivantes :

	Médiane	Moyenne	
€/m ² foncier non bâti	275 €	275 €	correspondant aux TC n° 10 et 11
€/m ² foncier bâti	357 €	355 €	correspondant aux TC n°1 à 9
€/m ² foncier tout confondu	354 €	340 €	Tous les TC

TC n°	Commune	Ref cadastrale	Contenance terrain	Prix vente terrain HT	Date vente terrain	Zonage	€/m ² foncier (encombré ou non)	Programme	Autre
1	SAINT ISMIER « LES VIGNES »1007 Route de Chambéry	AO 154	1 297	620 000 €	23/12/22	UB	478 €	Acquisition SCCV Les Vignes	Terrain encombré d'une maison
2	SAINT ISMIER « Le Jardin Bleu » 1036 RTE DE CHAMBERY	AV 18	1 400	500 000 €	29/08/22	UB	357 €		Terrain encombré d'une ancienne agence bancaire
3	SAINT ISMIER 6050 Chemin de Poulatière	AR 138 à 141	3 120	640 000 €	28/03/22	Uca (zone mixte à dominante habitat), quelques restrictions au PLU	205 €	Acquisition Commune	Terrain encombré d'un atelier, sans projet défini. RESERVE FONCIERE
4		AX 180	2 019	994 850 €	23/11/21	UB	493 €	Projet 21 logements dont 6 en social	Terrain encombré d'une maison
5	SAINT ISMIER « L'AROMA »	AX 339 (emprise de ex-AX 184)	205	72 600 €	27/07 et 07/09/22	UB	354 €	Cession Commune pour agrandissement de l'assiette du projet et permettre une meilleure intégration des aménagements paysagers et des ordures ménagères	Très petit tènement en nature de parking / Talus en terre
6	SAINT ISMIER « LE LUMINANCE » 239 route de Chambéry	AN 91	1 504	690 000 €	26/11/2021 (AN91)	UB	459 €	15 logements collectifs se déclinant en 5 logements sociaux et 10 logements en accession libre, répartis sur 1 bâtiment en R+2+attique	Terrain encombré d'une maison
7	SAINT ISMIER «Dauphin Blanc » 1000 route Chambéry	AV 15	2 000	800 000 €	23/11/21	UB	400 €		Terrain encombré d'un hôtel
8	SAINT ISMIER « Le champrond », allée de la Bâtie	BE 209	1852	391 750 €	19/11/20	UB b	212 €	Revente à AIH de BE 209, programme de 24 logements « le Champrond » Bâtiment A,	Dans l'acte indiqué prix déterminé en fonction de la SDP à 250€/m ² /SDP pour 1 567 m ²
9	SAINT ISMIER « L'embellie », 70 allée de la Bâtie	BE 208 et 206 (210, 211, 206, 207, 213, 69, 72)	5560 à l'achat, projet du tènement BE 208 et 206 pour 3 882 m ² , les autres parcelles servant de voiries	1 306 311 €	30/07/20	UB b	235 €	SCCV L'embellie, pour opération de 33 logements +47 garages, bâtiments « Belledonne et Charteuse » et bâtiment social, voir ci-dessous	Terrain encombré d'un ancien EHPAD
10	SAINT ISMIER « Villa Jean » 1, chemin Chartreuse	AN 275 et 274 (AN 214 et 191)	1 099	360 000 €	06/03/20	UB	328 €	Projet de R+2, avec ascenseur de 10 logements + 5 stationnements couverts + 14 garages+ 7 places extérieures. Le long de la Départementale très passante	Terrain nu à bâtir
11	SAINT ISMIER « Le Clos des Vignes » Route de Chambéry	AR n°319 et 385	4 543	1 010 000 €	02/12/19	AU c 1 et c 2	222 €	Projet de 22 logements répartis en 3 bâtiments	Terrain nu à aménager

Compte tenu de la surface du terrain et du marché, le terrain est évalué à 999 000 € arrondi (3 635 m² X 275 €/m², avec une valeur médiane du foncier non bâti retenue à 275 €/m², même si les TC n°10 et 11 sont les plus anciens et uniquement basée sur 2 TC sur 11).

La valeur minimum du marché à 205€/m² conduit à une valorisation 745 000 € arrondie (3 635 m² X 205 €/m²).

8.1.2 Par la charge foncière : rapport entre le prix du terrain et les droits à construire (surface de plancher = SDP)

Il est précisé du fait des règles contraignantes de constructibilité, à date, une étude de capacité réalisée identifiant un potentiel de 12 logements locatifs sociaux permettrait de développer environ 900 m² de SHAB (avec évolution du PLU possible mentionnée).

Soit 900 m² indiqués de SHAB correspondent à environ 980 m² de SDP (ratio retenu SHAB =0,92 % SDP).

Recherche de termes de comparaison de valeurs de SDP pour les projets de promotion immobilière de logements collectifs sur la Commune de Saint Ismier.

Il ressort de cette étude sur Saint Ismier les valeurs suivantes :

	Moyenne	Médiane	Mini	Maxi
SDP LIBRE	717 €	758 €	528 €	831 €
SDP Globale	573 €	613 €	437 €	670 €

TC n°	Commune	Ref cadastrale	Contenance terrain	Prix vente terrain HT	Date vente terrain	Zonage	SDP prévisionnelle totale m ²	SDP indiquée sociale m ²	SDP indiquée accession libre m ²	SDP indiquée accession libre %	SDP indiquée accession sociale m ²	SDP indiquée commerce m ²	€/SDP globale	€/SDP libre avec postulat SDP sociale à 210€/m ²	€/SDP sociale à 210€/m ²	Programme	Autre
1	SAINT ISMIER « LES VIGNES » 1007	AO 154	1 297	620 000 €	23/12/22	UB	non connu à ce stade								Acquisition SCCV Les Vignes	Terrain encobré d'une maison	
2	SAINT ISMIER « Le Jardin Bleu » 1036	AV 18	1 400	500 000 €	29/08/22	UB	1 144	292	586	25,52 %	Non communiqué	/	437 €	749 €	210 €		Terrain encobré d'une ancienne agence bancaire
3	SAINT ISMIER 6050	AR 138 à 141	3 120	640 000 €	28/03/22	Uca (zone mixte à dominante habitat), éventuels restrictions au PLU.	Réserve foncière Commune					pas de projet à ce stade		Acquisition Commune	Terrain encobré d'un atelier, sans projet défini, ni SDP communiqué (réserve foncière)		
4		AX 180	2 019	994 850 €	23/11/21	UB										Projet 21 logements dont 6 en social	Terrain encobré d'une maison
5	SAINT ISMIER « L'AROMA »	AX 339 (emprise de ex-AX 184)	206	72 600 €	27/07 et 07/09/22	UB	1 593	412	1181	25,86 %	Non communiqué	/	670 €	831 €	210 €	Cession Commune pour agrandissement de l'assiette du projet et permettre une meilleure intégration des aménagements paysagers et des ordures ménagères.	Très petit tènement en nature de parking / Talus en terre
6	SAINT ISMIER « LE LUMINANCE » 239	AN 91	1 504	690 000 €	26/11/2021 (AN91)	UB	1 051	244	807	23,22 %	Non communiqué	/	657 €	792 €	210 €	15 logements collectifs se déclinant en 5 logements sociaux et 10 logements en accession libre répartis sur 1 bâtiment en R+2+attique	Terrain encobré d'une maison
7	SAINT ISMIER « Dauphin Blanc » 1000	AV 15	2 000	800 000 €	23/11/21	UB	1 304,65	344,4	960,25	26,40 %	Non communiqué	/	613 €	758 €	210 €		Terrain encobré d'un hôtel
8	SAINT ISMIER « Le Champagnard », allée de la Bâtie	BE 209	1852	391 750 €	19/11/20	UB b	1 567	1567	0	40 % prévus comprenant l'embellie	Non communiqué	/			250 €	Revente à AIH de BE 209, programme de 24 logements « le Champagnard » Bâtiment A.	Dans acte indiqué prix déterminé en fonction de la SDP à 250€/m ² pour 1 567 m ²
9	SAINT ISMIER « L'Embellie », 70 allée de la Bâtie	BE 208 et 206 (210, 211, 206, 207, 213, 69, 72)	5560 à l'achat, projet du tènement BE 208 et 206 pour 3 892 m ² , les autres parcelles servant de voies	1 306 311 €	30/07/20	UB b	4 120	1648 prévue initialement dans acte	2472	0	Non communiqué	/	528 €	528 €	0 €	SCCV L'Embellie, pour opération de 33 logements +47 garages, 00 bâtiments « Bellefontaine et Charreuse » et bâtiment social, voir ci-dessous	Terrain encobré d'un ancien EHPAD
10	SAINT ISMIER « Villa Jean » 1, chemin Chartreuse	AN 275 et 274 (AN 214 et 191)	1 099	360 000 €	06/03/20	UB	750	176	574	23,47 %	Non communiqué	/	480 €	563 €	210 €	Projet de R+2, avec ascenseur de 10 logements + 5 stationnements couverts + 14 garages + 7 places extérieures. Le long de la Départementale très passante	Terrain nu à bâtir
11	SAINT ISMIER « Le Clos des Vignes »	AR n°319 et 385	4 543	1 010 000 €	02/12/19	AU c 1 et c 2	1 622	487	1135	30,02 %	Non communiqué	/	623 €	800 €	210 €	Projet de 22 logements répartis en 3 bâtiments	Terrain nu à aménager

Les programmes comprenant environ 25 % de social (PLU) ressortent à des valeurs au m² de charge foncière globale (comprenant de l'accession libre et de location social pour environ 25 %) autour de 600 €/m²/SDP (moyenne à 573 €/m² et médiane à 613 €/m²/SDP).

Selon la projection indiquée de 980 m² de SDP, la valeur vénale d'un programme du marché (programme comprenant de l'accession libre et de location social pour environ 25 %, qui pourrait être envisagé sur ce tènement, sur le marché libre, mais avec les fortes contraintes de constructibilité) est évalué à 588 000 € (980 m² de SDP projetée X 600 €/m²/SDP).

La valeur minimum du marché à 437€/m²/SDP conduit à une valorisation 428 000 € arrondi. (980 m² de SDP projetée X 437 €/m²/SDP)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Par comparaison	Valeur vénale estimée
Foncier (selon les deux termes de comparaison de foncier non bâtis)	990 000 €
Foncier (terme de comparaison minimum)	745 000 €
Charge foncière tenant compte des contraintes de constructibilité sur le marché libre	588 000 €
Charge foncière (terme de comparaison minimum) tenant compte des contraintes de constructibilité sur le marché libre	428 000 €

Le prix de vente de la DIA de 400 000 € correspond aux valeurs basses du marché de la promotion immobilière sur Saint Ismier, tenant compte des contraintes de constructibilité indiquées dans la demande.

Le prix s'inscrit donc dans les valeurs de marché.

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 400 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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



CONVENTION

« Aide à l'opération de 11 logements locatifs sociaux en construction neuve chemin des Varciaux à Saint-Ismier »

Entre les soussignés :

La communauté de communes Le Grésivaudan,
Représentée par son Président Henri BAILE
Dont le siège est situé 390 rue Henri Fabre - 38926 CROLLES Cedex,
Agissant en vertu de la délibération **N° DELIB ACCORD SUBV du XX/XX/XX**

D'une part,

Et :

La commune de Saint-Ismier,
Représentée par son Maire, Monsieur Henri BAILE
Dont le siège est situé Le Clos Faure – 38330 SAINT-ISMIER
Agissant en vertu de la délibération **N° DELIB ACCORD SUBV du XX/XX/XX**

D'autre part.

Vu la délibération communautaire n° DEL-2021-0247 du 28 juin 2021,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0471 du 18 décembre 2023,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La communauté de communes Le Grésivaudan décide d'apporter son soutien financier à la commune pour l'équilibre financier d'une opération neuve de 11 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI situé chemin des Varciaux à Saint-Ismier, à hauteur de 183 985 €.

Article 2 : Obligations des parties

La commune de Saint-Ismier s'engage à :

- reverser à la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), organisme HLM désigné pour l'opération, l'intégralité des sommes perçues et versées par la communauté de communes Le Grésivaudan,
- faire réaliser par la SDH les travaux pour lesquels la subvention est accordée,
- fournir toute pièce demandée par la communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment les plans de financement et prix de revient définitifs détaillés par nature de dépenses et des recettes, visés par le maître d'ouvrage et son comptable, actualisés suite à l'analyse des offres des entreprises,
- rembourser la communauté de communes Le Grésivaudan à hauteur des sommes perçues (ou au prorata selon les cas) si l'opération subventionnée ne devait pas se réaliser dans les conditions prévues par la présente convention, ou en cas de non-respect de ses engagements, quels qu'en soient les motifs.

Sous réserve du respect des engagements de la commune de Saint-Ismier susmentionnés, la communauté de communes Le Grésivaudan s'engage à verser une subvention d'un montant de 183 985 € selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 51 985 € sur production de l'acte notarié d'acquisition du tènement foncier,
- 132 000 € sur production de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (DAACT) ou de tout autre document permettant de justifier cet achèvement.

Article 3 : Modalités d'appel de fonds

Toute sollicitation formulée auprès de la communauté de communes Le Grésivaudan après la date de commencement des travaux ne pourra être prise en compte.

L'engagement financier définitif de la communauté de communes Le Grésivaudan intervient à l'issue de la procédure de consultation des entreprises sur les marchés de travaux, sur la base d'un prix de revient fiabilisé.

Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé que prévu, la communauté de communes Le Grésivaudan ajustera son aide au prorata de la variation du coût total. Si la variation de la subvention de la communauté de communes Le Grésivaudan est inférieure à 3 000 €, l'ajustement ne sera pas réalisé et l'organisme conservera le bénéfice de la totalité de la subvention.

Si les subventions des autres partenaires s'avèrent finalement plus importantes que prévu, la communauté de communes Le Grésivaudan ajustera son aide à la baisse à due proportion, ou maintiendra son aide initiale en proposant un ajustement des loyers pratiqués si cela s'avère possible.

Si le coût des travaux est plus élevé que prévu, la communauté de communes Le Grésivaudan n'ajustera pas son aide à la hausse.

Ces ajustements éventuels feront l'objet d'une nouvelle délibération et d'un avenant à la présente convention.

Article 4 : Délais de validité

Si le document permettant de justifier le commencement des travaux, tel que défini à l'article 3, n'est pas transmis dans les 24 mois suivant la date de la délibération du Conseil communautaire octroyant la présente subvention, la décision deviendra caduque et l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle demande de financement auprès de la communauté de communes Le Grésivaudan.

L'opération devra être achevée dans un délai de 6 ans, soit 72 mois, à compter de la date du commencement de travaux, afin de pouvoir bénéficier du solde de la subvention. A défaut, l'opération sera considérée comme inachevée, et la communauté de communes Le Grésivaudan pourra procéder à l'émission d'un titre de recette afin de récupérer le(s) premier(s) acompte(s) éventuellement perçus par l'opérateur.

Article 5 : Obligation de publicité

Chaque opération aidée est astreinte à obligation de publicité. Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de la communauté de communes Le Grésivaudan par tout moyen approprié. Ainsi, l'aide de la communauté de communes Le Grésivaudan doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération, comme en tout lieu en ayant bénéficié (panneau de chantier notamment).

La communauté de communes Le Grésivaudan devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention de la communauté de communes Le Grésivaudan.

A ce titre, le logotype est téléchargeable à cette adresse : <http://www.le-gresivaudan.fr/116-logos.htm>

Article 6 : Date d'effet de la convention

La présente convention prendra effet à la date de sa signature par les parties.

Article 7 : Modalités de règlement

La commune de Saint-Ismier sollicitera la communauté de communes Le Grésivaudan selon l'échéancier prévisionnel convenu à l'article 2.

Le règlement interviendra au plus tard dans un délai de 30 jours après réception de la facture.

Article 8 : Résiliation

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La convention pourra être résiliée de plein droit par la communauté de communes Le Grésivaudan par notification écrite, en cas de force majeure ou pour tout autre motif d'intérêt général.

Toute modification de la présente convention se fera par avenant.

Article 9 : Litiges

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable les contestations ou les litiges qui pourraient s'élever entre elles à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Les contestations ou litiges que les parties ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable seront portés devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Article 10 : Domicile

Pour l'exécution des présentes, les soussignés déclarent faire élection de domicile :

- En ce qui concerne la communauté de communes Le Grésivaudan, en son siège,
- En ce qui concerne la commune de Saint-Ismier, en son siège social.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait à Crolles, le **XXX**

**Pour la communauté de communes
Le Grésivaudan**

Pour la commune de Saint-Ismier

**Le Président,
Henri BAILE
Et par délégation
Le Vice-Président en charge de**

**Le Maire,
Henri BAILE**