

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33
mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yolène HALLEY
téléphone : 06 14 74 94 08
mél. : yolene.halley@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 10280647

Réf OSE : 2022-38053-78021

Grenoble, le 24 octobre 2022

Le Directeur départemental à

COMMUNE DE BOURGOIN JALLIEU

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Emprises bâties et non bâties

Adresse du bien : SECTEUR PAUL BERT à BOURGOIN JALLIEU

Valeur vénale : La valeur de 238 393 € est admise (voir précisions §8)
Le prix de cession à l'euro symbolique correspond à la convention signée
entre les deux parties le 28 novembre 2016 (cf. §3 et 8)

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 : ZANCA KARINE

vos références :

2 – DATE

de consultation :

de réception : 18 octobre 2022

de visite :

de dossier en état :

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

Délibérations des 3 novembre 2014, 23 mars et 5 octobre 2015 et 28 novembre 2016 relatives à la convention opérationnelle entre la commune de Bourgoin Jallieu et EPORA pour le renouvellement urbain du secteur Paul Bert.

Dans le cadre de l'OAP Paul Bert et de la convention qui lie la ville avec L'EPORA (CM du 28/11/2016), la ville doit vendre les parcelles AV 187 AV 191 AV 192 AV 193 AV 194 AV 195 AV 196 AV 200 AV 202 à l'EPORA. La ville a décidé de confier par convention à l'EPORA, une mission d'étude pré-opérationnelle et de veille foncière ainsi qu'une mission opérationnelle d'acquisition des parcelles des 2 ilots Paul Bert restant appartenir à des privés. L'objectif de cette opération est le renouvellement urbain sur le secteur stratégique de Paul Bert (ilots dégradés). La convention prévoit une participation de la ville à l'équilibre de l'opération approximative de 630 000 € (l'Ilot B est estimé à 238 494 €, l'Ilot E à 390 600 €), correspondant à l'apport foncier de la ville à cette opération.

Il est précisé que « Pour l'ilôt B, dans la mesure où l'EPORA sera chargé de la démolition des propriétés de la ville, les fonciers communaux seront cédés à l'EPORA à l'euro symbolique avant le démarrage des travaux. »

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales - description des biens :

Lot	Parcelles	Contenance parcelle	Nature	Prix établis par convention
B	AV 187	95 m ²	Grange	12 837 €
	AV 191	222 m ²	R+1+combles	88 420 €
	AV 192	74 m ²	R+1	19 818 €
	AV 193	35 m ²	R+2+combles	30 490 €
	AV 194	49 m ²	R+2+combles	53 997 €
	AV 195	33 m ²	Terrain nu	4 422 €
	AV 196	35 m ²	Terrain nu	12 858 €
	AV 200	70 m ²	Terrain nu	11 129 €
	AV 202	33 m ²	local associatif vacant	4 422 €
TOTAL				238 393 €

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : MAIRIE DE BOURGOIN JALLIEU

Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

UaaOA8 SECTEUR OAP 8 CENTRE VILLE

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe. Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Le prix de 630 000 € (238 494 € pour l'Ilot B, 390 600 € pour l'Ilot E) est admis.

Il est précisé dans cette convention que « Pour l'ilôt B, dans la mesure où l'EPORA sera chargé de la démolition des propriétés de la ville, les fonciers communaux seront cédés à l'EPORA à l'euro symbolique avant le démarrage des travaux. »

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

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,



Yolène HALLEY
Contrôleur principal des Finances publiques