

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/06/2025

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 11 25 77 07

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 SAINT MARTIN D'URIAGE

Réf. DS : 24358406

Réf. OSE : 2025-38422-39043

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 : Ancien parking municipal

Adresse du bien : 38410 Saint-Martin-d'Uriage

Valeur : 180 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : aurelie.gaussorgues@mairie-smu.fr

2. DATES

de consultation :	22/05/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visité dans le cadre du projet global	19/05/25
du dossier complet :	22/05/25

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

Projet de cession s'inscrivant dans une opération globale (OAP Bourg/ les Tilleuls) faisant suite à un appel à projets. Cet avis vise la vente distincte d'un actuel parking à l'opérateur social AIH pour un projet de promotion immobilière de logements neufs et la réalisation d'un domicile partagé (à destination de résidents atteints maladies neuro-dégénérantes) .

Le futur bâtiment dénommé au projet d'ensemble – **Lot 1 ou bâtiment D** - sera construit par Alpes Isère Habitat et intégrera au rez-de-chaussée, le domicile partagé à destination de malades atteints de la maladie Alzheimer (locaux loués par AIH à l'association locale « La Chaumière ») et des logements en Bail Réel Solidaire (BRS), l'ensemble pour une surface de plancher (SDP) indiquée de 600 m².

Dix stationnements extérieurs sont également prévus.

Le prix négocié indiqué est de 130 000 €.

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

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Saint-Martin-d'Uriage est une ville française située dans le département de l'Isère et la région Auvergne- Rhône-Alpes. Elle est située à 9 km au sud-est de Grenoble la plus grande ville aux alentours.

Située à 603 mètres d'altitude, le ruisseau du Moiriu, le ruisseau du Colon et le ruisseau du Soldet sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Saint-Martin-d'Uriage.

Elle est une commune de densité intermédiaire, Elle appartient à l'unité urbaine de Vizille, une agglomération intra-départementale regroupant 7 communes et 20 211 habitants en 2017. La commune s'étend sur 29,7 km² et compte 5 529 habitants (2020). L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels pour près de 2/3 de sa superficie.

Les thermes, les loisirs qui y sont associés et un patrimoine historique et naturel de qualité font de Saint-Martin-d'Uriage une place forte du tourisme dans la région, Le Château d'Uriage, du XVe et XVIe siècles, fait partie des principaux attraits du secteur avec les Thermes d'Uriage, le Grand Hôtel et le casino d'uriage.

La commune est traversée par la départementale D111 également nommée route de Chamrousse (la station de ski).

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situation en cœur de village, toutes commodités.

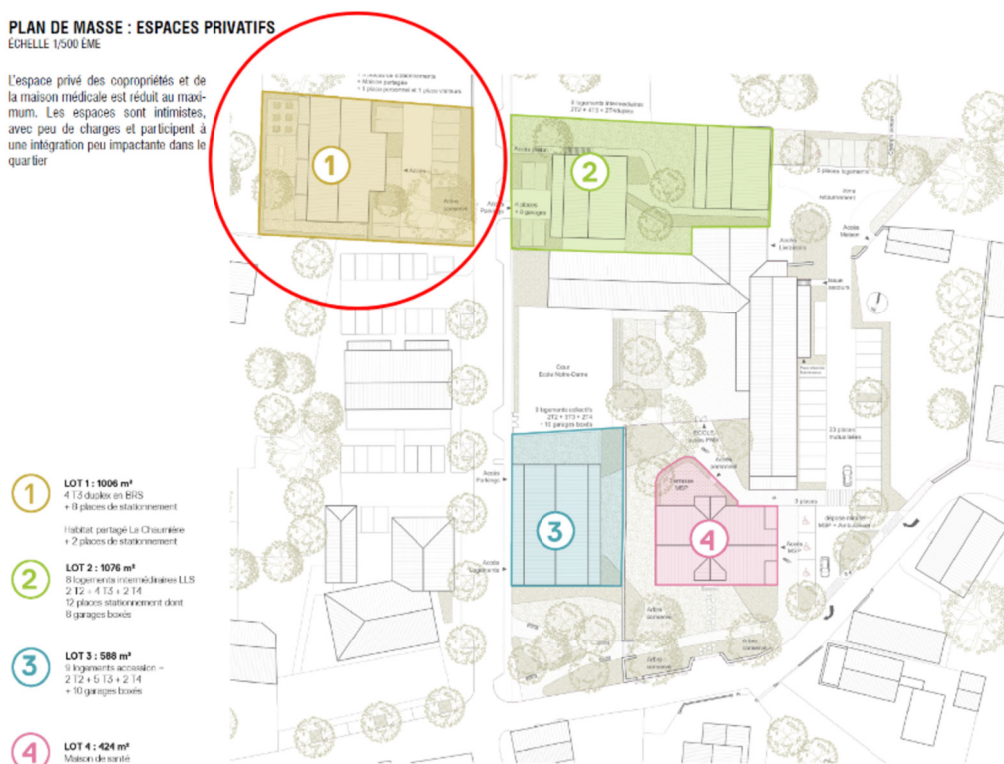
On notera des espaces publics réalisés par l'aménageur dans le cadre de l'opération qui seront restitués à la commune en fin d'opération, se déclinant en un parc public de 1 192 m², un parvis (pour l'école et l'accès à la maison de santé à aménager) de 180 m², un parking public mutualisé de 886 m²/23 places, une aire de retournement et parking de 610 m² pour l'accès à la cantine, à la maison existante ainsi que 4 places mutualisées « logements » et 1 place PMR visiteurs.

Positionnement à l'échelle du projet. Limitrophe à l'école et à la future maison de santé.

PLAN DE MASSE : ESPACES PRIVATIFS

ECHELLE 1/500 EME

L'espace privé des copropriétés et de la maison médicale est réduit au maximum. Les espaces sont intimistes, avec peu de charges et participent à une intégration peu impactante dans le quartier

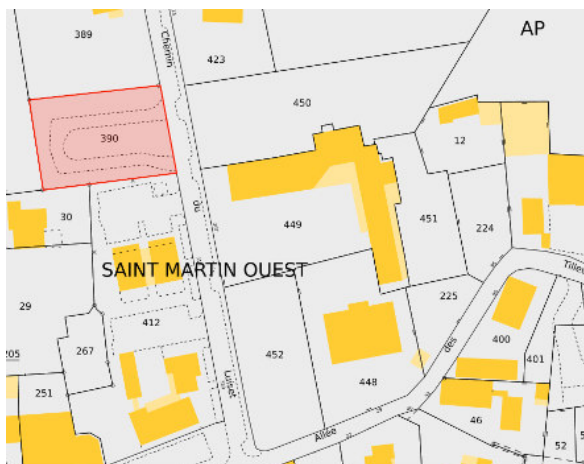


- 1** LOT 1 : 1006 m²
4.15 étages en B15S
+ 8 places de stationnement
Habitat partagé La Chaumière
+ 2 places de stationnement
- 2** LOT 2 : 1076 m²
8 logements intermédiaires LLS
2 12 + 4 13 + 2 14
12 places stationnement dont
8 garages boxés
- 3** LOT 3 : 588 m²
5 logements accession =
2 12 + 5 13 + 2 14
+ 10 garages boxés
- 4** LOT 4 : 424 m²
Maison de santé

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT MARTIN D'URIAGE	AP 390	SAINT MARTIN OUEST	1 002 m ²	Parking communal



4.4 Descriptif

Terrain actuellement à usage de parking, plat, accessible par la rue.

Forte contrainte de constructibilité relevée de conservation d'un arbre remarquable à l'entrée du tènement.

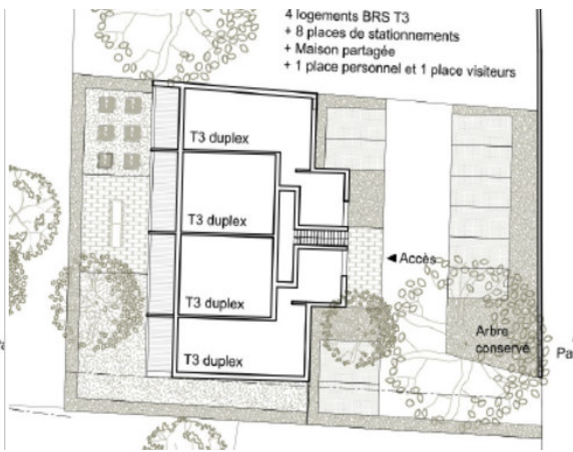
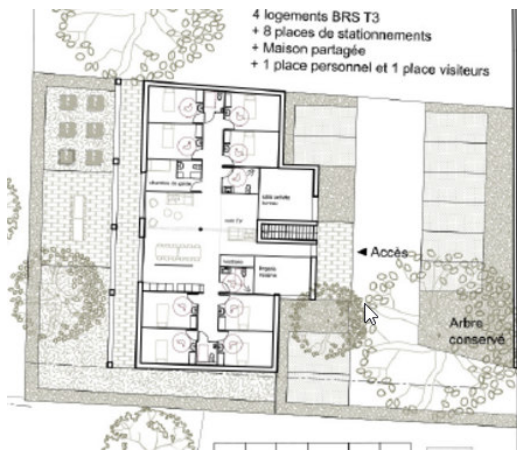


Projet de construction d'un bâtiment par Alpes Isère Habitat avec au rez-de-chaussée, le domicile partagé à destination de malades atteints de la maladie Alzheimer et 4 logements BRS de type T3 aux étages.

L'ensemble pour une surface de plancher (SDP) indiquée de 600 m².

Dix stationnements extérieurs sont également prévus.

Les parkings supprimés seront repositionnés derrière l'école/future maison de santé sur les espaces publics réalisés et restitués à la commune, en fin d'opération, par l'aménageur dans le cadre de l'opération globale.



4.5 Surfaces du bâti

/

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE SAINT MARTIN D'URIAGE

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

Zone UAv « partie agglomérée du village » au PLU.

OAP centre Bourg, Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (art. L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme)

PPRn, alignements imposés, servitude de pré-localisation pour un chemin piéton

Parcelle desservie en réseaux.



7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu du choix des lauréats suite à appel à projet de promotion immobilière et aménagement, engageant, notamment Alpes Isère Habitat pour la parcelle AP n°390, des surfaces de plancher constructibles indiquées, selon le projet et les contraintes du site (arbre remarquable à préserver), la méthode d'évaluation la plus pertinente est 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

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

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

Valorisation du bien dans le cadre d'un projet de construction de logements collectifs sur la base des transactions réalisées sur un secteur comparable, si possible sur secteur proche, pour des projets de promotion immobilière relatifs à des terrains nus ou tènements bâtis (à démolir) avec projet de construction immobilière de logements neufs (*).

() selon les actes publiés et consultables par le service. Tableau non exhaustif, mais il a été préalablement demandé à la Ville de compléter le cas échéant, des programmes assez récents sur la commune*

Pour la partie « domicile partagé » du RDC, il est retenu une valeur « sociale » et bien que rattachée à la communauté de communes Le Grésivaudan, postulat d'une valeur de SDP en locatif social de 210€/m², sur la base de transactions relatives aux logements sociaux sur l'agglomération grenobloise (selon délibération cadre du Conseil métropolitain du 12 juillet 2023, relative aux principes et modalités de soutien de la Métropole à la production de logements sociaux par vente en en l'état futur d'achèvement (VEFA) de promoteurs privés à des organismes HLM où il est fait mention d'une valorisation plafond des transactions à 210 ou 220€/m²/SDP.

Aussi, la valeur au m² de charge foncière sociale retenue : 210 €/m²/SDP

Pour la partie Bail Réel Solidaire (BRS),

Source : <https://www.actionlogement.fr>

Pourquoi acheter en BRS ?

Acheter en BRS vous permet de devenir propriétaire de votre logement en zone tendue. Il cumule par ailleurs de nombreux avantages dont l'économie réalisée sur l'achat de votre bien ou encore la possibilité de financer votre projet immobilier à l'aide de prêt aidé par l'Etat (Prêt à taux zéro (PTZ)).

Les avantages de l'achat en BRS

- 15 % à 40 % d'économie en pleine propriété sur votre projet immobilier (selon le secteur)
- La constitution d'un capital pour une mensualité réduite
- Un « loyer » faible du terrain à l'indice IRL¹
- Une garantie de rachat du logement par l'OFS
- Une TVA réduite à 5,5 % au lieu des 20 % habituels
- La possibilité de financer l'achat du bien avec un prêt à taux zéro (réservé aux primo-accédants)
- Dans certaines collectivités, la possibilité d'un abattement de taxe foncière de 30 % à 100 %

- Le nombre de BRS livrés et avec actes publiés et consultables demeure faible mais progresse, les données remontées étant parfois incomplètes, voir non identifiables, la plupart des programmes étant mixtes.

L'étude de marché ne relève aucun terme de cession de terrains pour la construction de logements locatifs 100 % Bail Réel Solidaire, hormis le terme de comparaison privilégié situé sur Saint Martin d'Uriage à 526 €/m²/SDP.

On peut relever sur d'autres communes, une charge foncière comprise entre 362 €/m²/SDP et 450 €/m²/SDP. Médiane de l'étude à 412€/m²/SDP.

N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ² /SDP	Observations
1	27/12/23	« L'échappée » SAINT MARTIN D'URIAGE	AO 347, 350 et 352	1 659	1 045	acte non encore disponible à la consultation	UA	550 000 €	526 €	100 % BRS vente Isère Habitat à Organisme Régional Solidaire
2	17/06/20	rue de belledonne ZAC écoquartier Crolles	AR 521 et 522	3 090	1 706	terrain à bâtir	AU c	767 565 €	450 €	Ilôt 3 réalisation de 23 logements en BRS. Prix déterminé selon une charge foncière de 450 €HT / m ² .
3	28/02/20	« LE KALYSTO » Lieu-dit Pont Basset VILLARD BONNOT	AL 352 à 356 (ex AL73 et 339)	5 304	3 980	Terrain nu non viabilisé, Proche de l'Espace Aragon. Emplacement recherché, commerces, commodités et les divers équipements proches. Commercialisé dans le cadre de Bail Réel et Solidaire (BRS). 36 logements	AU a	1 441 365 €	362 €	Forte proportion de BRS : 56 logements dont 20 LLS et 36 BRS: 14 T2 / 24 T3 / 16 T4 / 2 T5. Sur la base d'une valeur foncière à 210€/m ² /SDP pour le social, la charge foncière ressort à 284€/m ² /SDP
à titre informatif	En-cours, à titre informatif	MONTBONNOT SAINT MARTIN	communiqué à compter de la publication	1 760	972	terrain à bâtir	UC	400 000 €	412 €	réalisation de 14 logements BRS
à titre informatif	En-cours, à titre informatif	VIF	communiqué à compter de la publication	10 288	2 777	terrain à bâtir	AUC3r	710 000 €	210€/m ² /SDP sociale et 380 €/m ² /SDP BRS	38 logements dont 10 en BRS et 28 en LLS
								MEDIANE	412 €	

Dans le Nord Isère (actes en-cours de publication), les valeurs s'établissent entre 194 et 368 €/m²/SDP (dominante autour de 320 €/m²/SDP).

- les données communiquées par l'aménageur (Compte à Rebours promoteur PIC) pour l'opération limitrophe (en se référant au document communiqué par l'aménageur « réponse à l'appel à projet » cf avis n°2025-38422-30456) indique, pour l'opération à 100 % en accession libre (9 logements), porté par PIC Immobilier, une charge foncière libre à 578€/m²/SDP (350 000 € / 640 m²/SDP).

La fourchette d'un BRS pour un programme similaire compte tenu de cette donnée s'échelonne donc entre 404€/m²/SDP/BRS (si 30% d'économie pour un tarif de 578 €/m²/SDP libre) à 490€/m²/SDP/BRS (si 15 % d'économie pour un tarif de 578 €/m²/SDP libre).

Pour un cas extrême la valeur pourrait s'établir à 346€/m²/SDP/BRS (si 40% d'économie pour un tarif de 578 €/m²/SDP libre).

La valeur du programme sur Saint-Martin-d'Uriage à 526 €/m²/SDP (TC maxi de l'étude) apparaît donc disproportionnée.

Aussi, tenant compte du marché (médiane à 412€/m²/SDP/BRS) et des décotes appliquées sur les programmes du territoire dits « BRS » (fourchette comprise entre 404 à 490€/m²/SDP/BRS),

la valeur au m² de charge foncière BRS retenue est de 400 €/m²/SDP

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sur l'opération de Saint Martin d'Uriage (terme n° 1), le prix m² / SDP ramené à 526 € / m²/SDP est nettement supérieur aux valeurs attendues pour ce type de projet, sachant que le prix de sortie (hors stationnements) est de :

- pour l'opération Bâtiment B / Ilot 3, au bilan communiqué avec un prix de vente logements libres € TTC/m² de 4 120 € (TVA précisée à 20%), soit 3 433€ m²/HT

BILAN PREVISIONNEL

Opération : 9 logements

Date : 01/01/2025

Données générales	surfaces	Observations	Recettes	
surfaces utiles	2 900	Ratio SHAB logements / SP	px de vte logt € TTC / m ²	TVA
Surface de plancher	640	93,00%	4 120	20%
surfaces utiles commerces	0			

- correspondant au prix de vente affiché autour de 3 500€ m²/HT (dans l'annonce pourtant indiqué 40 % moins cher)

		m ²	TTC	HT (avec TVA à 5,5 %)
T3	229 000,00 €	62	3 694 €	3 501 €

Proposé par ISERE HABITAT, publié le 21/05/2025

L'ÉCHAPPEE

279 route d'Uriage, 38410 Saint-Martin-d'Uriage

4e trimestre 2026

Dernières Opportunités

Pas d'information

DEMARRAGE DES TRAVAUX ! DERNIER APPARTEMENT DE 3 PIÈCES ! Ne ratez pas cette occasion en or à SAINT MARTIN D'URIAGE ! Achetez votre RÉSIDENCE PRINCIPALE 40% MOINS CHER que le marché Immobilier de la commune. RÉSERVEZ LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ! Investissement localif impossible ! Dernier T3 encore à la vente, plus de 15 et 14 et 12 ! Située dans un des communes les plus recherchées de la massif de la Belledonne à proximité immédiate des commerces, notre résidence se compose de 14... Lire la suite

La brochure dispose d'un complément d'information

Recevoir la brochure

Sélection de logement

Programme L'ÉCHAPPEE contient 1 logement

APPARTEMENT 3 PIÈCES De 229 000 € à 229 000 €

1 bien

Appartement 3 pièces
229 000 €
Soit 3 670 €/m²

62 m²
Caractéristiques non renseignées

Demandez le Plan

Le TC n°1 (à 526 € / m²/SDP BRS) est donc bien exclu de l'étude, la valeur de sortie HT du marché libre indiqué dans la réponse à appel d'offre communiquée (3 433 €/m²HT) correspondant au prix de vente affiché (3 501 €/m²HT). En effet, aucun constat, de prime abord, d'un prix de logement BRS inférieur de 15 % à 30 % par rapport au prix des logements en accession libre en raison notamment du plafonnement du prix de l'habitat au m² et de la location du terrain. .

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

Le prix indiqué de 130 000 € dans la saisine donnant une charge foncière calculée de 216 €/m²/SDP (130 000 €/ 600 m² de SDP) est conforme à des valorisations en locatif social, mais en dessous des prix pratiqués avec un programme à 50 % en BRS.

Compte tenu de des éléments du marché

Valeur au m² de charge foncière sociale retenue : 210 €/m²/SDP

Valeur au m² de charge foncière BRS retenue : 400 €/m²/SDP

la valeur vénale est estimée à 180 000 € arrondis, stationnements extérieurs compris.

	M ² SDP indiquée	€/m ² /SDP retenu	Total
Logements partagés	300	210 €	63 000 €
Logements BRS	300	400 €	120 000 €
		TOTAL	183 000 €

Compte tenu de ces éléments, la valeur vénale est estimée à 180 000 € arrondis, stationnements extérieurs compris.

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 180 000 €.

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 162 000 € (arrondie), s'inscrivant dans l'hypothèse extrême d'une valeur retenue de 346€/m²/SDP/BRS

	M ² SDP indiquée	€/m ² /SDP retenu	Total
Logements partagés	300	210 €	63 000 €
Logements BRS	300	346 €	103 800 €
		TOTAL	166 800 €

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 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