



Pôle	DAD
Auteur	Aurélien Gausson
Rapporteur	Jean-Charles Congard
Date du conseil	17/12/2025
Nombre d'annexes	2

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025



Publié le

ID : 038-213804222-20251217-AG_DEL2025_116-DE

Délibération du Conseil Municipal N°2025-116

Séance du 17 décembre 2025

Le dix-sept décembre deux-mille-vingt-cinq, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin d'Uriage, légalement convoqué le onze décembre deux-mille-vingt-cinq, s'est réuni en salle du Conseil municipal sous la présidence de Gérald GIRAUD, Maire.

Nombre de membres :	
- En exercice :	28
- Présents :	22
- Votants :	23

Présents : Gérald Giraud, Cécile Conry, Hubert Jeanson, Estelle Gignoux, Michel Deridder, Claudine Chassagne, Jean-Charles Congard, Jean-Marc Abramowitch, Roberte Pelletier, François Bernigaud, Didier Bouvard, Gilles Duvert, Marie-Paule Balicco, Arnaud Callec, Isabelle Gloux, Frédéric Cuchet, Beate Bersch, Brigitte Dulong, Florence Boullen-Murienne, Laurent Robert, Jacqueline Baret, Bruno Jacovella.

Excusés : Peggy Briand, Renée-Claire Mancret, Françoise Berthoud, Frédéric Jarry, Mathieu Kuntz.

Ont donné pouvoir : Gabriel Gandini à Michel Deridder.

Secrétaire de séance : Didier Bouvard.

Objet : Modification de la promesse de vente à Pic Réalisations pour la réalisation d'un programme immobilier sur les terrains du Luiset

Élu rapporteur : Jean-Charles Congard

Vu l'art. L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales qui dispose notamment que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ;

Vu l'art. L.2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé ;

Vu les délibérations du conseil municipal n°092/2024 du 6 novembre 2024 et n° 009/2025 du 19 février 2025 relatives à la constitution du jury pour l'appel à projet du Luiset et à la validation du lauréat retenu par le jury ;

Vu la décision de préemption n°037/2021 relative à l'exercice du droit de préemption des terrains de la Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph de Chambéry du 25 juin 2021 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 11 juin 2025.

Exposé des motifs conduisant à la proposition :

Considérant que les ventes immobilières du domaine privé des collectivités territoriales échappent aux dispositions sur la commande publique, la commune ayant le libre choix quant à la procédure de cession ou de location de ce bien et quant à son acquéreur ou locataire ;

Considérant que la commune de Saint-Martin d'Uriage est propriétaire depuis le 14 octobre 2021 des parcelles cadastrées AP 450, AP 451, AP 225, AP 448 et AP 452, constituée des anciens terrains de la Congrégation des Sœurs de Saint-Joseph de Chambéry ;

Considérant l'acquisition des parcelles par décision de préemption en date du 25 juin 2021, motivée pour la réalisation d'une opération d'aménagement intégrant une maison de santé, un programme de logements notamment sociaux, l'aménagement d'un cheminement piéton sur l'allée des Tilleuls et la création d'un espace vert ;

Considérant l'appel à projet lancé par la collectivité en juillet 2024, portant sur les parcelles AP 450, AP 451, AP 225, AP 448, AP 452, constituant les anciens terrains de la Congrégation et portant également sur la parcelle communale AP 390, auprès d'équipes associant des opérateurs immobiliers et des concepteurs architectes et paysagistes, pour vendre ces parcelles communales et mener à bien une opération immobilière comprenant des logements, des services, des espaces verts, des stationnements partagés et une valorisation du patrimoine paysager et historique du centre Bourg ;

Considérant qu'à l'issue de la première phase de l'appel à projet, 3 équipes ont été retenues par le comité de pilotage sur la base d'un dossier composé d'un volet administratif, architectural et paysager :

- Alpes Isère Habitat, Pic Réalisations, FLOO Architecture et Urbanisme,
- Groupe Maulin, Atelier Léger, Paysages Sites & Squares,
- Isère Habitat, Pluralis, BMB Concept, Atelier Mikado ;

Considérant la constitution du jury pour l'examen des offres, prévue par la délibération n°092/2024 du 6 novembre 2024, composée de :

- M. Gérald GIRAUD, président du Jury et Maire,
- M. Hubert JEANSON, 2^{ème} Adjoint délégué à l'aménagement durable du territoire et aux mobilités,
- M. Michel DERIDDER, 4^{ème} Adjoint délégué à la solidarité, au logement et au sport,
- M. Jean-Charles CONGARD, 6^{ème} Adjoint délégué à l'urbanisme,
- Mme Brigitte DULONG, Conseillère municipale,
- Mme Stéphanie WEISS et M. Marc JOUIN, en qualité de représentants titulaires et M. Jérémie ROUTHIAU en qualité de représentant suppléant pour la maison de Santé la Rosée,
- Mme Aline PROUVOST, en qualité de représentante titulaire et M. Jean-Michel ROUMENOFF, en qualité de représentant suppléant pour l'association la Chaumière DP SMU ;

Considérant les offres finales des 3 candidats reçues le 17 janvier 2025 ;

Considérant, au regard des critères de notation, le classement des offres établi par le jury suite à l'audition des équipes le 4 février 2025 :

Équipe classée n°1 : Alpes Isère Habitat, Pic Réalisations, FLOO Architecture et Urbanisme,

Équipe classée n°2 : Isère Habitat, Pluralis, BMB Concept, Atelier Mikado,

Équipe classée n°3 : Groupe Maulin, Atelier Léger, Paysages Sites & Squares ;

Considérant, que par délibération n°2025-009 du 19 février 2025, le conseil municipal a décidé de suivre l'avis du jury désignant le groupement Alpes Isère Habitat, Pic Réalisations, FLOO Architecture et Urbanisme ;

Considérant l'offre financière globale de Pic Réalisations et Alpes Isère Habitat, en date du 15 mai 2025, à hauteur de 500 000 € pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du projet de Luiset ;

Considérant la programmation proposée conforme aux attendus de l'appel à projet avec :

- la construction d'un bâtiment comprenant un équipement collectif (la Chaumière) et 4 logements en accession sociale de type Bail Réel Solidaire, réalisé par Alpes Isère Habitat,
- la construction de 2 bâtiments comprenant 6 logements sociaux et 2 logements locatifs intermédiaires, réalisé par Alpes Isère Habitat,
- la construction d'un bâtiment de 9 logements en accession libre réalisé par Pic Réalisations,
- l'aménagement d'une maison de Santé par Pic Réalisations,
- ainsi que les aménagements liés à l'opération globale réalisé par Pic Réalisations ;

Considérant la promesse de vente avec Pic Réalisations, pour l'acquisition des parcelles AP 225, AP 448, AP 450, AP 451 et AP 452, pour un montant de 370 000 € permettant la construction de 2 bâtiments comprenant 6 logements sociaux et 2 logements locatifs intermédiaires réalisés par Alpes Isère Habitat, la construction d'un bâtiment de 9 logements en accession libre réalisé par Pic Réalisations, l'aménagement d'une maison de Santé par Pic Réalisations, ainsi que les aménagements liés à l'opération globale réalisé par Pic Réalisations ;

Considérant l'avis des Domaines en date du 11 juin 2025 fixant la valeur domaniale à 370 000 € pour la vente des parcelles communales AP 225, AP 448, AP 450, AP 451 et AP 452 ;

Considérant que les deux parties conviennent de la nécessité de modifier les délais prévus dans la promesse de vente pour le dépôt des autorisations d'urbanisme et la réitération de l'acte de vente.

Après avoir entendu l'exposé de Jean-Charles Congard,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE de conclure une promesse de vente avec Pic Réalisations ou de toute personne qui pourrait s'y substituer moyennant le prix de 370 000 € payable au plus tard le jour de la signature définitive, pour la vente des parcelles AP 225, AP 448, AP 450, AP 451 et AP 452 ;

AUTORISE le bénéficiaire de la promesse à déposer des autorisations d'urbanisme permettant la construction de 2 bâtiments comprenant 6 logements sociaux et 2 logements locatifs intermédiaires, réalisés par Alpes Isère Habitat, la construction d'un bâtiment de 9 logements

en accession libre réalisé par Pic Réalisations, l'aménagement d'une maison de Santé par Pic Réalisations, ainsi que les aménagements liés à l'opération globale réalisé par Pic Réalisations, au plus tard le 31 mars 2026 ;

ACCEPTE d'établir le changement de fond servant de la servitude de droit de passage prévue temporairement sur la parcelle AP 450 au profit de l'OGEC, pour qu'elle soit réalisée sur les parcelles AP 451 et AP 225 ;

ACCEPTE d'établir une servitude de passage au bénéfice de la commune sur la parcelle AP 450 ;

CONDITIONNE la réitération à la purge du caractère définitif des autorisations d'urbanisme ;

PRÉVOIT une durée de validité de la promesse de vente au plus tard le 31 mai 2027 ;

AUTORISE le Maire à conclure l'acte authentique de vente ;

MANDATE le Maire et la Direction générale des services pour la mise en œuvre de la présente délibération.

Publiée le : 22/12/2025

Transmise au Représentant de l'État le : 22/12/2025

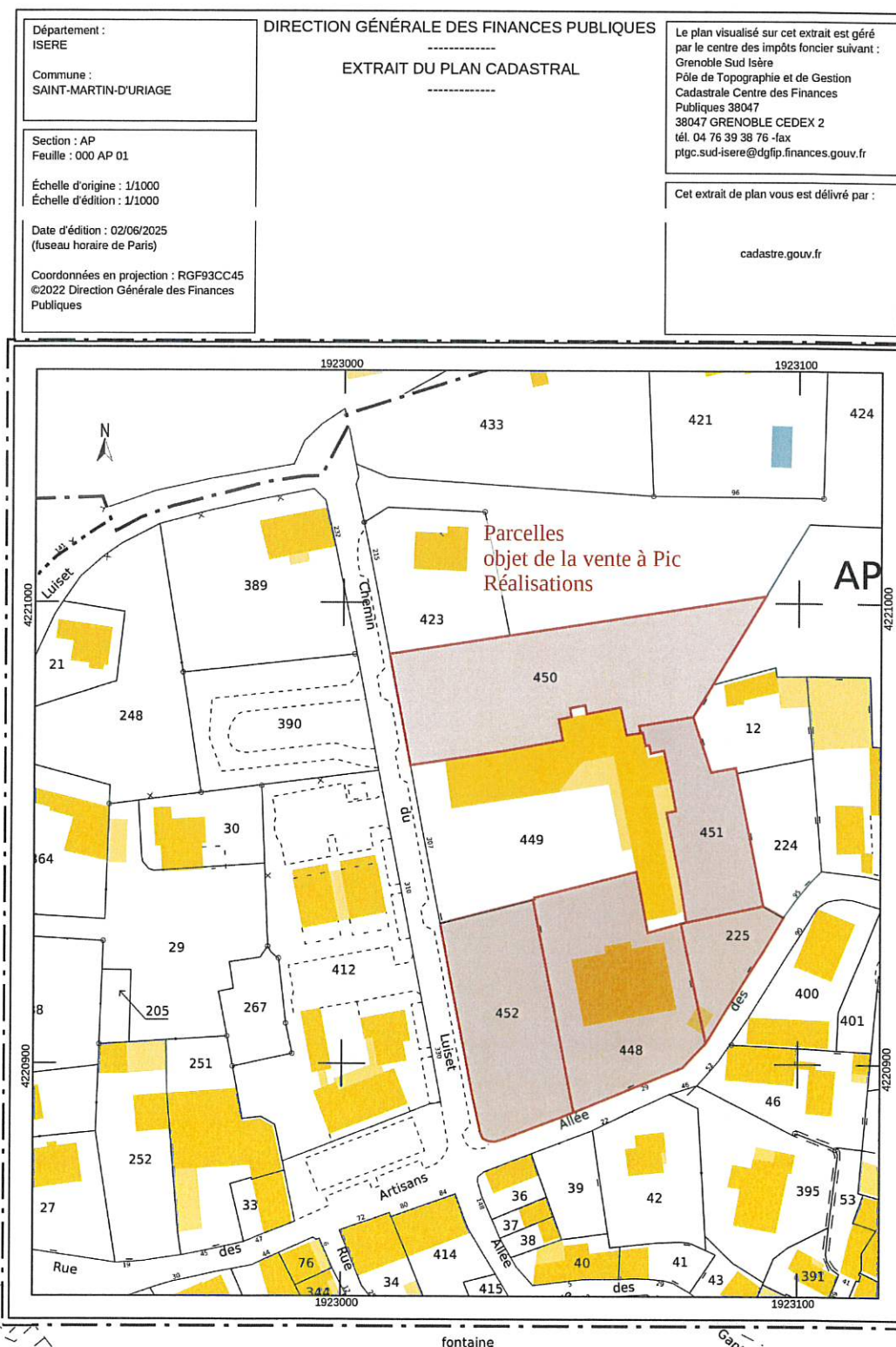
M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

Fait et délibéré en séance le 17/12/2025

LE MAIRE

Gérald GIRAUD





Annexe 2 à la délibération n°116/2025

Conseil Municipal – Séance du 17 décembre 2025

Objet : Modification de la promesse de vente à Pic Réalisations pour la réalisation d'un programme immobilier sur les terrains du Luiset

Élu rapporteur : Jean-Charles Congard

Avis des domaines – 13 pages – *Annexé sous Nextcloud*

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. : ddfip38.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 : 23766775

Réf. OSE : 2025-38422-30456

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



Nature du bien : Projet d'aménagement de l'ex-propriété composée de l'ancien bâtiment de la communauté des sœurs de Saint Joseph de Chambéry et des terrains attenants.

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

Valeur : 370 000 € s'inscrit dans des valeurs de marché, sous réserve d'une restitution des 58 % (2 868 m² aménagés qualitativement) à la Commune à titre gratuit en fin d'opération
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

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

2. DATES

de consultation :	18/04/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/05/25
du dossier complet :	02/06/25

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

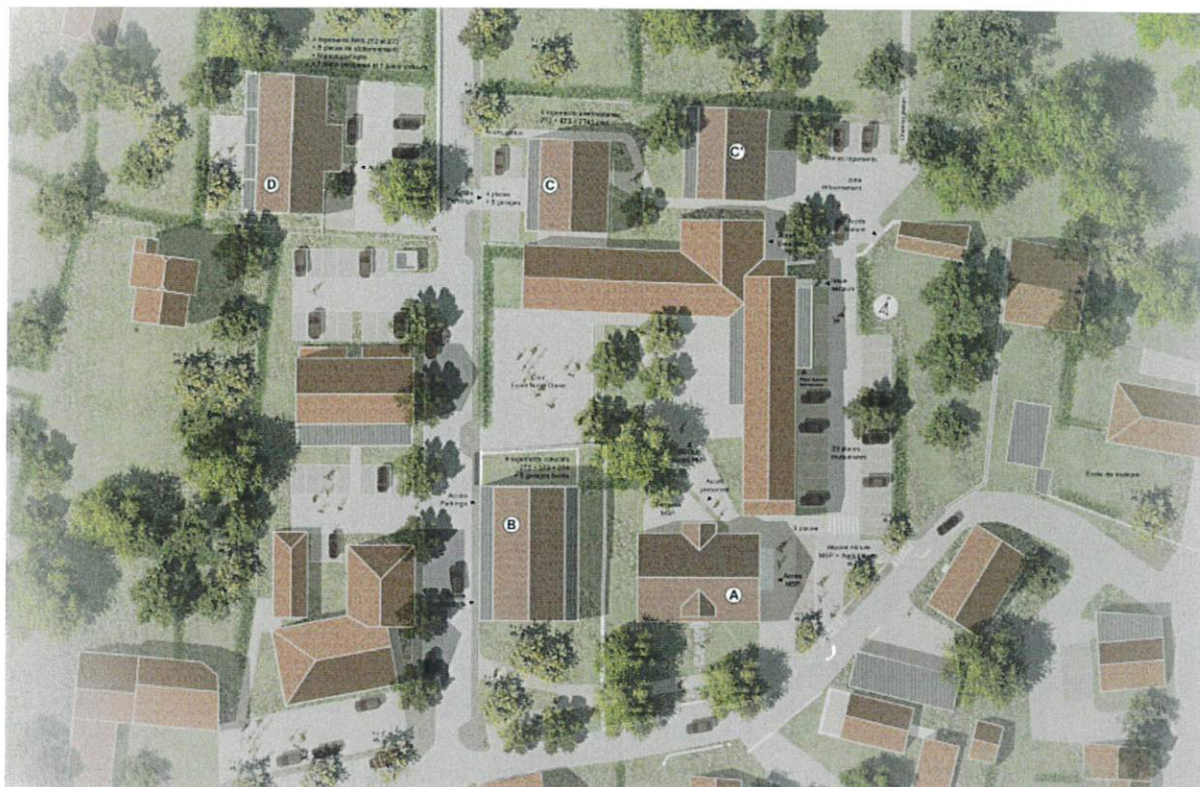
Cette propriété a été acquise par exercice du droit de préemption au prix de 800 000 €, il s'agit de l'ancien bâtiment de la communauté des sœurs de Saint Joseph de Chambéry et des terrains attenants.

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

Le projet global prévoit une opération d'ensemble se détaillant en :

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500 EME



- la rénovation (plateaux aménagés livrés bruts) de la maison des Tilleuls en maison médicale, avec revente aux professionnels de santé par l'aménageur – **Lot 4 « Maison médicale » ou bâtiment A** pour une surface de plancher (SDP) communiquée de 568 m².

- la construction d'une opération de logements mixtes (social et libre) détaillés comme suivant :

- promotion directement par PIC Immobilier, d'une opération de 9 logements en accession libre, 10 garages boxés – **Lot 3 ou bâtiment B** pour une SDP communiquée de 640 m².
- revente à l'opérateur Alpes Isère Habitat (AIH) de deux bâtiments comprenant 8 logements (6 LLS et 2 LLI), 12 stationnements dont 8 garages – **Lot 2 ou bâtiments C et C'** pour une SDP communiquée de 640 m².

- des **espaces publics** réalisés par « PIC réalisation » dans le cadre de l'opération et restitués à la commune en fin d'opération se décomposent en un parc public de 1 192 m², un parvis (école et accès Maison de santé) 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.

Ces aménagements sont prévus au permis d'aménager et présentés comme suivant :

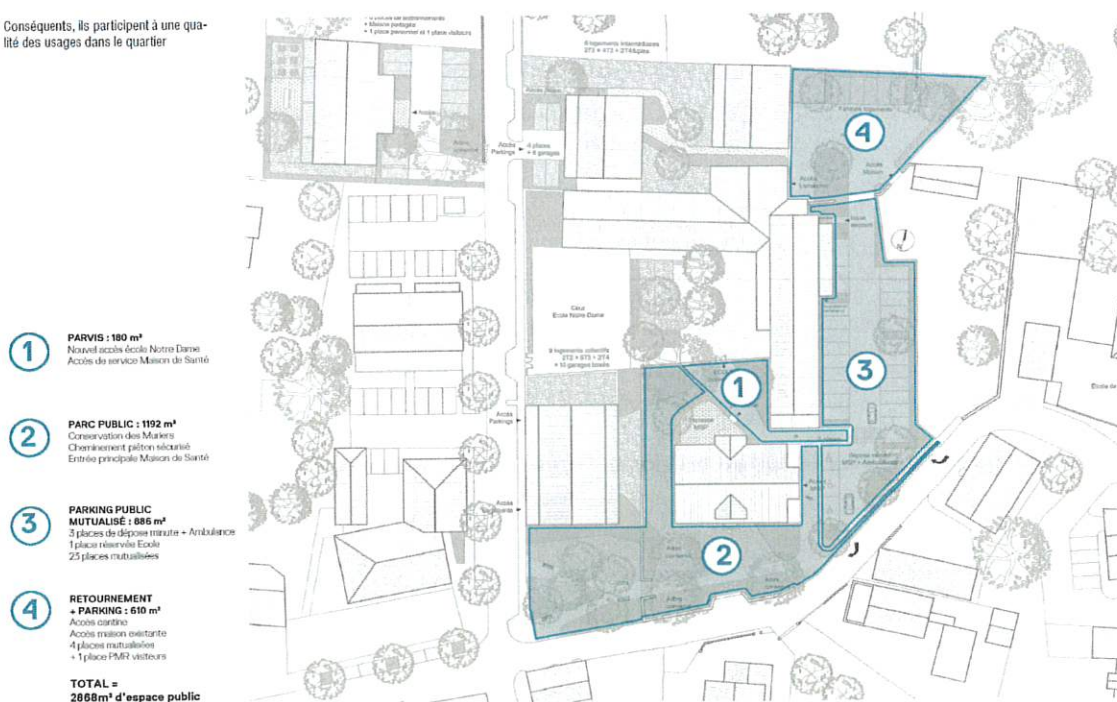




soit au total 2 868 m² d'espaces publics aménagés pour un usage public (58 % de la surface initiale = 2 868 m² / 4 952 m²).

PLAN DE MASSE : ESPACES PUBLICS
ECHELLE 1/500 EME

Conséquents, ils participent à une qualité des usages dans le quartier

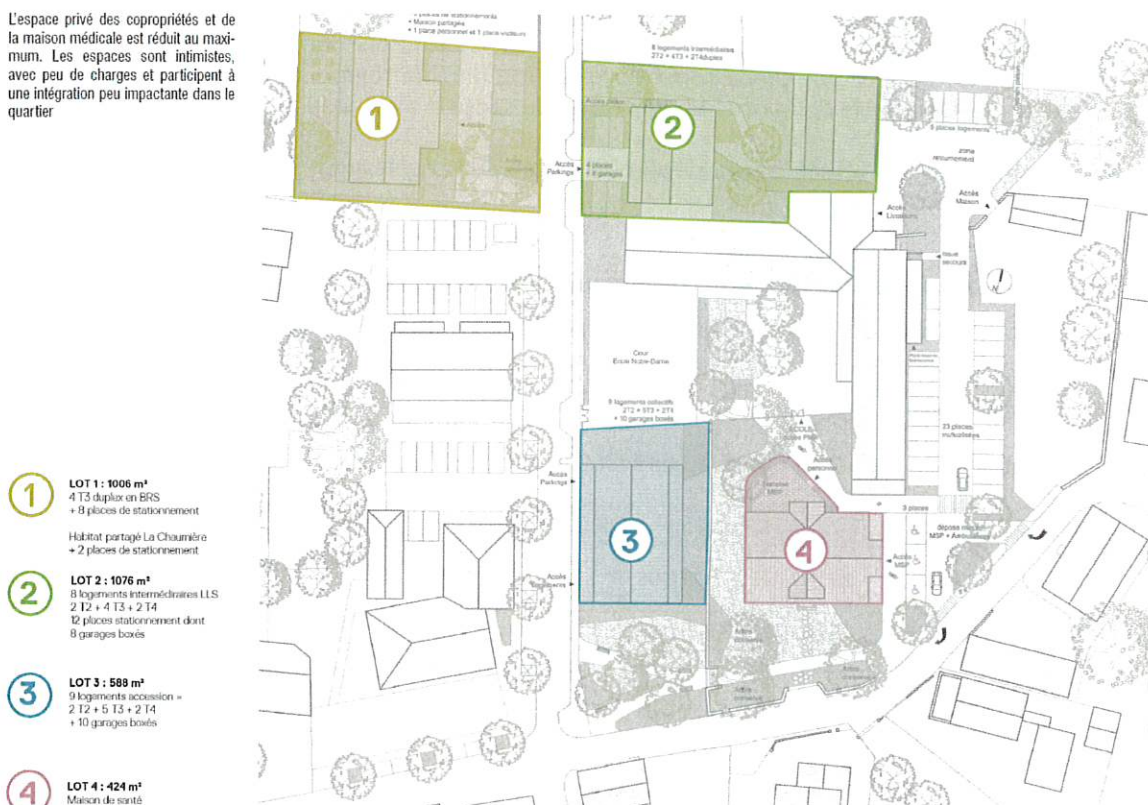


La saisine précise que l'évaluation est à réaliser au vu de l'ensemble du cahier des charges comprenant aussi la vente distincte, mais concomitante, par la Commune à AIH d'un autre terrain de situation très proche (il s'agit d'un ancien parking communal tènement sans aucun lien avec l'ex-congrégation). Un avis distinct, portant le n°2025-38422-39043 et adressé ce jour, concerne la vente de cette parcelle (AP 390), par la Commune à AIH. Montant négocié indiqué de 130 000 €. Ce bâtiment – **Lot 1 ou bâtiment D** - intégrera le domicile partagé à destination de malades atteints de la maladie Alzheimer (locaux loués par AIH à l'association locale « La Chaumière »). Le domicile partagé sera construit par Alpes Isère Habitat et constituera le rez-de-chaussée d'un bâtiment ainsi que 4 logements BRS et 10 stationnements (SDP indiquées de 600 m²).

PLAN DE MASSE : ESPACES PRIVATIFS

ÉCHELLE 1/500 ÈME

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



Cet avis ne vise que la revente des parcelles décrites au présent avis à l'aménageur « Pic Réalisation ».

Le prix négocié est indiqué de 370 000 €.

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).

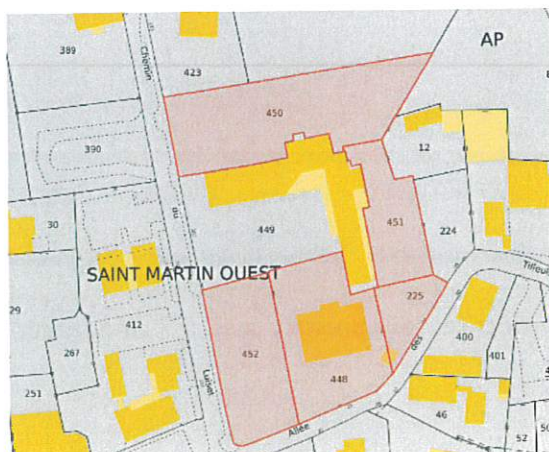
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situation en cœur de village, toutes commodités. Limitrophe à l'école et à la future 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 448	29 ALL DES TILLEULS	1 271 m ²	Maison des Tilleuls, ancien logement de la Congrégation
	AP 450	29 ALL DES TILLEULS	1 700 m ²	Pré, parc, ancien potager
	AP 451	307 CHE DU LUISET	629 m ²	
	AP 225	29 ALL DES TILLEULS	341 m ²	
	AP 452	29 ALL DES TILLEULS	1 011 m ²	
TOTAL			4 952 m ²	



4.4 Descriptif

Il s'agit de terrains à aménager et/ou à bâtir, ainsi qu'un bâtiment de logements d'une ancienne congrégation. Ce bâtiment comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages. Il est doté d'un ascenseur. Le rez-de-chaussée est composé des espaces communs, au 1^e étage on trouve 13 chambres et des sanitaires. Le 2^e étage, en partie en sous pente, comprend 5 chambres et des sanitaires. Au sous-sol : caves, la chaufferie, cuve à mazout et machinerie de l'ascenseur.

Le descriptif de l'opération est exposé au §3-3 « projet » du présent avis.

L'opération pourrait donc se résumer, en fin d'aménagement, en une acquisition nette par l'aménageur, d'un tènement de 2 084 m² (4 952 m² en totalité - 2 868 m² restitués à la Commune en espaces publics aménagés pour un usage public).

Autrement dit, ramené à l'échelle de l'opération nette, la commune ne vendrait que 42 % du tènement de l'ex-congrégation et économiserait l'aménagement (fait par l'aménageur) du parc / stationnements / cheminements.

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

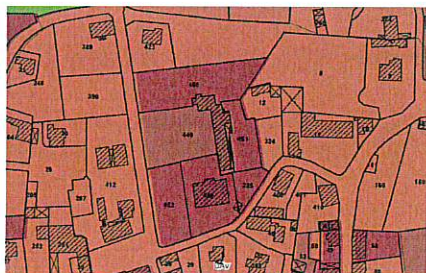
Libre

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. Besoin d'un transformateur électrique dans le cadre de l'opération de construction signalé.



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

La méthode d'évaluation de l'immeuble par comparaison directe consistant 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 est la plus généralement utilisée.

La méthode la plus appropriée pour ce type d'opération est celle du bilan aménageur ou Compte à rebours/CAR aménageur qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente des charges foncières, les différents coûts de mise en état des sols et de desserte primaire. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme d'aménagement urbain / d'activités, notamment pour déterminer les coûts d'aménagements.

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 »

Recherche de termes de comparaison de ventes relatives à des terrains à aménager pour des projets de promotion immobilière de logements collectifs neufs.

L'opération pourrait donc se résumer, en une acquisition nette par l'aménageur, d'un tènement de 2 084 m² (à l'origine 4 952 m² - 2 868 m² restitués à la Commune en espaces publics aménagés pour un usage public), soit 370 000 € pour les 42 % du foncier

auquel s'ajouterait le coût de l'aménagement des 58 % restitués à la commune à titre gratuit en fin d'opération, du parc / stationnements / cheminements, estimé par l'opérateur à 560 000 € pour l'ensemble minoré des participations indiquées de 230 000€ de quote-part des VRD reversées par les différents opérateurs, soit net de 330 000 €.

Aménagements, parking et VRD		450 000
Coûts travaux, honoraires de conception et MOE, frais financiers		80 000
TVA MDB		30 000
		560 000 €

Total participations quote part VRD		230 000
-------------------------------------	--	---------

Soit une opération s'élevant à 700 000 € (370 000 € + 330 000 €) pour 2 084 m², ramenés pour 2 084 m² à 335 €/m² lotis/aménagés.

Le marché de vente de terrain en vue d'une construction de logements collectifs sur Saint Martin d'Uriage (échanges avec la Mairie) se situe entre 124 à 332 €/m².

TC n°	Commune	Adresse postale avec nom du programme (s'il est connu)	Ref cadastrale	Contenance terrain	Date vente terrain	Prix de vente HT (ou à défaut DIA)	€/m² /foncier
1	SAINT MARTIN D'URIAGE	ROUTE D'URIAGE	AO 347, 350 et 352	1659	27/12/23	550 000 €	332 €
1bis	SAINT MARTIN D'URIAGE	ROUTE D'URIAGE	AO 346, 349, 348 et 351			400 000 €	Projet de rénovation des 2 bâtiments (5 logements au total envisagés en PSLA). Le bâtiment sur la parcelle AO 346 est une grange de 526 m² transformée en 3 logements. L'autre bâtiment sur la parcelle AO 348 est constitué de 2 logements (un au RDC et un en R+1), pas de SP connue à ce stade
	SAINT MARTIN D'URIAGE	ROUTE D'URIAGE					
	SAINT MARTIN D'URIAGE	LE LUQUET	AO 120 (devenu AO 348 à 350) , 121 (devenu AO 351 à 352) et 126 (devenu AO 347 à 352)	3520	28/06/23	950 000 €	Terrains et bâtis (voir 1 et 1bis)
2	SAINT MARTIN D'URIAGE	Terrasses du Moulin	AO 342 et 341	1772	08/02/21	220 000 €	124 €

Même si non totalement comparable, le coût pour l'opérateur au final s'inscrit dans la fourchette haute des transactions réalisées pour des terrains non bâtis.

8.1.2.Compte à rebours aménageur

- communiqué par l'aménageur

On notera que l'acquisition et charge foncière estimés de l'ancien parking communal (AP 390), indiqué à 130 000€ dans le bilan aménageur sont neutralisés : 130 000 € de dépense = 130 000 € de recette.

Coût de l'aménagement indiqué de 113 €/m² correspondant à 560 000 € hors foncier (=450 000 € + 80 000 € + 30 000 €)/ 4 952 m² (=totalité des parcelles visées au présent avis)

BILAN OPERATION GLOBALE

POSTES	DETAIL	DEPENSE	RECETTE
Acquisition terrains à la commune		500 000	
	acquisition AP 390	130 000	
	acquisition AP 448, 450, 452, 225	370 000	
Aménagements, parking et VRD		450 000	
Coûts travaux, honoraires de conception et MOE, frais financiers		80 000	
TVA MDB		30 000	
Charge foncière totale			892 000
	Charge foncière ilot 1, parcelle AP 390		130 000
	Charge foncière ilot 2 parcelle AP 450 partie		62 000
	Charge foncière ilot 3, parcelle AP 448 partie		350 000
	Charge foncière ilot 4 , parcelles AP 452 partie		350 000
Total participations quote part VRD			230 000
	Quote part ilot 1		40 000
	quote part ilot 2		60 000
	quote part ilot 3		80 000
	quote part ilot 4		50 000
TOTAUX		1 060 000	1 122 000
Marge brute aménageur			62 000

- calculé selon les éléments communiqués, avec arbitrage des coûts d'aménagement « maxi » retenus du fait du projet qualitatif présenté suite à appel à projets

Foncier	
Surface terrain en m ²	4 952
Surface bâti (SHOB) à démolir	0

Construction projetée en m ² de SdP par type détaillé	
Equipement public	
Activités	
Bureaux	568
Logement Libre	640
Logement social	640
dont Social PLAI	427
dont Social PLUS	
dont Social PLS	213
hôtel	
culturel	
	0

TOTAL

1 848

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	-		0 €	0,0%
Activités	-		0 €	0,0%
Bureaux	568	616 €	350 000 €	32,7%
Logement Libre	640	547 €	350 000 €	32,7%
Logement social (TOTAL)	640			
dont Social PLAI	427	220 €	93 867 €	8,8%
dont Social PLUS	0		0 €	0,0%
dont Social PLS	213	220 €	46 933 €	4,4%
Participation QP VRD tous les PC	0		230 000 €	21,5%
culturel	0		0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
TOTAL recettes			1 070 800 €	100,00%
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition			0 €	0%
Travaux de dépollution pyrotechnique				0%
VRD (y compris branchement)		60 €	300 000 €	71%
			0 €	0%
			0 €	0%
total travaux de mise en état du terrain			300 000 €	71%
				0%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		12%	36 000 €	9%
Frais généraux		15%	45 000 €	11%
Frais de commercialisation et de communication		2%	22 000 €	5%
Frais financiers		3%	17 000 €	4%
			0 €	0%
			0 €	0%
total travaux hors mise en état du terrain			120 000 €	29%
total dépenses			420 000 €	100,00%
Aléas et marge		8%	86 000 €	
Valeur vénale du foncier			564 800 €	53%

Selon les calculs et arbitrages, le coût de revient aménagement au m² du terrain, hors coûts de dépollution et ou démolition et hors foncier, revient à 102€/m² (= 420 000 €+ 86 000 €)/ 4 952 m² (=totalité des parcelles visées au présent avis).

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

Par comparaison, même si non totalement comparable,

Le coût pour l'opérateur au final s'inscrit dans la fourchette des transactions réalisées pour des terrains non bâtis en vue d'une construction de logements collectifs sur Saint Martin d'Uriage (échanges avec la Mairie), située entre 124 à 332 €/m².

Par le Compte à rebours,

Le futur espace public final représentera 58 % de la surface de l'ex-congrégation (2 868 m² / 4 952 m²). Ces espaces publics seront réalisés dans le cadre du permis d'aménager et revendus à titre gratuit, à la Commune, autrement dit les 58 % seront restitués aménagés sans aucun frais supplémentaire pour la Commune.

Il restera à l'aménageur 42 % du tènement foncier initial bâti de l'ex-congrégation et non bâti (solde des terrains non restitués à la Commune), qu'il revendra par la suite à différents opérateurs ou acquéreurs/particuliers ou professionnels de santé.

Selon les données aménageur, le bilan de l'opération pour la commune peut se décomposer comme suivant,

BILAN opération pour la Commune	
Acquisition ex congrégation	800 000 €
- foncier "gardé" de l'ex congrégation (*)	-463 328 €
- coût aménagement (**)	-324 330 €
Coût opération Commune	12 342 €

(*) foncier restitué (42%) : $(800\,000\,€ \times 2\,868) / 4\,952$, correspondant à la quote-part du foncier qui restera la propriété de la Commune en fin d'opération

(**) le coût indiqué de l'aménagement pour l'ensemble s'élève à 560 000 € (450 000 € + 80 000 € + 30 000 €) pour 4 952 m². Soit pour 2 868 m² restitués à la Commune, des aménagements réalisés pour 324 330 € (113 €/m² X 2 868 m² restitués).

Soit une opération à l'équilibre, marge d'appréciation de 10 % appliquée

Selon les données communiquées et arbitrages, le bilan de l'opération pour la commune peut se décomposer comme suivant,

BILAN opération pour la Commune	
Acquisition ex congrégation	800 000 €
- foncier "gardé" de l'ex congrégation (*)	-463 328 €
- coût aménagement (**)	-292 536 €
Coût opération Commune	44 136 €

(*) foncier restitué (42%) : $(800\,000\,€ \times 2\,868) / 4\,952$, correspondant à la quote-part du foncier qui restera la propriété de la Commune en fin d'opération

(**) le coût indiqué de l'aménagement pour l'ensemble s'élève à 506 000 € (420 000 € + 86 000 €) pour 4 952 m². Soit pour 2 868 m² restitués à la Commune, des aménagements réalisés pour 292 536 € (102 €/m² X 2 868 m² restitués).

Soit une opération à l'équilibre, marge d'appréciation de 12 % appliquée

Les deux approches (comparaison et CAR) restent dans la fourchette des transactions ou des coûts pratiqués pour ce type d'opération.

Le service s'interroge sur les 4 places de parking logements (+1 PMR) indiquées sur le plan comme à destination des logements AIH, mais intégrées dans l'espace public rétrocédé en fin d'opération par l'aménageur à la Commune. A réception, si ces places de stationnements extérieures étaient à usage exclusif des bâtiments C et C', elles devraient être revendues, en tant que telles, à AIH.

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.

Le montant négocié de 370 000 € s'inscrit dans des valeurs de marché, sous réserve d'une restitution des 58 % (2 868 m² aménagés qualitativement) à la Commune à titre gratuit en fin d'opération

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le



ID : 038-213804222-20251217-AG_DEL2025_116-DE