



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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 2

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 : 14791042

Réf. OSE : 2023-38253-84578

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 038-200064434-20231220-DEC2023238-AR

S<sup>2</sup>LO 7302 - SD

Pour attribution :

Pour information :

Le Maire,

Adjoint

D.G.S.

D.G.A.

Secrétariat Général

Services Techniques

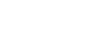
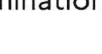
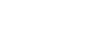
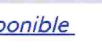
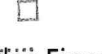
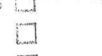
Finances / Marchés Publics

Urbanisme

Ressources Humaines

Autres :

FINANCES PUBLIQUES



Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Isère

à

COMMUNE DE LES DEUX ALPES

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :* 6 parcelles de terrain constructible en Zone Ua

*Adresse du bien :* Route du petit plan , 38860 LES DEUX ALPES

*Valeur :* 6 000 000.00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1. CONSULTANT**

Affaire suivie par : BARTHELEMY FABIENNE / COMMUNE DE LES DEUX ALPES

**2. DATES**

de consultation :	02/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/11/2023

**3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1 Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3 Projet et prix envisagé**

Acquisition par exercice du droit de préemption de 6 parcelles de terrain constructible bordant la route du petit plan.

Déclaration d'intention d'aliéner reçu en mairie des 2 Alpes en date du 25/10/2023 au

Prix de 6 350 000 € hors commission et hors TVA.

La commune des Deux Alpes exerce son droit de préemption pour l'acquisition des parcelles dans le but de construire un parking à étages, sous-terrain et aérien.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

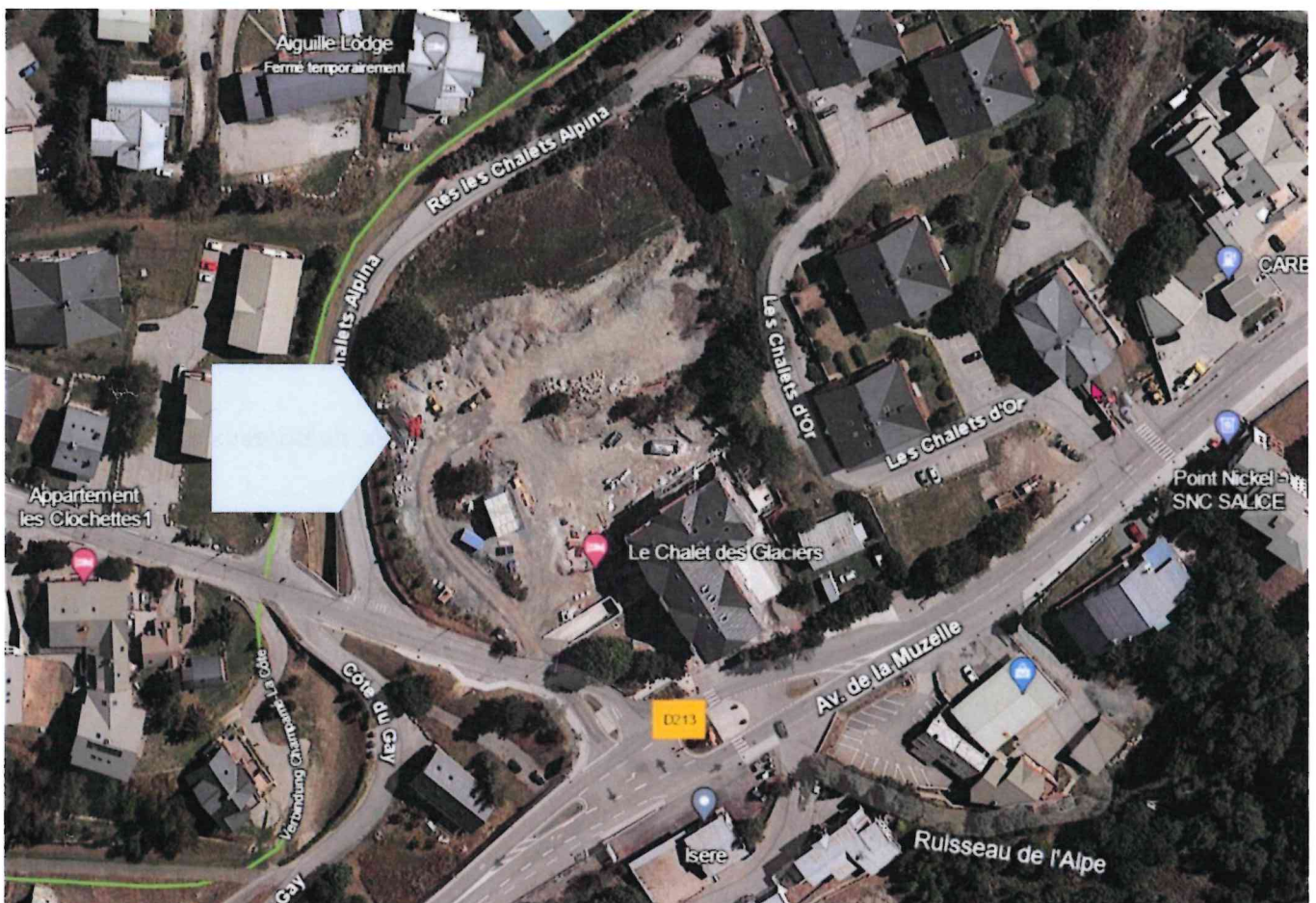
**Les 2 Alpes**, est une station touristique de sports d'hiver et d'été localisée dans le département l'Isère située en Oisans, dans le massif des Écrins, elle se trouve à 64 km au sud-est de Grenoble. Son nom fait référence au fait que la station s'est développée sur les deux «alpes» (alpages) des villages de Mont-de-Lans et Venosc.

Le seul accès routier est la route départementale 213, qui s'embranche sur la route départementale 1091 à l'extrémité sud du barrage du Chambon.

Située entre 1650 et 3600 mètres d'altitude, la station possède l'un des plus grands glaciers skiabiles d'Europe, elle est réputée notamment pour son Ski d'été.

### 4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les parcelles de terrain se situent à l'entrée de la station de ski sur le bord de la Route du petit plan en Zone Ua



Elles disposent d'une très bonne accessibilité par la route principale nommée Avenue de la Muzelle, cette localisation est donc parfaite pour le projet désigné à savoir un parking à étages, sous-terrain et aérien.

### 4.3 Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Emprise	
MONT DE LANS	AI 692	Route du Petit Plan	83 m <sup>2</sup>		TAB
	AI 694		55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	
	AI 696		19 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	
	AI 804		168 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	
	AI 806		18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	
	AI 808		8 271 m <sup>2</sup>	8 271 m <sup>2</sup>	
TOTAL			8 614 m <sup>2</sup>	8 614 m <sup>2</sup>	

#### 4.4 Descriptif

Les 6 parcelles sont partiellement enherbées sur les bordures, Le sol est terreux et la surface est plane dans sont ensemble, la contenance totale est de 8614.00 m<sup>2</sup>

## 5 . SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

SEMCODA Société d'Économie Mixte de Construction du Département de l'Ain

### 5.2 Conditions d'occupation

Libre

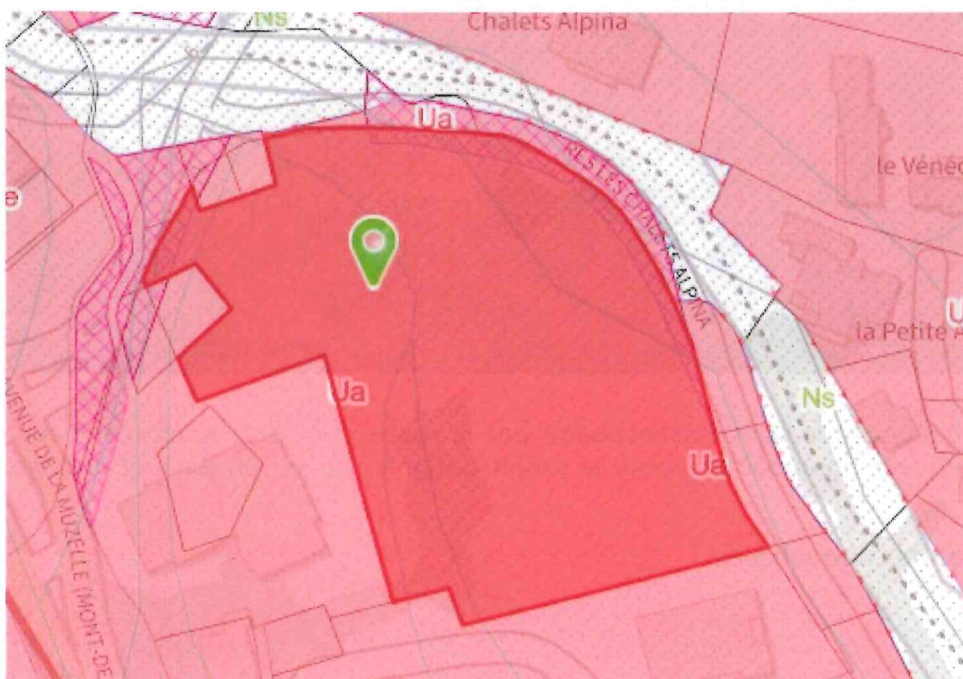
## 6 . URBANISME

### 6.1 Règles actuelles

La zone Ua est une zone équipée et agglomérée de la station pour laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions collectives.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêts collectifs.

Les constructions à usages artisanales et d'hébergements hôteliers sont autorisées sous conditions.



## 6.2 Date de référence et règles applicables

Dernier Plan local d'urbanisme de Mont de Lans Commune Déléguée des « Deux Alpes » approuvé de 27 février 2023.

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

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.

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 Études de marché

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

**Estimer un bien : recherche de Terrain / sol en zone de constructibilité U entre le 01/01/2015 et le 01/11/2023**

N°	Service enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Observations
1	SPFE GRENOBLE 3	253//AI/115//	LES DEUX ALPES	PETIT PLAN	03/05/2022	2350	630 000	268,09	Non bâti	TAB
2	SPFE GRENOBLE 3	253//AI/811//	LES DEUX ALPES	41 RTE DU PETIT PLAN	14/02/2022	368	260 000	706,52	Non bâti	TAB
3	SPFE GRENOBLE 3	253//AM/366//	MONT-DE-LANS	TERRES DE VENOSC	07/07/2015	898	276 400	307,8	Non bâti	TAB
4	SPFE GRENOBLE 3	534//AE/402//	VENOSC	AUX RIVETS	14/09/2015	652	220 000	337,42	Non bâti	TAB
5	SPFE GRENOBLE 3	253//AI/716 253//AI/332	LES DEUX-ALPES	PETIT PLAN	16/12/16	1104	388200	351,63	Non bâti	TAB

Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
404,96	322,61	268,09	706,52

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

La première observation est le faible volume des transactions de terrain à bâtir sur les 2 Alpes.

On note 2 groupe de prix, le premier constitué de 4 termes de comparaison autour de 320 €/m<sup>2</sup> et le second constitué d'un seul terme (n°2) à 706.52 €/m<sup>2</sup>. Ce dernier correspond à un terrain surplombant la station avec vue imprenable.

Le prix des terrains varie fortement en fonction de différents facteurs tel que la vue, l'accessibilité aux pistes et les droits à construire. La rareté des terrains provoque une spéculation forte et les prix peuvent fortement diverger en fonction de l'opportunité.

Compte tenu de l'accessibilité du terrain à l'entrée de la station, de sa superficie et de sa rareté, on retiendra une valeur de 700 €/m<sup>2</sup> proche du dernier prix de vente le plus haut observé dans le secteur du petit plan.

Soit : 700 €/m<sup>2</sup> X 8 614 m<sup>2</sup> = 6 029 800 € arrondie à 6 000 000.00 €

La valeur vénale retenue est de 6 000 000.00 €

## 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 6 000 000.00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 6 600 000.00 €.

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.

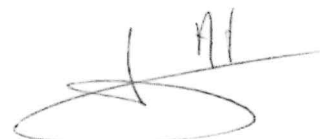
## 12 . COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,  
André-Jacques VALENTIN  
Responsable Pôle Évaluation Domaniale



Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le



ID : 038-200064434-20231220-DEC2023238-AR