RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : David NOUVEAU
Courriel : david.nouveau@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 94 02

Réf. DS : 14739079
Réf. OSE : 2023-38422-82750

Le 05/12/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

COMMUNE DE SAINT MARTIN D URIAGE

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

Nature du bien : Ensemble immobilier dit « L'auberge des Seiglière » comprenant un Bâtiment à usage de restaurant et deux bâtiments annexes (stockage, frigos) sur trois parcelles partiellement boisées d'une contenance totale de 7716 m²

Adresse du bien : 6000 Route de Chamrousse 38410 Saint-Martin-d'Uriage

Valeur : **387 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 . CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme A. GAUSSORGUES / COMMUNE DE SAINT MARTIN D URIAGE

2 . DATES

de consultation :	25/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/12/2023
du dossier complet :	01/12/2023

3 . OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Anticipant le départ de l'actuel gérant du fonds de commerce de « L'auberge des Seiglière » courant 2024, la commune souhaite proposer à la vente le tènement immobilier au prochain gérant qui fera également l'acquisition du fonds de commerce.

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.

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

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 prés 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

L'auberge des Seiglière est située au kilomètre 30 sur la route de Chamrouse, un parking aux abords de la route permet une bonne accessibilité.

Parking aux abords de la route de Chamrouse

4.3 Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Emprise	Nature réelle
SAINT MARTIN D'URIAGE	F 69	6000 Route de Chamrousse	4 330 m²	4 330 m²	tènement immobilier
	F 70		1 026 m²	1 026 m²	
	F 71		2 360 m²	2 360 m²	
TOTAL			**7 716 m²**	7 716 m²	

4.4 Descriptif

Les murs du batî sont en pierre de 55 cm d'épaisseur avec une finition par un enduit plâtre partiellement dégradée. La terrasse extérieure est en bois.

La dalle du RDC de la cuisine donne sur un sous-sol en structure poutrelles – hourdis avec une chape de finition. ABSENCE d'isolation.

Au niveau de la salle de restaurant, le sol est constitué d'un parquet ancien, la Toiture est en bac acier avec des combles non aménagées isolées en laine de roche.

Des fenêtres ont été changées en double vitrage 4 / 6 / 4 de qualité très moyenne, avec une menuiserie bois. Les occultations des fenêtres sont réalisées par des volets bois.

Au premier étage on retrouve 4 chambres , 2 petits débarras et une salle de bains

au 2e étage il y a 5 chambres avec une salle de desserte centrale.

Les étages ne sont pas exploitables pour hôtellerie pour cause non conformité (escalier trop petit , électricité pas aux normes, faible isolation). Des travaux important serait nécessaire pour une remise aux normes.

l'Eau Chaude Sanitaire est produite par 2 ballons électriques de 250 l unitaire

L'auberge est chauffée par une chaudière propane, située dans la cuisine, des radiateurs acier et fonte, reliés à la chaudière propane. Au R+1, un seul gros radiateur fonte et Convecteurs électriques

Un insert bois est utilisé dans la salle de restaurant. Le RDC et le R+2 sont équipés de radiateurs eau chaude.

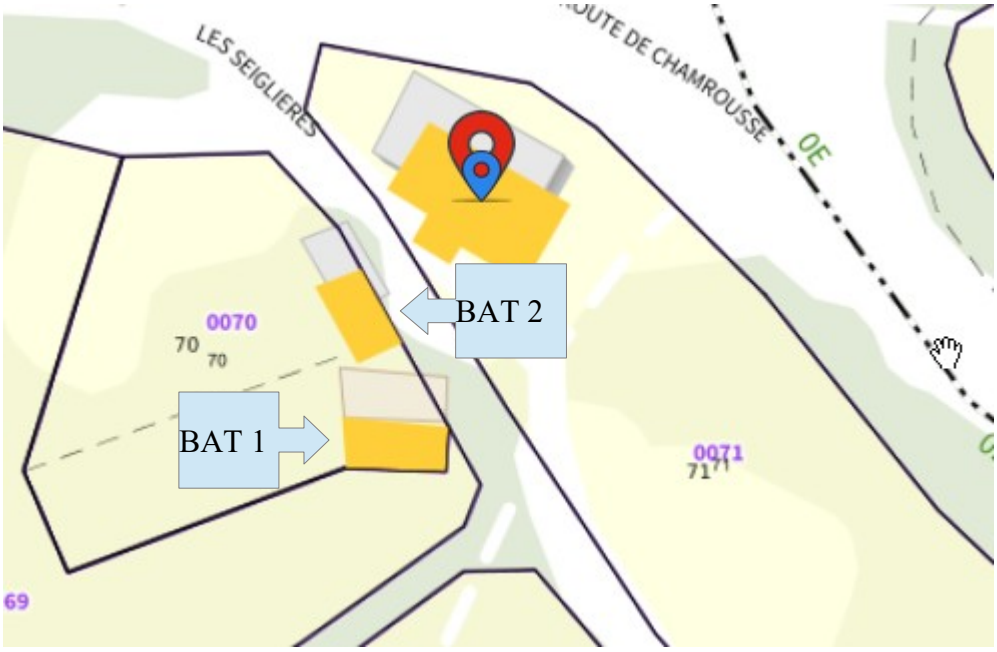
certaines installations techniques ont été jugées non conforme par l'audit énergétique réalisé en avril 2019 par le bureau d'étude spécialisé ALPHA JM avec notamment l'implantation de la chaudière, la ventilation et les hottes de la cuisinière.

Des solutions ont été proposées pour l'amélioration et la mise aux normes du bâtiment avec mise en place de VMC, de leds, d'un ballon thermodynamique avec ventouse, le remplacement du système de chauffage par une chaudière aux granulés de bois et le changement de fenêtres notamment.

Les 2 bâtiments de stockage sont constitués de moellons avec bardage bois simple et le toit est en bac acier sans isolation, le premier à une superficie de 50 m² et le deuxième de 40m² environs. Le sol est un vieux plancher et les murs sont dégradés.

Bâtiment extérieur

intérieur dégradé



IL est précisé dans le bail que l'activité d'hôtellerie ne pourra s'exercer que sous réserve de l'accord de la SDIS. Cet accord ne pourra être donné qu'après d'importants travaux de remise aux normes (sécurité , PMR), d'isolation et de rénovation.

4.5 Surfaces du bâti

L'Auberge Seigliers comporte 3 niveaux (RDC à R+2)

Type de log^t	Surf. (m²)	Vol. (m^3)
RDC	107	268
R+1	102	224
R+2	86	197
TOTAL	**294**	**688**

Bâtiment de stockage 1 : 50m²

bâtiment de stockage 2 : 40 m²

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Martin d'Uriage

5.2 Conditions d'occupation

Loué par bail commercial fin au 30/05/2030 pour 12 324.27 € annuel soit 1027.02 € /mois

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone N : Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

6.2 Date de référence et règles applicables

PLU de la ville de Saint-Martin d'Uriage Publié le 22/03/2019 | Mis à jour le 18/06/2019

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

7.1 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.

7.2 Le chiffre d'affaires et le bilan n'étant pas communiqué par le gérant, le consultant accepte une comparaison du bâti en tant que tel, car il n'est pas possible d'effecteur une évaluation par rendement du chiffre d'affaires. Les éléments du fonds de commerce tel que cuisine professionnelle et autre élément corporel ne constituant pas un élément du bâti, le bâtiment sera évalué comme une maison indépendamment du projet du repreneur.

La méthode par le revenu n'étant pas non plus adéquate, car le loyer mensuel consenti par la commune est manifestement en dessous de la valeur de marché.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

8.1.1 *Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

La recherche de termes de comparaisons sera effectuée sur un secteur de 5km autour de Saint martin d'uriage pour des cessions de bâtiment d'une superficie entre 200 et 400 m² avec une année de construction inférieur à 1980 entre le 01/01/2019 et le 01/10/2023

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Groupe	Matériaux murs
422//AN/188//	SAINT-MARTIN-D'URIAGE	159 CHE DU MOLLARD	24/06/2020	1956	3956	312	730 000	2339,74	Maison	Béton / Aggloméré
528//AB/473// 528//AB/472//	VAULNAVEYS-LE-BAS	143 CHE DE CLOCHERON	20/03/2020	1938	2063	263	450 000	1711,03	Maison	Pierre
529//AL/16// 529//AL/15// 529//AL/17//	VAULNAVEYS-LE-HAUT	332 CHE DES ALBERGES	01/09/2020	1910	3550	235	705 000	3000	Maison	Pierre
529//AD/140//	VAULNAVEYS-LE-HAUT	140 LOT LES HORIZONS	06/11/2019	1972	4788	220	529 850	2408,41	Maison	Béton / Aggloméré
529//AD/147//	VAULNAVEYS-LE-HAUT	340 LOT LES HORIZONS	12/03/2021	1964	1328	212	520 000	2452,83	Maison	Brique / Aggloméré
567//BB/184//	CHAMROUSSE	61 RTE DE LA CROISETTE	22/10/2021	1962	705	240	545 000	2270,83	Maison	Aggloméré / Bois
567//BB/166//	CHAMROUSSE	850 AV DU PERE TASSE	21/04/2021	1976	726	230	456 000	1982,61	Maison	Aggloméré / Bois
59//AC/155// 59//AC/135//	BRIE-ET-ANGONNES	129 B CHE GRAND CHAMP	18/01/2022	1971	1680	208	605 000	2908,65	Maison	Béton / Aggloméré
422//AH/413//	SAINT-MARTIN-D'URIAGE	2930 RTE DE CHAMROUSSE	14/10/2022	1933	1000	240	620 000	2583,33	Maison	Pierre / Meulière
422//AC/146// 422//AC/149// 422//AC/150//	SAINT-MARTIN-D'URIAGE	196 IMP SANSARET	23/09/2022	1967	2476	200	620 000	3100	Maison	Béton
529//AL/20// 529//AL/341//	VAULNAVEYS-LE-HAUT	251 CHE DES ALBERGES	16/02/2023	1910	2275	300	818 000	2726,67	Maison	Meulière / Béton

Prix au m² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2 498,55	2 452,83	1 711,03	3 100,00

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

Le terme de comparaison le plus proche du bien étudié en terme de localisation et de type est la maison de 1933 au 2930 route de Chamrouse à Saint-Martin-d'Uriage à 2583.33 €/m². On remarque un même type de construction en pierre meulière avec des fenêtres en double vitrage et volets roulants récents.

maison de 1933 au 2930 route de Chamrouse à Saint-Martin-d'Uriage avec construction en pierre meulière

La description du bien au §4.4 relève qu'une réfection complète du bâti doit être effectué notamment en matière de sécurité, d'accessibilité et d'isolation.

les prix pratiqués pour une rénovation de maison ancienne se trouvent dans une fourchette de 1000 à 1500 €/m², soit en moyenne 1250.00 €/m². (cf sources :

https://www.renovationettravaux.fr/budget-renovation-maison-ancienne

https://www.camif-habitat.fr/renovation/maison/renovation-maison-ancienne/cout/

https://www.dsdrenov.com/renovation-interieure/renovation-maison/prix-renovation-totale-maison/)

Rénovation & Travaux

GUIDE TRAVAUX GUIDE DES PROS GUIDE DES PRIX

changer les peintures.

✓ PRIX DE RÉNOVATION D'UNE MAISON AU M²

Vous aurez compris que le coût de rénovation d'une maison peut varier énormément d'un projet à l'autre.

Lors de l'achat d'une maison à rénover, **mieux vaut prévoir un prix de rénovation de maison situé entre 500 et 2000 euros** (Trouvez un artisan) **du m²**.

Ce budget dépendra avant tout du type de bien à rénover :

Type de maison à rénover	Prix de rénovation au m²
Rénovation d'une maison (second œuvre)	Entre 500 et 1000 € (Comparez des devis)
Réhabilitation d'une maison (gros œuvre et second œuvre)	Entre 1000 et 1500 € (Trouvez un artisan)
Restauration d'une maison (restauration et conservation de l'ancien)	Entre 1000 et 2000 €

Le coût de rénovation varie selon le type de projet. La rénovation d'une maison bioclimatique peut entraîner des coûts supplémentaires, mais les avantages environnementaux à long terme en valent la peine.

Examinons plus en détail le budget de rénovation à prévoir en fonction des différents éléments.

DSD BATISSEUR DU PATRIMOINE

NOTRE SOCIÉTÉ NOS MÉTIERS

Tâchons d'estimer ensemble le plus précisément possible le coût de la rénovation totale d'une maison ancienne...

Quel est le coût d'une rénovation au m2 ?

Le prix de rénovation d'une maison est souvent calculé au mètre carré, en fonction de la surface habitable. Plus le bien immobilier à rénover est grand, et plus il faudra prévoir un budget important (en toute logique).

Concrètement, on estime que **le prix d'une rénovation totale de maison se situe entre 1000 et 2000 euros par mètre carré TTC**. Rénover une maison de 120 mètres carrés peut donc vous coûter entre 120 000 et 240 000 euros TTC (pose comprise).

Vous aurez compris qu'il n'est pas rare que les travaux de rénovation complète d'une maison atteignent, voire dépassent largement, les 100 000 euros. On comprend dès lors l'intérêt de bien s'informer sur le coût des travaux de rénovation.

Naturellement, les frais à prévoir peuvent varier selon le type de projets. Si vous envisagez une extension de maison, en parallèle des travaux, il faudra prévoir des frais supplémentaires.

camifhabitat GROUPE HEXAÔM

Rénovation Extension Aménagement Solutions Réalisations Agences Conseils Prendre RDV

Quel est le prix au m2 pour rénover une maison ?

Pour **estimer le prix au m2 d'une rénovation de maison ancienne**, vous devez vous baser sur les diagnostics effectués au préalable. Ils vous permettront de prioriser les différents postes de travaux. Annoncer un prix moyen sur ce type de prestation n'est pas facile. Nous pouvons cependant vous indiquer une fourchette de prix :

- **Entre 1 500 et 2 500 € par m2** si votre maison a besoin d'une rénovation complète (isolation, remise aux normes, aménagements intérieurs)
- **Entre 1 500 et 3 200 € du m2** lorsque vous devez faire de lourde rénovation c'est à dire des travaux qui touchent à des éléments structurants (murs porteurs, charpente-toiture, ouvertures).

Si vous souhaitez rénover votre maison ancienne de 100 m2, le budget pourra aller de 150 000 € à 320 000 €. Cette fourchette est assez large et comme chaque projet est unique, nous vous conseillons de prendre contact avec une entreprise spécialisée, comme Camif Habitat. Elle sera en capacité de réaliser une étude technique approfondie, de concevoir votre plan de rénovation de maison ancienne puis de chiffrer le projet.

A noter : si vous habitez dans une zone classée Patrimoine Historique ou zone protégée, vous avez des contraintes supplémentaires en termes d'autorisation ou de matériaux à utiliser. Rapprochez-vous du service Urbanisme de votre commune pour connaitre les contraintes. Cela aura certainement un impact sur le choix des professionnels et les matériaux possibles.

On conservera un prix moyen observé de 2 500 €/m² qui correspond aussi au prix/m² du bien avec la plus forte similitude auquel on applique un abattement de 1250.00 €/m² pour vétusté étant donné la nécessaire rénovation demandée pour une exploitation complète de l'immeuble.

Soit 1250 X 294 = 367 500 €

les 2 locaux de stockage sont évalués forfaitairement à 10 000€ chacun.

Soit 367 500 + 20 000 = 387 500 € .

la valeur vénale retenue est de 387 500 €

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 **387 500 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **310 000 €.**

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 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 et par délégation,

David NOUVEAU

Contrôleur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.