

PJ n° 2

Le Maire,
Gérard CROZIER

7300 - SD



Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Grenoble, le 18/12/2020

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental à

POUR NOUS JOINDRE :

COMMUNE D'ALLEX

Affaire suivie par : Anne-Françoise CLUZEL

téléphone : 04 76 85 76 41-06 14 74 93 89

mél. : anne-francoise.cluzel@dgifip.finances.gouv.fr

Réf. DS :

Réf Lido : 2020-26006V1727

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Cession de terrains viabilisés lots n° 1, 2 et 4
<i>Adresse du bien :</i>	2 chemin du Canal ALLEX
<i>Valeur vénale :</i>	Valeur vénale des trois lots (1, 2 et 4) estimée à 82 420 € HT (Voir paragraphe 8 pour le détail du calcul de la valeur vénale)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme GRASSOT Elodie 04 75 62 81 99

elodie.grassot@mairie-allex.fr

2 – DATE

de consultation : 23/11/2020

de réception : 23/11/2020

de visite :

de dossier en état : 23/11/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition d'un ténement par la commune en novembre 2019 afin de créer 4 lots de terrains viabilisés pour la création d'un village médical.

Les lots 1, 2 et 4 seront vendus à des professionnels de santé. Le lot n° 3 sera conservé par la commune pour y construire des locaux destinés à être loués aux médecins et infirmiers.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

références cadastrales : ZI 192 d'une contenance de 1 639 m² et ZI 190 d'une contenance de 261 m².

Adresse : 2 chemin du canal ALLEX.

Description de la parcelle : parcelle qui comporte un bâtiment désaffecté ayant vocation à être démoli (ancien garage automobile comportant de l'amiante avec probable pollution du sol).

5 – SITUATION JURIDIQUE

coordonnées propriétaires : Commune d'Allex, avenue Henri SEGUIN 26400 ALLEX

situation locative : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

règlement d'urbanisme applicable : UEa du PLU modifié le 11/03/2020 : secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.

Périmètre de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé :

Réseaux et voiries : existants au droit de la parcelle à créer pour chaque lot.

Précisions complémentaires : les parcelles objet du projet se trouvent en limite de la zone soumise au risque inondation par ruissellement et débordement du canal du moulin. Pour ces motifs et en raison de la connaissance d'inondations passées sur la parcelle ZI 192, les premiers planchers des nouvelles constructions devront être surélevés de 70 cm par rapport au terrain naturel.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. 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.

Une marge d'appréciation de 15 % pourra être admise.

Détail calcul de la valeur vénale :

lots	surface du lot	Prix / m ²	prix total
Lot 1	332	90	29880
Lot 2 cabinet kinésithérapeute	378	90	34020
Lot 4 ADMR	205,78	90	18520,2
			82420,2

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 12 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'inspectrice des Finances Publiques



Anne-Françoise CLUZEL

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.