



CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MAI 2023

SOMMAIRE DES ANNEXES AUX DELIBERATIONS

– Deuxième partie –

AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE

20230525_25- ANNEXE 1 – CONVENTION DE SERVITUDES ; DELIBERATION N°20 DU 29/09/2022 ; DESCRIPTIF DES TRAVAUX ENEDIS – page 1

Annexes à la délibération 26 – page 9 :

20230525_26- ANNEXE 1 – PLAN

20230525_26- ANNEXE 2 – AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE AU 15/05/23

20230525_26- ANNEXE 2 – AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE AU 22/12/22

20230525_26- ANNEXE 3 – NEUMANN EXPERTISES

20230525_26- ANNEXE 4 – NEUMANN EXPERTISES

20230525_27- ANNEXE 1 – PLAN – page 71

20230525_28- ANNEXE 1 – CONVENTION DE RETROCESSION – page 73

20230525_28- ANNEXE 2 – PLAN – page 79

20230525_28- ANNEXE 3 – PLAN – page 81

20230525_28- ANNEXE 4 – PLAN – page 83

20230525_29- ANNEXE 1 – PLAN – page 85

PATRIMOINE

20230525_30- ANNEXE 1 – RAPPORT DE LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'EFFICACITE ENERGETIQUE – page 87

20230525_30- ANNEXE 2 – BILAN DES DEPENSES ET DES RECETTES ; PREVISIONS BUDGETAIRES ; LISTE DES FACTURES REGLEES A LA FIN D'ANNEE 2022 - - page 96

AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE

20230525_31- ANNEXE 1 – CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT CAUE – page 102



CONVENTION DE SERVITUDES

Commune de : Eybens

Département : ISERE

Une ligne électrique souterraine : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : DA24/054778 KAS - RC C4 x 168 KVA- LA TABLE DU 20

Entre les soussignés :

Enedis, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442- TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Monsieur Vincent BASLE, le Directeur Régional Alpes - 4 Boulevard Gambetta 73018 CHAMBERY CEDEX, dûment habilité à cet effet,

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

Nom *: **COMMUNE D EYBENS** représenté(e) par son (sa) *Maire*....., ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil *Municipal*..... en date du *25 septembre 2022*

Demeurant à : **HOTEL DE VILLE 0002 AV DE BRESSON, 38320 EYBENS**

Téléphone : *04 78 60 40 00*

Né(e) à : *Eybens*

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

(*) Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(*) Si le propriétaire est une commune ou un département ,indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que les parcelles ci-après lui appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Eybens		AP	42		
Eybens		AP	0044	DU CHATEAU	

Le propriétaire déclare en outre, conformément au décret n° 70-492 du 11 juin 1970, que les parcelles, ci-dessus désignées sont actuellement (*) :

- non exploitée(s)
- exploitée(s) par-lui même
- exploitée(s) par

qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu dudit décret s'il les exploite lors de la construction de la(les) lignes électrique(s) souterraine(s). Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.

(* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité tant par les articles L.323-4 à L.323-9 du Code de l'Energie que par le décret n° 70-492 du 11 juin 1970, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Droits de servitudes consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur les parcelles, ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1.1/ Etablir à demeure dans une bande de 1 mètre(s) de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 82 mètres ainsi que ses accessoires.

1.2/ Etablir si besoin des bornes de repérage.

1.3/ Sans coffret

1.4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.

1.5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son/Intervention(s).

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er.

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit

préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.
Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité desdits ouvrages.

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l'ouvrage(les ouvrages) visé(s) à l'article 1er, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

ARTICLE 3 - Indemnités

3.1/ A titre de compensation forfaitaire et définitive des préjudices spéciaux de toute nature résultant de l'exercice des droits reconnus à l'article 1er, Enedis s'engage à verser lors de l'établissement de l'acte notarié prévu à l'article 7 ci-après :

- au propriétaire qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de cent soixante-quatre euros (164 €).
- Le cas échéant, à l'exploitant qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).

Dans le cas des terrains agricoles, cette indemnité sera évaluée sur la base des protocoles agricoles¹ conclus entre la profession agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire soit à l'exploitant, fixée à l'amiable, ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.

¹ Protocoles "dommages permanents" et "dommages instantanés" relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines situées en terrains agricoles

ARTICLE 4 - Responsabilité

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 5- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 6 - Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les parties. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

En égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

ARTICLE 7 - Formalités

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par l'article L323-4 du Code de l'Energie, pourra être authentifiée, en vue de sa publication au service de la Publicité Foncière, par acte notarié, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.



Elle vaut, dès sa signature par le propriétaire, autorisation d'implanter l'ouvrage décrit à l'article 1er.

Nonobstant ce qui précède, le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention.

Fait en TROIS ORIGINAUX et passé à EYBENS

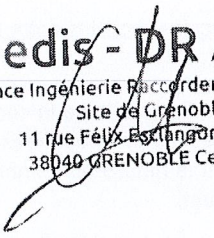
Le 12/10/2022

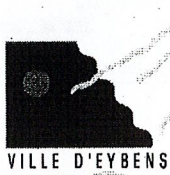
Nom Prénom	Signature
COMMUNE D EYBENS représenté(e) par son (sa), ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil en date du <u>28/09/22</u>	 <p><u>La Maire,</u> <u>M. RICHARDS</u> <u>LU ET</u> <u>APPROUVE.</u></p> 

- (1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"
- (2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Cadre réservé à Enedis

Enedis - DR ALPES
Agence Ingénierie Raccordement Clientèle
Site de Grenoble
11 rue Félix Esclapart - BP 35
38040 GRENOBLE Cedex 09


A. Grenoble le 18/10/2022



VILLE D'EYBENS
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022

Le 29 septembre 2022 à 18h30, le Conseil municipal de la commune d'Eybens dûment convoqué s'est réuni en salle du Conseil sous la présidence de Nicolas Richard, Maire.

Date de la convocation : vendredi 23 septembre 2022

Présents : Nicolas Richard - Elodie Taverner - Henry Reverdy - Julie Montagnier - Jean-Jacques Pierre - Christelle Chavand - Xavier Osmond - Jean-François Michon - Béatrice Garnier - Catherine Noérie - Pascal Boudier - Dominique Scheiblin - Denis Grosjean - Marie-Chantal Kouassi - Mehdi Debza-Kioulou - Jean-Claude Fernandez - Malika Merabet - Jean-Marc Assorin - Pierre-Georges Crozet - Hélène Besson Verdonck - Zuina Sahiri - Isabelle Pascal - Régine Bonny - Armand Lévy

Excusés ont donné pouvoir :

Béatrice Bouchot à Elodie Taverner
Pierre Bejjaji à Henry Reverdy
Anne-Catherine Jothy à Julie Montagnier
Gilles Bugli à Pascal Boudier
Damien Conticchio à Catherine Noérie
Suzanne Faustino à Jean-Jacques Pierre
Clotilde Hogrel à Xavier Osmond
Philippe Paliard à Hélène Besson Verdonck
Pascale Versaut à Armand Lévy

Secrétaire de séance : Mehdi Debza Kioulou

Elus en exercice : 33
Elus présents : 24
Ont donné pouvoir : 9
Absents : 0

DEL20220929_20 AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE – Amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique - Convention de servitudes ENEDIS – Alimentation parcelle AP43 – 2 rue du Château

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Vu l'article L.323-4 du Code de l'Énergie conférant les droits des concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité, notamment le droit « d'établir à demeure des canalisations souterraines... » ;
- Vu le décret N° 70-492 du 11 juin 1970 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes ;
- Vu le décret N° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- Vu le projet de convention de servitudes et les plans annexés ;

Considérant que, dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique, les travaux envisagés par Enedis, doivent emprunter les parcelles cadastrées AP42, rue Jean Macé et AP44, rue du Château, appartenant à la ville d'Eybens, en vue d'alimenter la parcelle cadastrée AP43, 2 rue du Château, et consistent à établir à demeure dans une bande de 1 mètre de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 82 mètres ainsi que ses accessoires et d'établir si besoin des bornes de repérage.

Ces travaux doivent faire l'objet d'une convention de servitudes, actant l'installation de ces ouvrages et les modalités techniques en résultant, à intervenir entre Enedis et la commune.

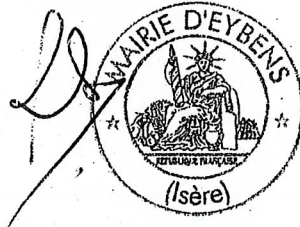
Le Conseil municipal décide :

- d'accepter la constitution d'une convention de servitudes portant sur les parcelles cadastrées AP42, rue Jean Macé, et AP44, rue du Château, appartenant à la commune d'Eybens ;
- d'autoriser Le Maire à signer la convention de servitudes à intervenir ;
- de noter que la convention prendra effet à compter de la signature de celle-ci par les parties ;
- d'accepter la réitération par acte authentique afin de régulariser ladite convention, précision étant faite que tous les frais seront à la charge d'Enedis ;
- de noter que lors de cette réitération, Enedis versera une indemnité unique et forfaitaire de 164 euros ;
- d'autoriser Le Maire à signer toutes pièces afférentes à ce dossier.

Délibération adoptée à l'unanimité

Certifiée exécutoire

Le Maire, Nicolas Richard



212 713

AMERICAN UNIVERSITY
WASHINGTON, D.C.

OFFICE
OF THE
PROVOST
AND
VICE CHANCELLOR

AMERICAN UNIVERSITY - OFFICE OF THE PROVOST AND VICE CHANCELLOR

AMERICAN UNIVERSITY
WASHINGTON, D.C.

OFFICE OF THE
PROVOST AND
VICE CHANCELLOR



**DELIBERATION 26 – AMENAGEMENT URBAIN ET INTERCOMMUNALITE –
Acquisition amiable des parcelles cadastrées AL6, 248, 291, 294 et 295, 24 rue
Frédéric Chopin**

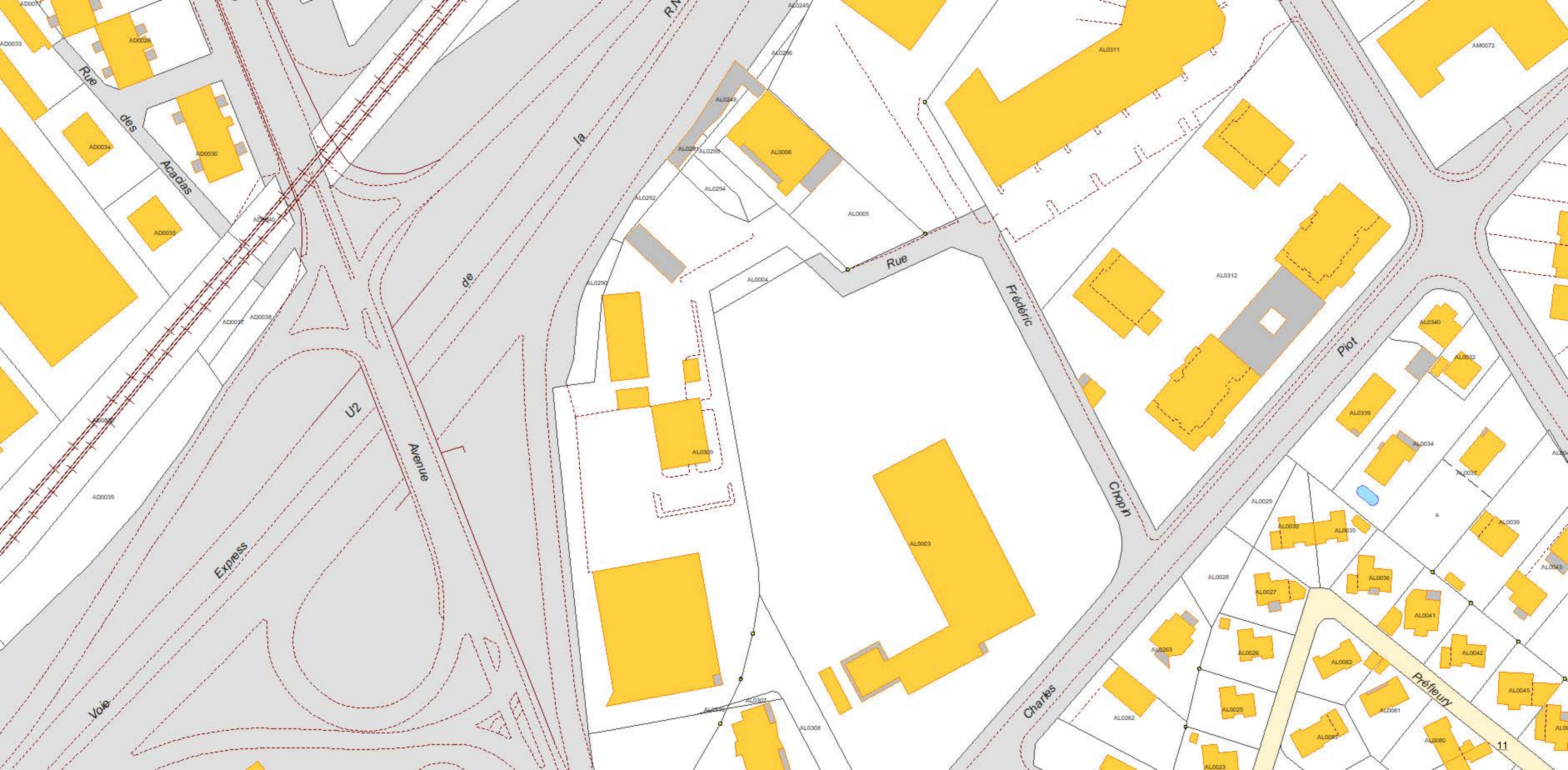
20230525_26- ANNEXE 1 – PLAN

20230525_26- ANNEXE 2 – AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE AU 15/05/23

20230525_26- ANNEXE 3 – AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE AU 22/12/22

20230525_26- ANNEXE 4 – NEUMANN EXPERTISES

20230525_26- ANNEXE 5 – NEUMANN EXPERTISES





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/05/2023

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D'EYBENS

Affaire suivie par : Anne-Françoise CLUZEL

Courriel : anne-francoise.cluzel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 89

Réf. DS : 10328628

Réf. OSE : 2022-38158-79700

AVIS RECTIFIÉ 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Ensemble immobilier comprenant des locaux à usage professionnel et des locaux à usage d'habitation.

Adresse du bien : 24 rue Frédéric CHOPIN, Parc d'activités Les Condamines 38320 EYBENS.

Valeur : **997 000 € après rectification des surfaces utiles et habitables, assortie d'une marge d'appréciation de 10%**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme PATRUNO Dominique 04 76 60 76 43. dominique.patruno@eybens.fr

2. DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/11/2022
du dossier complet :	03/05/2023

Avis rectifié suite à modification des surfaces à retenir.

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 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition de l'ensemble immobilier sis 24 rue Frédéric CHOPIN en vue d'y installer le centre technique de la commune avec au-rez-de-chaussée installation des services techniques et à l'étage, des services administratifs. Aucun prix n'a encore été négocié avec les propriétaires.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune d'Eybens s'étend au sud de l'agglomération grenobloise. Elle compte 10 500 habitants et fait partie de la communauté de communes Grenoble-Alpes Métropole. La commune comprend 6 zones d'activités dont le parc d'activités Les Condamines.

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

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en bordure de la voie express, au fond de la zone d'activités Les Condamines. Il s'agit d'une bâtisse à usage mixte construite fin des années 70 avec deux annexes à usage de bureaux de construction plus récente en 2003 avec un abri de stockage ouvert édifié en 2007 sur les parcelles AL 248 et 291. L'immeuble est construit sur deux niveaux avec à l'étage trois appartements et des combles aménageables et en rez-de-chaussée des locaux à usage de bureaux et d'activités. A l'avant de l'immeuble, présence d'un terrain à usage de parking.

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Nature réelle	zonage
EYBENS	AL 6	24 rue Frédéric CHOPIN	785 m ²	terrain bâti	UE 1
EYBENS	AL 295	24 rue Frédéric CHOPIN	320 m ²	terrain nu à usage de parking	UE 1
EYBENS	AL 294	24 rue Frédéric CHOPIN	157 m ²	terrain nu à usage de parking	UE 1
EYBENS	AL 291	24 rue Frédéric CHOPIN	83 m ²	terrain bâti (local stockage)	UE 1
EYBENS	AL 248	24 rue Frédéric CHOPIN	182 m ²	terrain bâti (local stockage)	UE 1
TOTAL			1 527 m ²		



4.4 Descriptif

Immeuble en copropriété : règlement de copropriété en date du 29/12/2005.

lot	niveau	n° local	usage	descriptif	propriétaire
1	RDC	1	professionnel	local sur la gauche du bâtiment en regardant l'immeuble en face	M Joseph CUPANI
2	RDC	2	professionnel	local sur la droite du bâtiment en regardant l'immeuble en face	M Jean CUPANI
3	RDC	3	professionnel	local rajouté sur la gauche en regardant l'immeuble en face	M Joseph CUPANI
4	RDC	4	professionnel	local rajouté sur la droite en regardant l'immeuble en face	M Jean CUPANI
5	1 ^{er} étage	5	habitation	Appartement 1 à gauche en arrivant sur le palier	M Joseph CUPANI
6	1 ^{er} étage	6	habitation	Appartement 2 à droite en arrivant sur le palier	M Jean CUPANI
7	2ème étage	7	combles	combles aménageables	M Joseph CUPANI
8	2ème étage	8	combles	combles aménageables	M Jean CUPANI

Création d'un troisième logement au 1^{er} étage sans modification du règlement de copropriété.

Les locaux d'activité et abri de stockage :



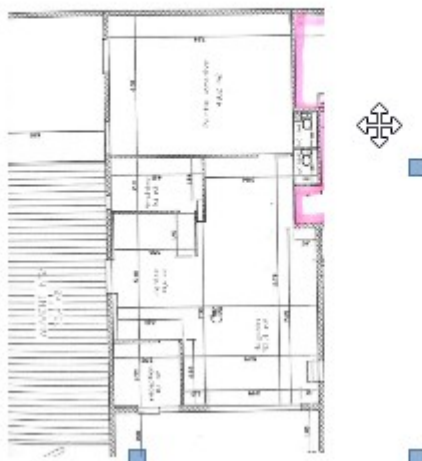
Local 1 (comprenant les lots 1 et 3) : un local à usage actuel de bureaux sur deux niveaux avec toiture terrasse. Au rez-de-chaussée une pièce avec accès sanitaires et accès à l'étage par un escalier. A l'étage, deux pièces et un local de stockage. Type de chauffage : à l'étage, présence d'une climatisation réversible dans une des pièces. L'autre pièce ne dispose pas de système de chauffage. Au rez-de-chaussée, chauffage électrique avec radiateurs anciens. Les ouvrants en bois double vitrage d'époque (environ 2005). Carrelage au sol et plafond en lattes plastique à l'étage. A noter que le plafond est d'une hauteur de 2 mètres environ à l'étage.

A l'arrière des bureaux, un coin vestiaire avec sanitaires, accessible par le côté gauche du bâtiment (le long de la rocade) et un accès à un local type d'activité avec grande hauteur sous-plafond et une porte sectionnelle (fermeture électrique par enroulement). Local à usage de stockage. Le bien communique avec un local anciennement à usage commercial avec des locaux type arrière boutique sans ouverture et grande pièce disposant d'une grande hauteur sous plafond avec un coin bureau et une grande ouverture sans vitrage fermeture avec volet roulant métallique. Dalles au plafond. Carrelage au sol en état moyen et pas de système de chauffage.

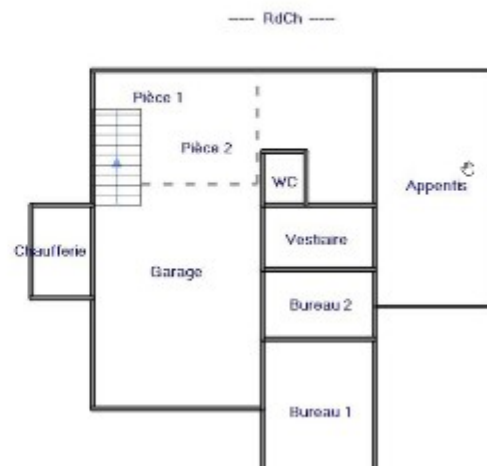
Local 2 (comprenant les lots 2 et 4) : un local anciennement à usage de garage comprenant une grande pièce avec sol dalle béton et présence d'une fosse à camion avec grande hauteur sous plafond permettant l'entrée des véhicules. Au fond plusieurs pièces borgnes avec murs parpaings et sol dalle béton. Présence d'une mezzanine ossature bois au-dessus des pièces au fond. Sur le côté, un local technique borgne pour la chaufferie. Sur l'autre côté, plusieurs pièces dont certaines borgnes pour les vestiaires, le stockage et l'accueil.

L'accès se fait directement par l'avant du bâtiment par une grande ouverture sans vitrage avec volet métallique.

Plan du local n° 1



Plan du local n°2



Présence d'un abri de stockage ouvert de conception plus récente le long de la rocade avec piliers béton et couverture plate bois et revêtement panneaux métalliques.

Observations : sont à prévoir une rénovation complète des sols (carrelage disparate et abîmé à certains endroits), du système de chauffage (la chaudière fioul par soufflerie n'est plus en état de fonctionnement) et des ouvrants pour les deux grandes ouvertures donnant sur le parking (absence de vitrage). L'abri de stockage est en très bon état. Le bien dispose d'une grande superficie mais avec redistribution des pièces sans doute nécessaire.

Les locaux d'habitation :

Présence de trois logements au 1^{er} étage (un T4 et deux T3). Lors de la visite, un des logements (T4) était occupé sans contrat de location. L'accès des logements se fait par un escalier commun à l'avant du bâtiment.

Les logements disposent tous de climatisation réversible. Deux des logements type T3 ont fait l'objet d'une rénovation complète.

Les ouvrants sont en PVC double vitrage. Sol carrelé ou parquet et peinture aux murs.

L'appartement type T4 est situé du côté de la rocade. Il dispose d'un grand balcon carrelé donnant sur l'avant du bâtiment. La cuisine est équipée. Le salon est séparé de la cuisine avec accès balcon. L'appartement dispose de trois chambres dont une donne sur le patio (faible luminosité). Une grande salle de bain (avec fenêtre donnant sur le patio) et un wc séparé. Une pièce à usage de buanderie.

Un appartement type T3 avec balcon disposant d'une grande pièce à vivre avec coin cuisine (à noter que les éléments de cuisine n'ont pas été posés). Deux chambres et une salle de bain avec wc.

Un appartement (non répertorié dans le règlement de copropriété) ne disposant pas de balcon avec accès par le patio. Le bien est composé d'une grande pièce à vivre avec coin cuisine (à noter que les éléments de cuisine n'ont pas été posés). Deux chambres (dont une moins lumineuse donnant sur le patio) et une salle de bain avec wc.

En conclusion, les appartements sont en très bon état d'entretien mais nuisances importantes provenant de la proximité de la voie express et de la présence d'activités professionnelles au rez-de-chaussée.

4.5 Surfaces du bâti

Les surfaces ont été établies d'après les éléments figurant sur les estimations immobilières réalisées par « Neumann Expertises » et selon les éléments transmis sur la commune d'Eybens.

Extrait des expertises :

On notera que les surfaces indiquées par les consorts Cupani (hors logement) sont des surfaces hors œuvre. Aussi, en l'absence de plan intérieur avec les cotes, nous avons appliqué un coefficient de 90 % afin d'estimer la surface utile des locaux.

lots Jean CUPANI	niveau	surface m ²	lots Joseph CUPANI	niveau	surface m ²
lot bureaux et activités	RDC	207	atelier	RDC	138
appartement T3 Sud-Est	étage	67	dépôt	RDC	57
appartement T3 Sud-Nord	étage	79	bureau	RDC	48
total		353	bureau	étage	48
			dépôt	RDC	29
			auvent	RDC	188
			appartement T4	étage	132
			total		640

Les surfaces retenues sont des surfaces privatives ne comprenant pas les parties indivises (hall et escaliers).

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble : copropriétaires : M CUPANI Jean et M CUPANI Joseph.

5.2 Conditions d'occupation : occupé en partie.

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles : Zone UE1 au règlement du PLUi de Grenoble-Alpes métropole approuvé le 20/12/2019 et modifié le 22/04/2022. Zone d'activités productives et artisanales..

Périmètre de protection : zone BC1 construction avec prescriptions. Zone de bruits. Zone ZP 7.1 : routes majeures, autoroutes et nationale.

Réseaux : zone d'assainissement collectif.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

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

- Recherche de termes pour des locaux à usage de bureaux et ateliers sur un périmètre proche :

Bien bâtis : local d'activité – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	09/04/21	1 rue du Grand Veymond ZA Vercors, Eybens.	AC 306 lot n° 11	4 495 m ²	233 m ²	à usage artisanal	UE1 activités productives et artisanales)	228 000 €	979 €	local en copropriété avec jouissance stationnements extérieurs. Bâtiment sur un niveau toiture Shed bardage métallique à mi-hauteur partie supérieure. Etat moyen.
2	12/07/20	14 rue du Grand Veymont, ZA Vercors Eybens.	AC 104	1 124 m ²	531 m ²	à usage de bureaux et d'entrepôts.	UE1 activités productives et artisanales)	350 000 €	659 €	Bureaux sur 130 m ² et entrepôt sur 401 m ² . Bâtiment toiture deux pans bardage métallique mi-hauteur par le haut. Etat moyen.
3	27/08/20	16 rue du Grand Veymont ZA Vercors Eybens	AC 105	1 400 m ²	960 m ²		UE1 activités productives et artisanales)	650 000 €	677 €	Bâtiment à usage de bureaux et d'ateliers. Bardage métallique en bon état apparent.
4	03/08/21	4 rue Joliot Curie ZA des Ruires Eybens	AH 97	1 837 m ²	1 323 m ²	à usage d'ateliers et de bureaux	UE2 (activités de production industrielle)	1 100 000 €	831 €	Bâtiment construit en 1991 avec bureaux. Toiture plate et bardage métallique. Bâtiment sur deux niveaux en bon état général.
5	21/07/22	17 rue Jacques Brel Poizat	AB 64 lots 11, 12 et 10.	2 077 m ²	291 m ²	à usage d'ateliers	UE3 (activités productives et de services).	330 000 €	1 134 €	Pas d'acte en ligne. Précédente cession du bien en 02/2019 pour un prix de 250 000 €. Local en copropriété. Surface privative de 291 m ² et surface avec communs 300 m ² . Toiture plate, bardage métallique. Etat moyen.
6	04/05/21	28 rue du Béal St Martin d'Hères	AS 393 lots 1	1 649 m ²	574 m ²	à usage d'entrepôts et de bureaux.	UE1 activités productives et artisanales)	440 000 €	767 €	Bâtiment toiture plate avec fronton. Murs maçonnés crépis. Local en bon état apparent.
7	05/05/21	16 rue du Pré Planchet ZI Sud St Martin d'Hères	AZ 112 lot 5	1 500 m ²	183 m ²	à usage commercial avec bureaux et entrepôts.	UE1 activités productives et artisanales)	220 000 €	1 202 €	Bâtiment de conception récente (2017) bardage métallique toit terrasse en très bon état apparent.
								Moyenne	893 €	

Le terme 7 ne peut être retenu, le bien étant de conception récente et en très bon état apparent. Un seul terme au-dessus de 1 000 € / m². Le prix dominant se situe plutôt autour de 800 € / m². Deux termes avec prix de 659 à 677 € / m².

- Recherche pour des locaux type hangar auvents :

Bien bâtis entrepôts – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	29/07/19	1 rue Emile Zola Grenoble	DP 123	602 m ²	530 m ²	entrepôt	Uba	250 000 €	472 €	Lieu de dépôt couvert. Acquisition pour le terrain.
2	26/07/19	8 rue Léon Fournier Echirolles	AN 74 et 75	3 823 m ²	1900	local industriel à usage d'entrepôt.	UE2	450 000 €	237 €	local à usage d'entrepôt
3	13/08/20	9 rue du Maréchal Leclerc Echirolles et Pont de Claix	AO 193 Echirolles et AL 513 Pont de Claix	5 558 m ²	967	local professionnel	UE2	450 000 €	465 €	local professionnel
4	10/12/20	17 rue Denis Papin Le Pont de Claix	AB 91	1 000 m ²	495	local industriel à usage d'entrepôt.	UE2	200000	404 €	construction année 70
5	05/12/19	22 chemin de la Digue Varces sur Allières	AR 289 et 292 et AR 219 et 211 à titre indivis	1 001 m ²	323	local à usage industriel de hangar	UD3	120000	372 €	hangar.
6	16/12/19	rue Casimir Julhiet Domène	B 1093	80	62	Entrepôt	UE2	20000	323 €	Entrepôt en étage.
7	23/07/21	Aux Bauches Claix	AR 486	62	300	Ateliers stockage	UE2	58000	193 €	local de stockage
								prix moyen	352 €	
								prix dominant	470 €	

On retiendra un prix m² de 350 € soit pour une superficie de 188 m², une valeur vénale de 65 800 €.

- Recherche de termes pour des logements sur un périmètre proche :

Selon Aubreton immobilier (mandat du 05/2022), les appartements rénovés ont été évalués à:

Type appartement	Surface habitable m2	Valeur	Prix /m2
Appartement type T 3 avec balcon	68	230 000 €	3 383 €
Appartement type T4 sans balcon	73	210 000 €	2 877 €

Recherche de termes pour des appartements type T3 d'une surface entre 60 et 85 m² :

N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	05/10/20	2 à 10 rue Victor Hugo Eybens	AC 13 et AM 156	6 177 m ²	72 m ²	appartement T4 4ème étage	UC1	75 100 €	1 043 €	Dans ensemble immobilier proche de la voie expresse. Immeuble d'environ 5 étages dans un état moyen. Avec cave.
2	19/07/19	4 rue Renoir Eybens	AN 63	725 m ²	54 m ²	appartement T2 en RDC avec stationnement extérieur.	UA3	181 000 €	3 352 €	Bâtiment à usage d'habitation sur 3 niveaux divisés en 6 logements. Logement RDC proche du centre ville d'Eybens situé dans un quartier résidentiel.
3	03/09/21	71 et 73 avenue Jean Jaurès Eybens.	AC 174	3 773 m ²	62 m ²	Appartement T3 5ème étage avec cave	UC1	87 500 €	1 411 €	Immeuble de 8 étages dans un état médiocre en bordure de la voie expresse.
4	09/09/20	44 B rue des Javaux Eybens	AL 207	8 521 m ²	71 m ²	Appartement T3 au 1 ^{er} étage, avec jouissance d'un jardin, cave et garage.	UD1 et UC1	220 000 €	3 099 €	Dans la résidence « les Buisnières » comprenant 3 bâtiments logements collectifs de 4 étages chacun et espaces verts. Les garages sont semi-enterrés. Quartier résidentiel.
5	16/07/21	26 rue Lamartine Eybens	AM 68	7 990 m ²	61 m ²	appartement T3 au RDC avec cellier	UE1	128 200 €	2 102 €	Ensemble immobilier situé en pleine zone d'activité avec voie expresse à proximité.
6	05/10/20	26 rue Lamartine Eybens	AM 68	7 990 m ²	82 m ²	appartement T4 avec cellier au 2ème étage.	UE1	188 000 €	2 293 €	Ensemble immobilier situé en pleine zone d'activité avec voie expresse à proximité.
7	19/11/21	1 place des tilleuls Eybens.	AC 232	2 615 m ²	68 m ²	appartement T4 au 4ème étage avec cave.	UC1	126 000 €	1 853 €	Immeuble en bordure de la route en bon état apparent.
								Moyenne	2 165 €	

Les prix de 3 000 € / m² et plus portent sur des logements situés dans des quartiers résidentiels éloignés de la voie expresse proche du centre village d'Eybens. Des prix constatés relativement bas pour des logements situés en bordure de la voie expresse avec des prestations médiocres (termes 1 et 3). Les termes 5 et 6 sont intéressants car l'ensemble immobilier est en zone d'activités avec voie expresse à proximité. Prix m² entre **2 100 et 2 300 €**.

Pour des logements avec une superficie plus importante de 90 m² à 120 m² :

Bien bâtis appartement – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	25/10/21	5 avenue de Poizat Eybens	AL 144	7 582 m ²	107 m ²	appartement T5 4ème étage avec garage, stationnement extérieur et cave.	UC2	270 000 €	2 523 €	Dans ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments et espaces verts proche du centre bourg.
2	30/11/21	4, 6, 7, 8 et 9 allée du Rachais Eybens	AC 290 et 54	1 950 m ²	99 m ²	appartement T5 au 1 ^{er} étage avec garage.	UC1	201 020 €	2 031 €	Dans un ensemble immobilier comprenant 4 bâtiments proche de la voie expresse.
3	12/11/21	6, 8, 10 et 12 rue de Belledonne Eybens	AC 289	3 246 m ²	98 m ²	Appartement T5 au RDC avec garage	UC1	271 000 €	2 765 €	Résidence La Colombière comprenant deux bâtiments à proximité de la voie expresse.
4	05/02/21	8 rue Charles PIOT Eybens	AL 332	471 m ²	111 m ²	Appartement T5 au 1 ^{er} étage avec cave	UC1	209 000 €	1 883 €	Appartement dans maison comprenant 4 studios et un T5. Maison située à l'entrée de la ZA Les Condamines
5	18/05/20	42 rue des Javaux Eybens.	AL 204	8 806 m ²	93 m ²	Appartement T4 au 1 ^{er} étage avec cave garage et emplacement de stationnement.	UD1	219 000 €	2 355 €	Ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments.
								Moyenne	2 311 €	

Le terme 4 est privilégié car à proximité du bien à évaluer et situé dans une maison (construction année 70) divisées en plusieurs logements.

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Pour les locaux à usage professionnel :

Cote Callon :

localités	Local industriel prix / m2	Entrepôt prix / m2
Grenoble	828 €	689 €
Saint-Martin-d'Hères	609 €	492 €
Echirolles	659 €	563 €

FNAIM : locaux d'activités



Pour les locaux à usage d'habitation :

site « meilleursagents.com » :



site « seloger.com » :



Cote Callon :

localité	Etat normal + de 10 ans	Etat moyen + de 10 ans
Eybens	2 180 € / m2	1 470 € / m2

Etude Homiwoo : indice de confiance très faible à l'adresse exacte

01 – Analyse à l'adresse exacte - Appartements uniquement

	T1	T2	T3	T4	T5+
Prix en €/m ²	3 057 €/m ²	3 084 €/m ²	3 030 €/m ²	2 949 €/m ²	2 701 €/m ²
Délai d'écoulement	38 jours	38 jours	40 jours	46 jours	47 jours

Prix en €/m ²	Indice de confiance
2983€/m ²	★☆☆☆☆

8.2 Analyse et arbitrage-Terms de comparaison et valeurs retenues

Sur les locaux d'activité : la présence de stationnements constitue un facteur de plus-value. En revanche, les locaux à usage d'atelier nécessitent une rénovation des sols, plafonds, baie vitrée des deux grandes ouvertures (absence de vitrage) et du système de chauffage.

Il sera retenu un prix m² en-deçà des prix moyens constatés sur un périmètre proche pour ce type de biens, soit 750 € / m². Pour le local type auvent, le prix de 350 € / m² sera retenu.

type	Surface utile	prix m ²	valeur vénale
locaux d'activité et bureaux	527	750	395 250
auvent	188	350	65 800
total	715		461 050

Sur les locaux d'habitation : Les locaux sont en très bon état (deux des logements sont entièrement rénovés avec coin cuisine non équipé) ce qui constitue une plus-value. En revanche, ils sont situés dans une zone d'activités avec une nuisance forte résultant de la proximité de la voie expresse.

Pour les petits logements, termes privilégiés 5 et 6 qui portent sur des biens en zone d'activité proches de la voie expresse, soit entre 2 100 et 2 300 € / m².

On retiendra un prix de 2 100 € / m² pour le logement T3 avec balcon et un prix légèrement inférieur de 2 000 € pour le logement T3 sans balcon avec une chambre donnant sur le patio.

Pour le logement type T4 qui est également en très bon état mais le plus proche de la voie expresse, on retiendra un prix de 1 800 € (cf terme 4 appartement type T5 dans maison d'habitation située en face de l'entrée de la zone d'activité Les Condamines).

type	Surface utile	prix m ²	valeur vénale
T3 avec balcon	67	2100	140 700
T3 sur Patio	79	2000	158 000
T 4 avec balcon	132	1800	237 600
total	278		536 300

La valeur vénale totale s'élève à **997 350 €**.

9 . DETERMINATION 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 **997 350 € arrondie à 997 000 €**. 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 1 096 700 € (arrondie **1 100 000 €**).

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 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 24 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.

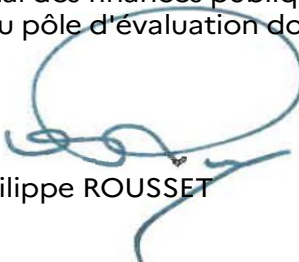
12 . COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale



Philippe ROUSSET

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/12/2022

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddfig38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D'EYBENS

Affaire suivie par : Anne-Françoise CLUZEL

Courriel : anne-francoise.cluzel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 89

Réf. DS : 10328628

Réf. OSE : 2022-38158-79700

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Ensemble immobilier comprenant des locaux à usage professionnel et des locaux à usage d'habitation.

Adresse du bien : 24 rue Frédéric CHOPIN, Parc d'activités Les Condamines 38320 EYBENS.

Valeur : **766 500 € sous réserve de la validation des surfaces transmises., assortie d'une marge d'appréciation de 10%**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme PATRUNO Dominique 04 76 60 76 43.

dominique.patruno@eybens.fr

2. DATES

de consultation :	24/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/11/2022
du dossier complet :	24/11/2022

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 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition de l'ensemble immobilier sis 24 rue Frédéric CHOPIN en vue d'y installer le centre technique de la commune avec au rez-de-chaussée installation des services techniques et à l'étage, des services administratifs. Aucun prix n'a encore été négocié avec les propriétaires.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune d'Eybens s'étend au sud de l'agglomération grenobloise. Elle compte 10 500 habitants et fait partie de la communauté de communes Grenoble-Alpes Métropole. La commune comprend 6 zones d'activités dont le parc d'activités Les Condamines.

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

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en bordure de la voie express, au fond de la zone d'activités Les Condamines. Il s'agit d'une bâtisse à usage mixte construite fin des années 70 avec deux annexes à usage de bureaux de construction plus récente en 2003 avec un abri de stockage ouvert édifié en 2007 sur les parcelles AL 248 et 291. L'immeuble est construit sur deux niveaux avec à l'étage trois appartements et des combles aménageables et en rez-de-chaussée des locaux à usage de bureaux et d'activités. A l'avant de l'immeuble, présence d'un terrain à usage de parking.

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Nature réelle	zonage
EYBENS	AL 6	24 rue Frédéric CHOPIN	785 m ²	terrain bâti	UE 1
EYBENS	AL 295	24 rue Frédéric CHOPIN	320 m ²	terrain nu à usage de parking	UE 1
EYBENS	AL 294	24 rue Frédéric CHOPIN	157 m ²	terrain nu à usage de parking	UE 1
EYBENS	AL 291	24 rue Frédéric CHOPIN	83 m ²	terrain bâti (local stockage)	UE 1
EYBENS	AL 248	24 rue Frédéric CHOPIN	182 m ²	terrain bâti (local stockage)	UE 1
TOTAL			1 527 m ²		



4.4 Descriptif

Immeuble en copropriété : règlement de copropriété en date du 29/12/2005

lot	niveau	n° local	usage	descriptif
1	RDC	1	professionnel	local sur la gauche du bâtiment en regardant l'immeuble en face
2	RDC	2	professionnel	local sur la droite du bâtiment en regardant l'immeuble en face
3	RDC	3	professionnel	local rajouté sur la gauche en regardant l'immeuble en face
4	RDC	4	professionnel	local rajouté sur la droite en regardant l'immeuble en face
5	1 ^{er} étage	5	habitation	Appartement 1 à gauche en arrivant sur le palier
6	1 ^{er} étage	6	habitation	Appartement 2 à droite en arrivant sur le palier
7	2 ^{ème} étage	7	combles	combles aménageables
8	2 ^{ème} étage	8	combles	combles aménageables

Création d'un troisième logement au 1^{er} étage sans modification du règlement de copropriété.

Les locaux d'activité et abri de stockage :



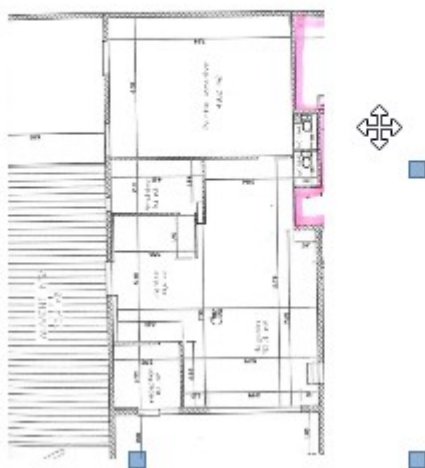
Local 1 (comprenant les lots 1 et 3) : un local à usage actuel de bureaux sur deux niveaux avec toiture terrasse. Au rez-de-chaussée une pièce avec accès sanitaires et accès à l'étage par un escalier. A l'étage, deux pièces et un local de stockage. Type de chauffage : à l'étage, présence d'une climatisation réversible dans une des pièces. L'autre pièce ne dispose pas de système de chauffage. Au rez-de-chaussée, chauffage électrique avec radiateurs anciens. Les ouvrants en bois double vitrage d'époque (environ 2005). Carrelage au sol et plafond en lattes plastique à l'étage. A noter que le plafond est d'une hauteur de 2 mètres environ à l'étage.

A l'arrière des bureaux, un coin vestiaire avec sanitaires, accessible par le côté gauche du bâtiment (le long de la rocade) et un accès à un local type d'activité avec grande hauteur sous-plafond et une porte sectionnelle (fermeture électrique par enroulement). Local à usage de stockage. Le bien communique avec un local anciennement à usage commercial avec des locaux type arrière boutique sans ouverture et grande pièce disposant d'une grande hauteur sous plafond avec un coin bureau et une grande ouverture sans vitrage fermeture avec volet roulant métallique. Dalles au plafond. Carrelage au sol en état moyen et pas de système de chauffage.

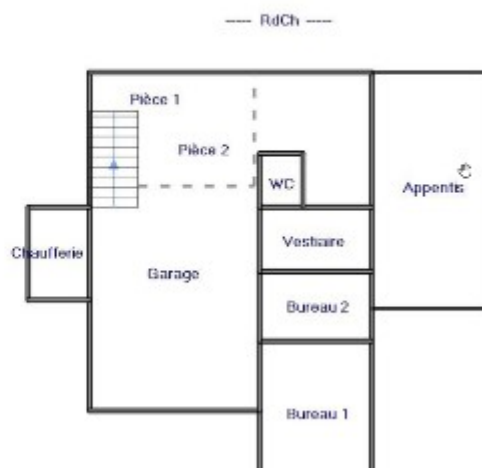
Local 2 (comprenant les lots 2 et 4) : un local anciennement à usage de garage comprenant une grande pièce avec sol dalle béton et présence d'une fosse à camion avec grande hauteur sous plafond permettant l'entrée des véhicules. Au fond plusieurs pièces borgnes avec murs parpaings et sol dalle béton. Présence d'une mezzanine ossature bois au-dessus des pièces au fond. Sur le côté, un local technique borgne pour la chaufferie. Sur l'autre côté, plusieurs pièces dont certaines borgnes pour les vestiaires, le stockage et l'accueil.

L'accès se fait directement par l'avant du bâtiment par une grande ouverture sans vitrage avec volet métallique.

Plan du local n° 1



Plan du local n°2



Présence d'un abri de stockage ouvert de conception plus récente le long de la rocade avec piliers béton et couverture plate bois et revêtement panneaux métalliques.

Observations : sont à prévoir une rénovation complète des sols (carrelage disparate et abîmé à certains endroits), du système de chauffage (la chaudière fioul par soufflerie n'est plus en état de fonctionnement) et des ouvrants pour les deux grandes ouvertures donnant sur le parking (absence de vitrage). L'abri de stockage est en très bon état. Le bien dispose d'une grande superficie mais avec redistribution des pièces sans doute nécessaire.

Les locaux d'habitation :

Présence de trois logements au 1^{er} étage (un T4 et deux T3). Lors de la visite, un des logements (T4) était occupé sans contrat de location. L'accès des logements se fait par un escalier commun à l'avant du bâtiment.

Les logements disposent tous de climatisation réversible. Deux des logements type T2 ont fait l'objet d'une rénovation complète.

Les ouvrants sont en PVC double vitrage. Sol carrelé ou parquet et peinture aux murs.

L'appartement type T4 est situé du côté de la rocade. Il dispose d'un grand balcon carrelé donnant sur l'avant du bâtiment. La cuisine est équipée. Le salon est séparé de la cuisine avec accès balcon. L'appartement dispose de trois chambres dont une donne sur le patio (faible luminosité). Une grande salle de bain (avec fenêtre donnant sur le patio) et un wc séparé. Une pièce à usage de buanderie.

Un appartement type T3 avec balcon disposant d'une grande pièce à vivre avec coin cuisine (à noter que les éléments de cuisine n'ont pas été posés). Deux chambres et une salle de bain avec wc.

Un appartement (non répertorié dans le règlement de copropriété) ne disposant pas de balcon avec accès par le patio. Le bien est composé d'une grande pièce à vivre avec coin cuisine (à noter que les éléments de cuisine n'ont pas été posés). Deux chambres (dont une moins lumineuse donnant sur le patio) et une salle de bain avec wc.

En conclusion, les appartements sont en très bon état d'entretien mais nuisances importantes provenant de la proximité de la voie express et de la présence d'activités professionnelles au rez-de-chaussée.

4.5 Surfaces du bâti

Les surfaces ont été établies d'après les éléments transmis lors de la saisine du pôle d'évaluation domaniale (transmission de plans, relevés et mandats agents immobilier).

Elles sont cohérentes avec les surfaces cadastrales à l'exception d'un T3 qui n'est pas encore répertorié au cadastre.

local	surface utile ou surface habitable
Local usage professionnel avec bureaux ateliers vestiaires et partie commerciale à gauche du bâtiment (lots 1 et 3).	183,5
Local à usage professionnel avec atelier (ancien garage) et bureaux (lots 2 et 4)	141,5
appartement type T4	130 (surface cadastrale)
appartement type T3 avec balcon	68 (surface mandat agent immobilier)
appartement type T3 sans balcon accès par patio	73 (surface mandat agent immobilier)
total surface	596

Le local à usage d'abri de stockage ouvert est déclaré au cadastre pour une surface utile de **120 m²**.

Les surfaces retenues sont des surfaces privatives ne comprenant pas les parties indivises (hall et escaliers).

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble : copropriétaires : M CUPANI Giovanni et M CUPANI Joseph.

5.2 Conditions d'occupation : occupé en partie.

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles : Zone UE1 au règlement du PLUi de Grenoble-Alpes métropole approuvé le 20/12/2019 et modifié le 22/04/2022. Zone d'activités productives et artisanales..

Périmètre de protection : zone BC1 construction avec prescriptions. Zone de bruits. Zone ZP 7.1 : routes majeures, autoroutes et nationale.

Réseaux : zone d'assainissement collectif.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

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

Recherche de termes pour des locaux à usage de bureaux et ateliers sur un périmètre proche :

Bien bâtis : local d'activité – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	09/04/21	1 rue du Grand Veymond ZA Vercors, Eybens.	AC 306 lot n° 11	4 495 m ²	233 m ²	à usage artisanal	UE1 activités productives et artisanales)	228 000 €	979 €	local en copropriété avec jouissance stationnements extérieurs. Bâtiment sur un niveau toiture Shed bardage métallique à mi-hauteur partie supérieure. Etat moyen.
2	12/07/20	14 rue du Grand Veymont , ZA Vercors Eybens.	AC 104	1 124 m ²	531 m ²	à usage de bureaux et d'entrepôts.	UE1 activités productives et artisanales)	350 000 €	659 €	Bureaux sur 130 m ² et entrepôt sur 401 m ² . Bâtiment toiture deux pans bardage métallique mi-hauteur par le haut. Etat moyen.
3	27/08/20	16 rue du Grand Veymont ZA Vercors Eybens	AC 105	1 400 m ²	960 m ²		960 UE1 activités productives et artisanales)	650 000 €	677 €	Bâtiment à usage de bureaux et d'ateliers. Bardage métallique en bon état apparent.
4	03/08/21	4 rue Joliot Curie ZA des Ruires Eybens	AH 97	1 837 m ²	1 323 m ²	à usage d'ateliers et de bureaux	UE2 (activités de production industrielle)	1 100 000 €	831 €	Bâtiment construit en 1991 avec bureaux. Toiture plate et bardage métallique. Bâtiment sur deux niveaux en bon état général.
5	21/07/22	17 rue Jacques Brel Poisat	AB 64 lots 11, 12 et 10.	2 077 m ²	291 m ²	à usage d'ateliers	UE3 (activités productives et de services).	330 000 €	1 134 €	Pas d'acte en ligne. Précédente cession du bien en 02/2019 pour un prix de 250 000 €. Local en copropriété. Surface privative de 291 m ² et surface avec communs 300 m ² . Toiture plate, bardage métallique. Etat moyen.
6	04/05/21	28 rue du Béal St Martin d'Hères	AS 393 lots 1	1 649 m ²	574 m ²	à usage d'entrepôts et de bureaux.	UE1 activités productives et artisanales)	440 000 €	767 €	Bâtiment toiture plate avec fronton. Murs maçonnés crépis. Local en bon état apparent.
7	05/05/21	16 rue du Pré Planchet ZI Sud St Martin d'Hères	AZ 112 lot 5	1 500 m ²	183 m ²	à usage commercial avec bureaux et entrepôts.	UE1 activités productives et artisanales)	220 000 €	1 202 €	Bâtiment de conception récente (2017) bardage métallique toit terrasse en très bon état apparent.
								Moyenne	893 €	

Le terme 7 ne peut être retenu, le bien étant de conception récente et en très bon état apparent. Un seul terme au-dessus de 1 000 € / m². Le prix dominant se situe plutôt autour de 800 € / m². Deux termes avec prix de 659 à 677 € / m².

Recherche de termes pour des logements sur un périmètre proche :

Selon Aubreton immobilier (mandat du 05/2022), les appartements rénovés ont été évalués à :

Type appartement	Surface habitable m2	Valeur	Prix /m2
Appartement type T 3 avec balcon	68	230 000 €	3 383 €
Appartement type T4 sans balcon	73	210 000 €	2 877 €

Recherche de termes pour des appartements type T3 d'une surface entre 60 et 85 m² :

N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	05/10/20	2 à 10 rue Victor Hugo Eybens	AC 13 et AM 156	6 177 m ²	72 m ²	appartement T4 4ème étage	UC1	75 100 €	1 043 €	Dans ensemble immobilier proche de la voie express. Immeuble d'environ 5 étages dans un état moyen. Avec cave.
2	19/07/19	4 rue Renoir Eybens	AN 63	725 m ²	54 m ²	appartement T2 en RDC avec stationnement extérieur.	UA3	181 000 €	3 352 €	Bâtiment à usage d'habitation sur 3 niveaux divisés en 6 logements. Logement RDC proche du centre ville d'Eybens situé dans un quartier résidentiel.
3	03/09/21	71 et 73 avenue Jean Jaurès Eybens.	AC 174	3 773 m ²	62 m ²	Appartement T3 5ème étage avec cave	UC1	87 500 €	1 411 €	Immeuble de 8 étages dans un état médiocre en bordure de la voie express.
4	09/09/20	44 B rue des Javaux Eybens	AL 207	8 521 m ²	71 m ²	Appartement T3 au 1 ^{er} étage, avec jouissance d'un jardin, cave et garage.	UD1 et UC1	220 000 €	3 099 €	Dans la résidence « les Buisières » comprenant 3 bâtiments logements collectifs de 4 étages chacun et espaces verts. Les garages sont semi-enterrés. Quartier résidentiel.
5	16/07/21	26 rue Lamartine Eybens	AM 68	7 990 m ²	61 m ²	appartement T3 au RDC avec cellier	UE1	128 200 €	2 102 €	Ensemble immobilier situé en pleine zone d'activité avec voie express à proximité.
6	05/10/20	26 rue Lamartine Eybens	AM 68	7 990 m ²	82 m ²	appartement T4 avec cellier au 2ème étage.	UE1	188 000 €	2 293 €	Ensemble immobilier situé en pleine zone d'activité avec voie express à proximité.
7	19/11/21	1 place des tilleuls Eybens.	AC 232	2 615 m ²	68 m ²	appartement T4 au 4ème étage avec cave.	UC1	126 000 €	1 853 €	Immeuble en bordure de la route en bon état apparent.
								Moyenne	2 165 €	

Les prix de 3 000 € / m² et plus portent sur des logements situés dans des quartiers résidentiels éloignés de la voie express proche du centre village d'Eybens. Des prix constatés relativement bas pour des logements situés en bordure de la voie express avec des prestations médiocres (termes 1 et 3). Les termes 5 et 6 sont intéressants car l'ensemble immobilier est en zone d'activités avec voie express à proximité. Prix m² entre **2 100 et 2 300 €**.

Pour des logements avec une superficie plus importante de 90 m² à 120 m² :

Bien bâtis appartement – valeur vénale										
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SU		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	25/10/21	5 avenue de Poisat Eybens	AL 144	7 582 m ²	107 m ²	appartement T5 4ème étage avec garage, stationnement extérieur et cave.	UC2	270 000 €	2 523 €	Dans ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments et espaces verts proche du centre bourg.
2	30/11/21	4, 6,7,8 et 9 allée du Rachais Eybens	AC 290 et 54	1 950 m ²	99 m ²	appartement T5 au 1 ^{er} étage avec garage.	UC1	201 020 €	2 031 €	Dans un ensemble immobilier comprenant 4 bâtiments proche de la voie express.
3	12/11/21	6, 8, 10 et 12 rue de Belledonne Eybens	AC 289	3 246 m ²	98 m ²	Appartement T5 au RDC avec garage	UC1	271 000 €	2 765 €	Résidence La Colombière comprenant deux bâtiments à proximité de la voie express.
4	05/02/21	8 rue Charles PIOT Eybens	AL 332	471 m ²	111 m ²	Appartement T5 au 1 ^{er} étage avec cave	UC1	209 000 €	1 883 €	Appartement dans maison comprenant 4 studios et un T5. Maison située à l'entrée de la ZA Les Condamines
5	18/05/20	42 rue des Javaux Eybens.	AL 204	8 806 m ²	93 m ²	Appartement T4 au 1 ^{er} étage avec cave garage et emplacement de stationnement.	UD1	219 000 €	2 355 €	Ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments.
								Moyenne	2 311 €	

Le terme 4 est privilégié car à proximité du bien à évaluer et situé dans une maison (construction

année 70) divisées en plusieurs logements.

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Pour les locaux à usage professionnel :

Cote Callon :

localités	Local industriel prix / m2	Entrepôt prix / m2
Grenoble	828 €	689 €
Saint-Martin-d'Hères	609 €	492 €
Echirolles	659 €	563 €

FNAIM : locaux d'activités



Pour les locaux à usage d'habitation :

site « meilleursagents.com » :



site « seloger.com » :



Cote Callon :

localité	Etat normal + de 10 ans	Etat moyen + de 10 ans
Eybens	2 180 € / m2	1 470 € / m2

Etude Homiwoo : indice de confiance très faible à l'adresse exacte

Prix en €/m ²	Indice de confiance
2983€/m ²	★ ★ ★ ★ ★

	T1	T2	T3	T4	T5+
Prix en €/m ²	3 057 €/m ²	3 084 €/m ²	3 030 €/m ²	2 949 €/m ²	2 701 €/m ²
Délai d'écoulement	38 jours	38 jours	40 jours	46 jours	47 jours

8.2 Analyse et arbitrage-Terms de comparaison et valeurs retenues

Sur les locaux d'activité : la présence d'un espace de stationnement et d'un abri de stockage ouvert en très bon état d'une superficie cadastrale de 120 m² constitue un facteur de plus-value. En revanche, les locaux à usage d'atelier nécessitent une rénovation des sols, plafonds, baie vitrée des deux grandes ouvertures (absence de vitrage) et du système de chauffage.

Il sera retenu un prix m² en-deçà des prix moyens constatés sur un périmètre proche pour ce type de biens, soit 750 € / m².

type	Surface utile	prix m ²	valeur vénale
locaux d'activité	325	750	243 750

Sur les locaux d'habitation : Les locaux sont en très bon état (deux des logements sont entièrement rénovés avec coin cuisine non équipé) ce qui constitue une plus-value. En revanche, ils sont situés dans une zone d'activités avec une nuisance forte résultant de la proximité de la voie expresse.

Pour les petits logements, termes privilégiés 5 et 6 qui portent sur des biens en zone d'activité proches de la voie expresse, soit entre 2 100 et 2 300 € / m².

On retiendra un prix de 2 100 € / m² pour le logement T3 avec balcon et un prix légèrement inférieur de 2 000 € pour le logement T3 sans balcon avec une chambre donnant sur le patio.

Pour le logement type T4 qui est également en très bon état mais le plus proche de la voie expresse, on retiendra un prix de 1 800 € (cf terme 4 appartement type T5 dans maison d'habitation située en face de l'entrée de la zone d'activité Les Condamines).

type	Surface utile	prix m ²	valeur vénale
T3 avec balcon	68	2100	142 800
T3 sur Patio	73	2000	146 000
T 4 avec balcon	130	1800	234 000
total	271		522 800

9 . DETERMINATION 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 **766 500 €**. 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 843 150 € (arrondie 843 500 €).

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 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 24 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,
Mme Anne-Françoise CLUZEL
Inspectrice des Finances publiques





NEUMANN EXPERTISES

Evaluations Immobilières et commerciales

Expertises judiciaires

IFEI, CEIF & CNCEJ



M. JOSEPH, MICHAEL ET JOACHIM CUPANI
LOTS N° 1, 3, 5, 7 &
PARCELLES AL 248, 291, 295 et 294

-
24 RUE FREDERIC CHOPIN
38320 EYBENS

-
VALEUR VENALE
1^{ER} TRIMESTRE 2023

MISSION	3
I - SITUATION JURIDIQUE	4
A. CADASTRE.....	4
B. URBANISME.....	4
C. REGIME DE PROPRIETE.....	4
II - DESCRIPTION	5
A. TERRAIN.....	5
B. BATIMENT PRINCIPAL.....	5
C. EXTENSION	8
D. AUVENT.....	9
E. SURFACES	9
III - DONNÉES À CONSIDÉRER	10
A. SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	10
B. SITUATION LOCATIVE	10
C. CARACTÉRISTIQUES / POINTS CLES.....	10
D. ELEMENTS DE COMPARAISON ET DE MARCHÉ.....	10
IV - EVALUATIONS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023.....	14
PLANS DE SITUATION	15
PLAN CADASTRAL – EYBENS (38) SECTION AL	16
DEFINITIONS	17

MISSION

A la demande de la commune d'Eybens, représentée par Monsieur Nicolas RICHARD, son Maire et par l'intermédiaire de Monsieur Yves LETRONE, Directeur de l'Aménagement Urbain et l'Economie, dans le cadre d'un projet d'acquisition de lots de copropriété et des locaux détenus par Messieurs Joseph, Michael et Joachim CUPANI, situés :

**24 rue Frédéric Chopin
38320 Eybens**

Nous avons déterminé leurs valeurs vénales au **1^{er} trimestre 2023** :

Les éléments suivants nous ont été communiqués :

- Fiches de la commune d'Eybens - descriptif détaillé des parcelles AL n°6, 248, 291, 294 et 295.
- Lots de copropriété (AL n°6) :
 - Croquis et plans du rez-de-chaussée et de l'étage.
 - Plan de l'étage (EDD de 2005).
- Croquis de l'auvent avec des côtes.
- Note sur les surfaces hors oeuvre.

Le rapport a été établi à partir de ces éléments. Si des pièces étaient produites postérieurement, il conviendra de vérifier leur éventuelle influence sur les évaluations réalisées.

Monsieur Christophe NEUMANN, expert en évaluations immobilières près la Cour d'Appel de Lyon, a réalisé une visite intérieure et extérieure des locaux le 21.02.2023.

La vérification du fonctionnement des éléments techniques et de structure, de leurs conformités réglementaires n'entre pas dans notre champ d'intervention. Les coûts techniques envisagés dans le rapport face à des risques environnementaux ou des travaux devront, le cas échéant, être validés par des spécialistes.

Les avis figurant dans ce rapport ont été établis en toute indépendance ; il n'existe pas de conflits d'intérêt.

Le rapport ne peut être communiqué à des tiers que dans son intégralité et au regard du contexte dans lequel il a été établi.

Le rapport est établi en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5e édition – mars 2017 et son addendum de mars 2020) et aux normes européennes d'évaluation immobilière de TEGOVA (EVS 2016).



I - SITUATION JURIDIQUE

A. CADASTRE

Le terrain d'assiette des locaux est cadastré de la façon suivante :

Adresse cadastrale	CP	Ville	Sect.	N°	Contenance	Notes
24 rue Frédéric Chopin	38320	Eybens	AL	6	785 m ²	Copropriété
24 rue Frédéric Chopin	38320	Eybens	AL	248	182 m ²	Pleine propriété
av Jean Jaurès	38320	Eybens	AL	291	83 m ²	Pleine propriété
30 rue Frédéric Chopin	38320	Eybens	AL	294	157 m ²	Pleine propriété
30 rue Frédéric Chopin	38320	Eybens	AL	295	320 m ²	Pleine propriété
CONTENANCE TOTALE					1 527 m ²	

Le plan du cadastre est en annexe.

B. URBANISME

Le plan local d'urbanisme de la commune de 2019 (modifié 16/12/2022) au classe le tènement en **zone UE1z - Activités productives et artisanales avec équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.**

Les documents graphiques exposent :

Risques naturels	Bc1 – zone d'autorisation sous prescriptions
Risques anthropiques	Un réseau de transport de Matière Dangereuse - SUP1 - SPMR.
OAP	19 Les Javaux
Droit de préemption urbain	Simple
Périmètre de sursis à statuer	Périmètre d'étude Jean Jaurès

C. REGIME DE PROPRIETE

Les locaux détenus dans le cadre d'une copropriété familiale (AL n°6) avec Monsieur Joseph CUPANI et ses enfants Joachim et Michael, forment les lots suivants :

N° de lot	Etage	Quote part / 10 000 ^e
1	RdC	1 407
3	RdC	257
5	1 ^{er}	2 713
7	2 ^e	356
TOTAL		4 733

La copropriété bénéficie, à priori, d'un droit de passage sur la parcelle AL n°295.

Par ailleurs, les consorts Cupani détiennent en pleine propriété les parcelles AL n°248 ; 291, 294 et 295.

II - DESCRIPTION

Au sein d'un ensemble immobilier :

- Dans le bâtiment principal et son extension (R+1) des lots de copropriété à usage de bureaux, locaux sociaux, atelier et de logement.
- Un terrain avec un auvent des biens en pleine propriété.

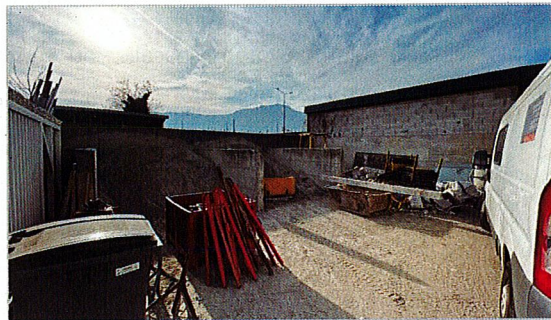
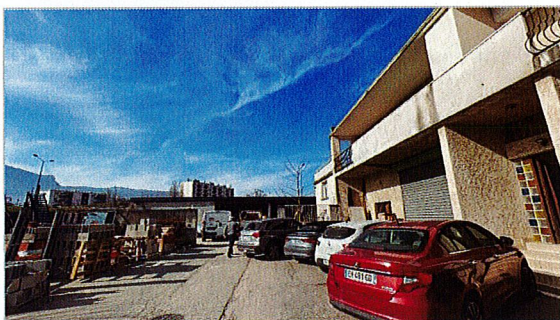
A. TERRAIN

Le terrain se compose :

- D'une partie au sein de la copropriété.
- D'une partie détenue en pleine propriété qui accueille un auvent.

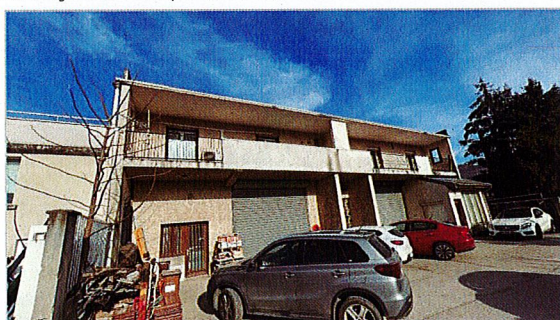
Le terrain est séparé par un portail au niveau de l'extension.

Le terrain de L'ensemble immobilier est de configuration régulière, sensiblement un trapèze. En dehors des parties bâties, le terrain est asphalté. Il est à usage de voirie interne, de stationnement et de dépôt.



B. BATIMENT PRINCIPAL

Les locaux sont situés dans un bâtiment contemporain (1978) élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et d'un comble. C'est une construction à structure béton banché, façades enduites, loggia courante en façade, charpente bois et couverture tuile.



a. Rez-de-chaussée

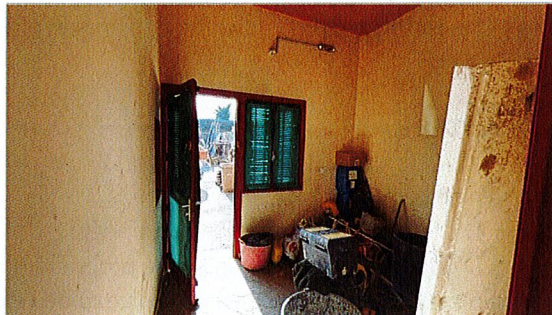
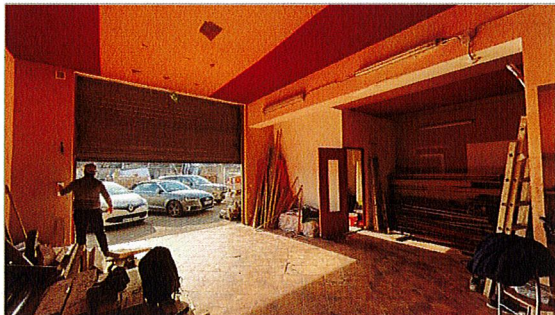
Les locaux se composent d'un atelier avec un stock à la suite et d'un bureau en façade.

Atelier / stock : Sol béton, murs et plafond enduit.
Volet roulant métallique motorisé.

Hauteur sous plafond : 4,0 m

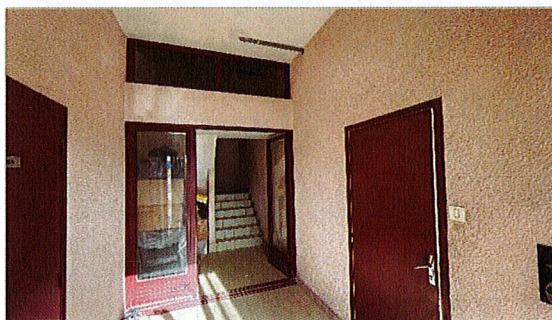
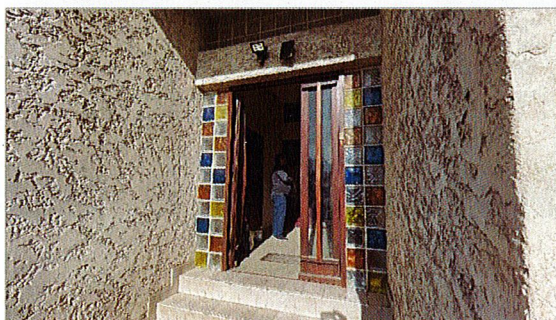
Bureau : Sol dalle pierre, murs et plafond enduits.
Porte fenêtre et fenêtre bois.

Annexes : WC



b. 1^{er} étage

Il est accessible par une cage d'escalier au centre de l'immeuble, il comprend un appartement T4 aménagé dans des ex-bureaux.

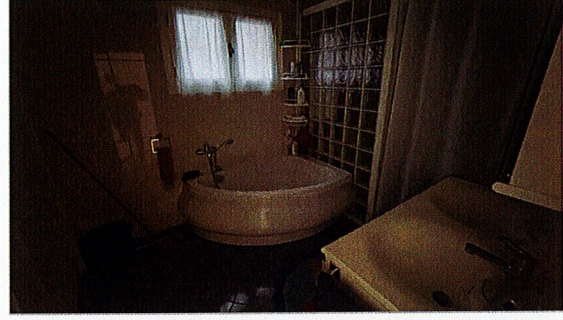
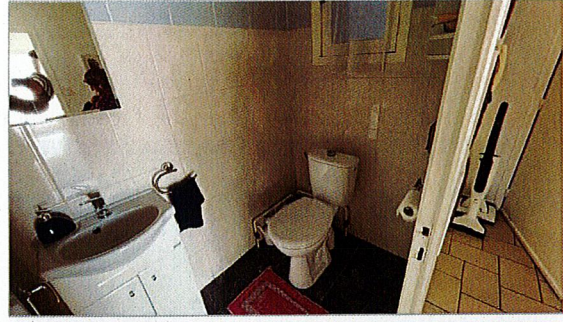
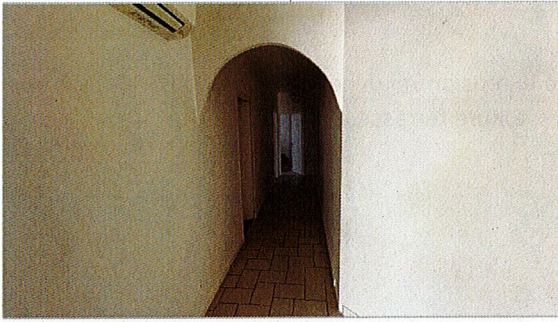


Appt T4 : Entrée et dégagement, cuisine (porte fenêtre et fenestron), séjour sur balcon (porte fenêtre et fenêtre), buanderie (fenestron), WC (fenestron), chambres (3 u), salle de bains (fenêtre).

Prestations : Sol carrelage et stratifié (séjour), murs et plafond peinture sur doublage, faïence toute hauteur dans la salle de bains.

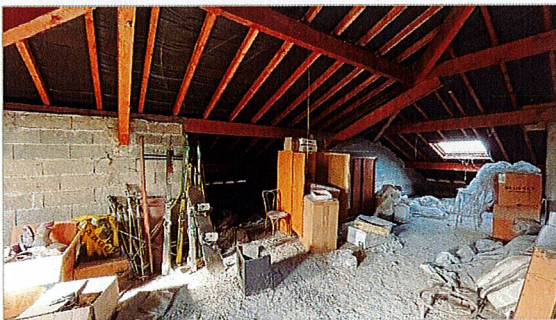
Equipements : Fenêtres et portes fenêtres PVC à double vitrage équipée de volets roulants motorisés, VMC, climatisation par split réversible, chauffe-eau électrique. Cuisine aménagée ; WC avec lave-mains ; salle de bains avec douche, vasque sur meuble, baignoire d'angle.





c. Les combles

Ils sont accessibles par un escalier en bois et comprennent une zone de stockage divers, c'est un grenier.



C. EXTENSION

La partie nord du bâtiment principal a fait l'objet d'une extension mitoyenne élevée en R+1. C'est une construction à structure béton banché, façades enduites, toiture terrasse.



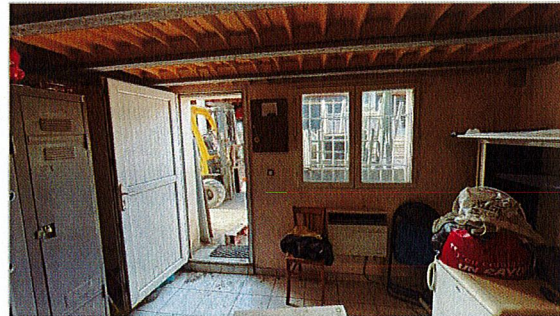
a. Rez-de-chaussée

Il est à usage de bureaux, locaux sociaux et dépôt.

Bureaux : Sol carrelage, murs peint, plafond panneaux OSB et poutre béton.
Fenêtres bois double vitrage barreaudées (2 u).
WC avec lave-mains.
Escalier vers étage.

Vestiaires : Sol carrelage, murs peinture et faïence, plafond panneaux OSB et poutre béton.
Hauteur sous plafond : 2,0 m.

Dépôt : Sol béton, murs et plafond peint.
Hauteur sous plafond : 4,0 m.

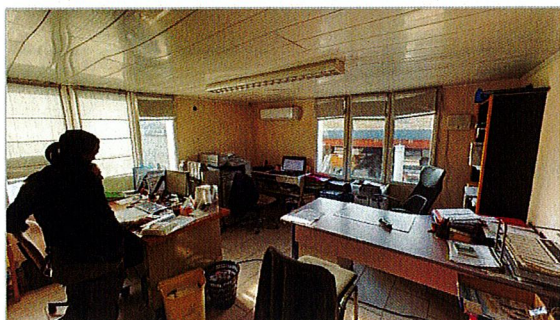


b. 1^{er} étage

Il est usage de bureau et accessible par un escalier intérieur.

Bureaux (2 u) : Sol carrelage, murs peint, plafond lames PVC.
Fenêtres bois double vitrage barreaudées (2 u).
Archives.

Hauteur sous plafond : 2,0 m



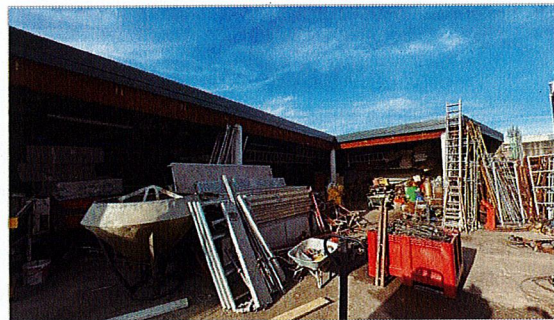
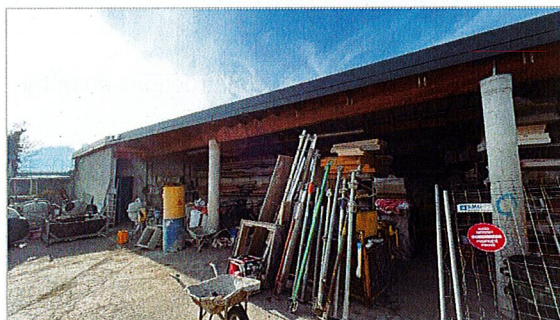
D. AUVENT

C'est une construction récente à structure béton, charpente bois et lamellé collé, couverture bac acier.

Auvent : Sol asphalte, murs latéral banché (mur de soutènement), couverture bac acier et charpente apparents.

Dépôt : Sol dalle béton, murs parpaing, couverture bac acier et charpente apparents.

Hauteur libre : 3,0 m



E. SURFACES

Selon les éléments communiqués et les calculs réalisés sur les plans, la surface des locaux s'établit comme suit :

Bâtiment	Locaux	Niveau	Surfaces	Type surface
Principal	Atelier	RdC	138,4 m ²	Utile
Principal	Appt T4	Etage	132,0 m ²	Carrez
Extension	Bureaux	RdC	48,0 m ²	Utile
Extension	Dépôt	RdC	57,0 m ²	Utile
Extension	Bureau	Etage	48,0 m ²	Utile
Auvent	Auvent	RdC	188,0 m ²	Utile
Auvent	Dépot	RdC	29,0 m ²	Utile
SURFACE TOTALE			640,4 m ²	

On notera que les surfaces indiquées par les consorts Cupani (hors logement) sont des surfaces hors œuvre. Aussi, en l'absence de plan intérieur avec les cotes, nous avons appliqué un coefficient de 90 % afin d'estimer la surface utile des locaux.

III - DONNÉES À CONSIDÉRER

A. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Eybens (10 000 hab.) est une commune de la première couronne Sud de la Métropole de Grenoble (38).

Plus particulièrement, les locaux sont situés au sein de le Parc d'Activité les Condamines, une petite zone d'activité située entre la rue Charles Piot et la rocade Sud (A 480).

L'environnement se compose de locaux d'activité mixte récents et du centre technique municipal.

Plus particulièrement, le site des locaux est implanté à l'extrémité de la rue F. Chopin et possède une façade sur la rocade.

B. SITUATION LOCATIVE

Le ténement est considéré libre de toute occupation pour les besoins du présent rapport.

C. CARACTÉRISTIQUES / POINTS CLES

Globalement, il ressort :

- Le gros œuvre ne semble pas présenter de défaut apparent. Ce sont des constructions en béton banché. La toiture du bâtiment principal est récente. Les façades sont à rafraichir.
- Le garage / dépôt est en état d'usage, sa hauteur libre est de 4,0 m.
- Les bureaux de l'extension sont en état d'usage.
- L'accès aux bureaux en étage est étroit.
- Le logement à l'étage a été rénové avec des prestations et des équipements actuels. La surface de logement dans la zone UE1z (activité économique) du PLU est limitée à 150 m² de surface de plancher. Ce sont d'anciens bureaux transformés en logement, aussi la destination de bureau est conservée pour l'évaluation.
- A priori, de faibles charges de copropriété.
- Un auvent récent.

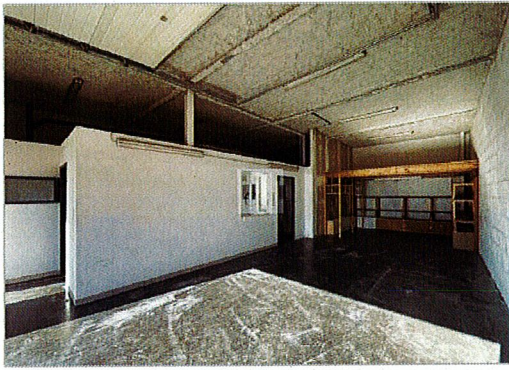
D. ELEMENTS DE COMPARAISON ET DE MARCHÉ

a. Les offres

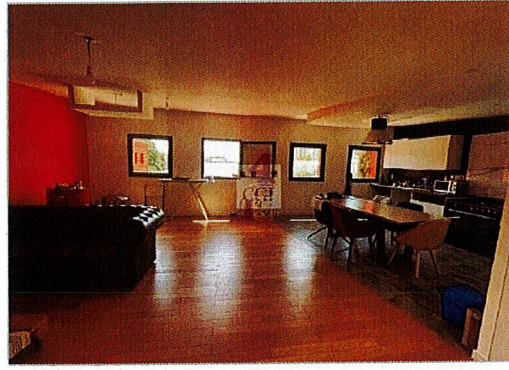
Nous avons relevé les offres actuelles suivantes :

① Locaux d'activité

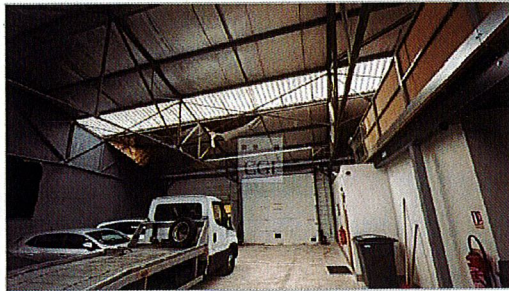
Photo	Adresse	Surface	Prix HD	Notes
①	ZA Echirolles	346 m ²	505 000 € 1 459 €/m ²	Deux cellules de 100 m ² , bureau 80 m ² avec climatisation, logement 70 m ² ; porte sectionnelles,
②	Echirolles	710 m ²	690 000 € 971 €/m ²	Dont 250 m ² de bureaux (partie en sous-sol), porte sectionnelle, hauteur libre environ 3,5 m,



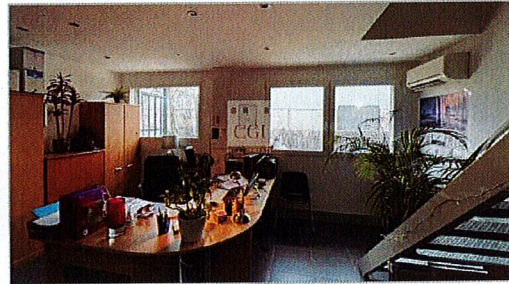
1



1



2



2

1 Nous avons relevé les offres actuelles suivantes de bureaux :

Photo	Adresse	Surface	Prix HD	Notes
1	Echirolles	113 m ²	149 000 € 1 318 €/m ²	Cabinet médical au rez-de-chaussée, accueil, attente, 3 bureaux, en état d'usage, climatisation
2	Echirolles, proche A 480	225 m ²	418 701 € 2 156 €/m ²	Immeuble tertiaire, outre 72 m ² d'archives en sous-sol, chauffage collectif, rez-de-chaussée,
3	Echirolles	150 m ²	280 000 € 1 866 €/m ²	Maison individuelle à usage de bureaux sur un terrain de 500 m ² , état d'usage, climatisation



1



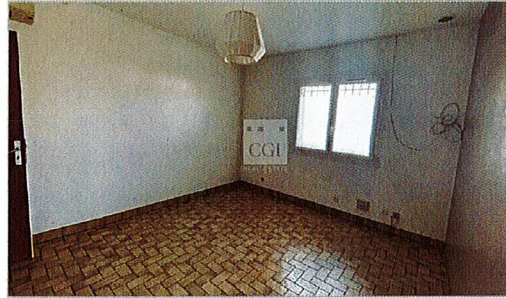
1



2



3

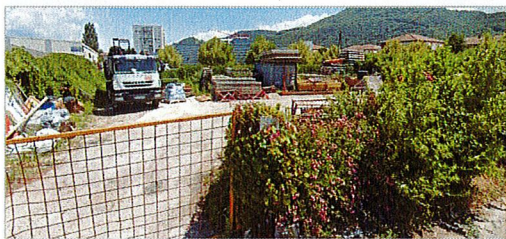


3

b. Les ventes

Nous avons relevé les dernières ventes suivantes :

Photo	Adresse	Cadastre	Surface Terrain	Surface Locaux	Prix HD /m ²	Date	Notes
1	22 rue F. Chopin Eybens	AL 5	762 m ²	-	341 417 € 448 €/m ² terrain	09.12.21	Terrain mitoyen
2	28 bis rue du Bourgamon St Martin d'Hères	AY 516	120 m ²	120 m ²	185 000 € 1 541 €/m ² locaux	23.05.22	Activité contemporain
3	29 rue Bourgamon St Martin d'Hères	AY 504	677 m ²	378 m ²	400 680 € 1 060 €/m ² locaux	27.08.21	Mixte activité, bureau et logement
4	16 rue du Pré Blanchet St Martin d'Hères	AZ 112	-	183 m ²	220 000 € 1 202 €/m ² locaux	05.05.21	Lot de copropriété
5	17 rue du Pré Blanchet St Martin d'Hères	AZ 101	1 177 m ²	724 m ²	800 000 € 1 104 €/m ² locaux	28.05.21	Activité à rénover



1



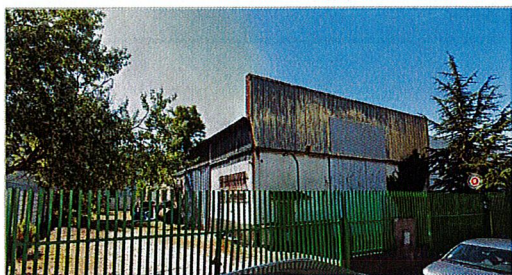
2



3



4



5

c. Les statistiques

① Les bureaux en périphérie de Grenoble (2022) :

Type	Prix bas	Prix Haut
2 ^e main	900 €	1 700 €
Neuf	2 350 €	2 650 €

② Les locaux d'activité en périphérie de Grenoble (2022) :

Type	Prix bas	Prix Haut
Ancien	400 €	750 €
Récent	850 €	1 150 €
Neuf / restructuré	1 250 €	1 400 €

③ Les logements

Selon les statistiques des notaires, les prix de vente des appartements anciens de type T3 à Eybens, s'établissent comme suit :

Période	Prix bas	Prix médian	Prix haut
04.2022 – 09.2022	2 600 €	2 880 €	3 470 €
10.2021 – 09.2021	2 370 €	2 770 €	3 420 €



IV - EVALUATIONS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

Compte tenu des éléments de marché et des caractéristiques des locaux, nous pouvons considérer les valeurs unitaires suivantes :

Bâtiment	Locaux	Niveau	Surfaces	VV HD /m ²	VV HD arr
Principal	Atelier	RdC	138,4 m ²	1 300 €	180 000 €
Principal	Appt T4	Etage	132,0 m ²	1 400 €	185 000 €
Extension	Bureaux	RdC	48,0 m ²	1 100 €	53 000 €
Extension	Dépôt	RdC	57,0 m ²	900 €	51 000 €
Extension	Bureau	Etage	48,0 m ²	900 €	43 000 €
Auvent	Auvent	RdC	188,0 m ²	450 €	85 000 €
Auvent	Dépôt	RdC	29,0 m ²	900 €	26 000 €
TOTAL			640,4 m ²	-	623 000 €

La valeurs des biens détenus par les consorts Joseph, Michael, Joachim CUPANI ressort à :

623 000 € arrondis à 620 000 € HD
(six cent vingt mille euros hors droits)

Représentant 968 € HD /m² ce qui apparaît en cohérence avec les éléments de marché.

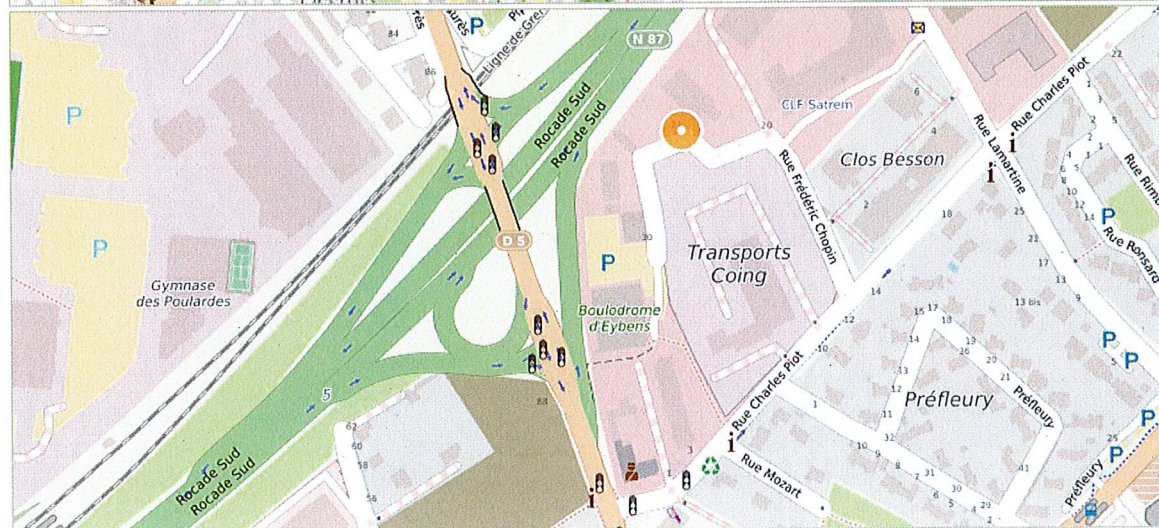
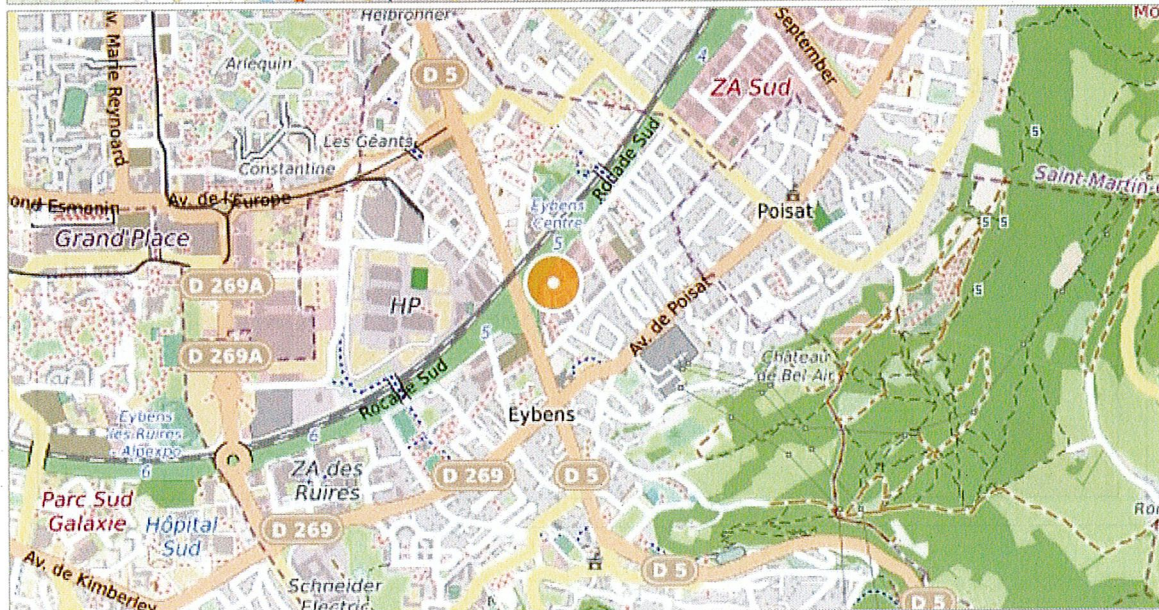
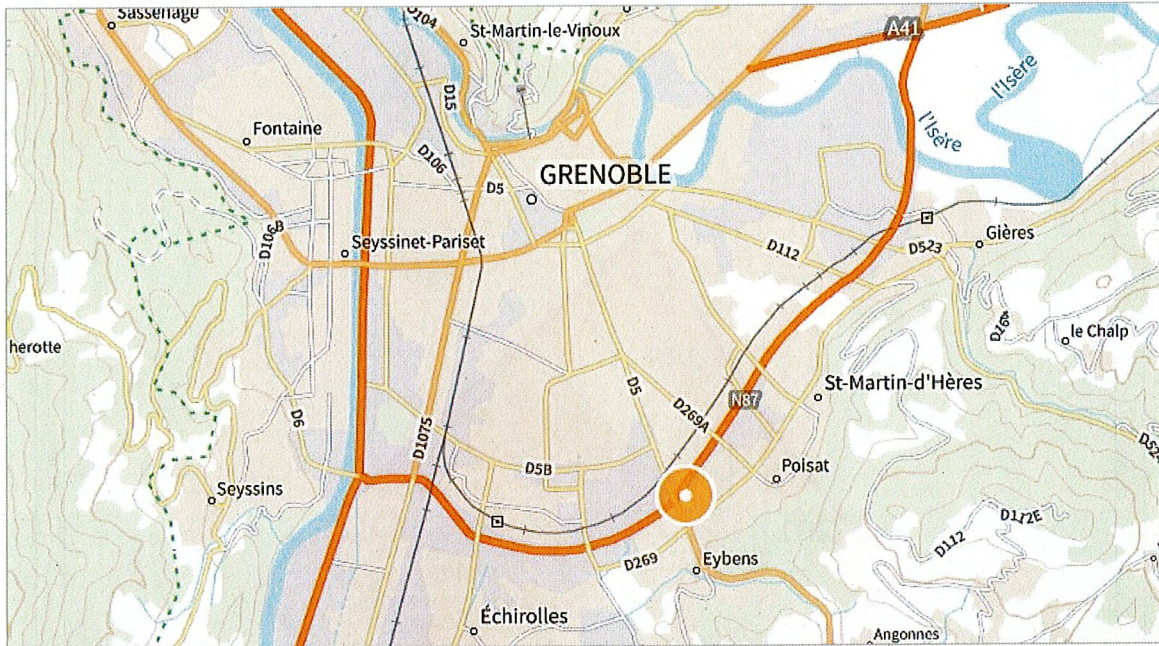
Cette valorisation intègre le terrain d'assiette, le comble et les stationnements associés.

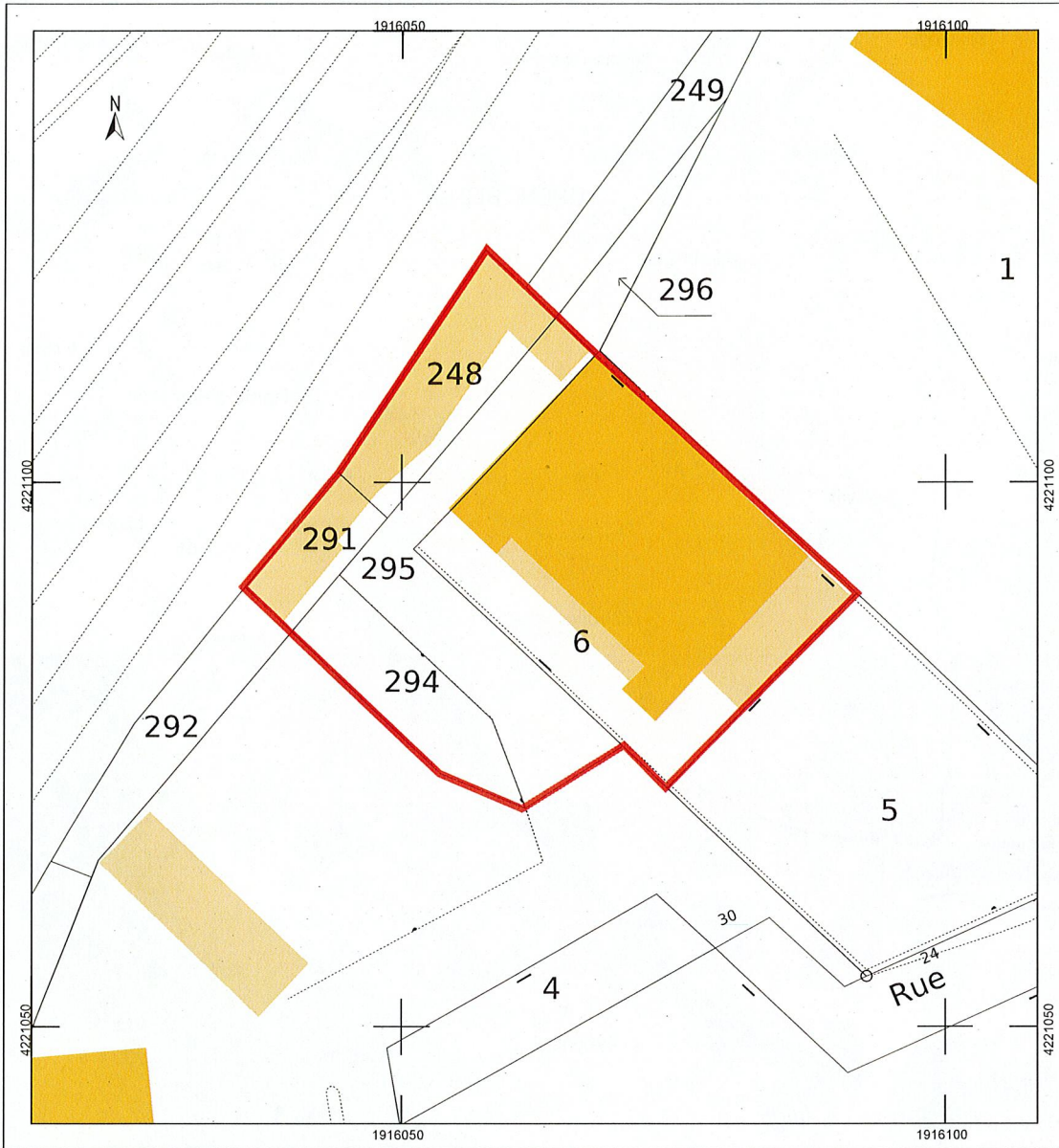


Fait à Rillieux, le vendredi 10 mars 2023


 Christophe NEUMAN
 Associé - Expert près la Cour d'Appel de Lyon

PLANS DE SITUATION





Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée. La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Certaines des références correspondent à des transactions économiques réelles mais certaines autres constituent en quelque sorte des transactions « faciales ». Pour ces dernières, des concessions ont été accordées au profit du locataire (franchise de loyer, prise en charge de travaux particuliers, ...) et par conséquent le loyer économique réel se situe entre 5 et jusqu'à 15 % en-dessous de la valeur locative affichée par m². Le plus souvent, il est impossible de donner le détail de ces avantages, soit parce qu'ils n'apparaissent pas dans la relation qui a été faite de la transaction, soit parce que les parties (bailleur / preneur) ont souhaité que ceux-ci restent confidentiels.

Valeur locative de renouvellement

La valeur locative définie dans le code de commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles L 145-33 et R145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage (loyers de marché mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement judiciaire) et des obligations respectives des parties.

Valeur vénale

C'est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Méthodes par le revenu – capitalisation / actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation.

Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

- **Capitalisation** : Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts.
- **Actualisation des flux** : La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted Cash-Flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.



NEUMANN EXPERTISES

Evaluations Immobilières et commerciales

Expertises judiciaires

IFEI, CEIF & CNCEJ



M. JEAN CUPANI
LOTS N° 2, 4, 6 et 8

-
24 RUE FREDERIC CHOPIN
38320 EYBENS

-
VALEUR VENALE
1^{ER} TRIMESTRE 2023

MISSION	3
I - SITUATION JURIDIQUE	4
A. CADASTRE	4
B. URBANISME	4
C. RÉGIME DE PROPRIÉTÉ	4
II - DESCRIPTION	5
A. TERRAIN	5
B. LES LOCAUX	5
III - DONNÉES À CONSIDÉRER	9
A. SITUATION GÉOGRAPHIQUE	9
B. SITUATION LOCATIVE	9
C. CARACTÉRISTIQUES / POINTS CLES	9
D. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON ET DE MARCHÉ	9
IV - ÉVALUATIONS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023	13
A. VALEUR DES LOCAUX D'ACTIVITÉ	13
B. VALEUR DES APPARTEMENTS / BUREAUX	13
C. VALEUR VENALE GLOBALE AU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2022	13
PLANS DE SITUATION	14
PLAN CADASTRAL – EYBENS (38) SECTION AL	15
DEFINITIONS	16

MISSION

A la demande de la commune d'Eybens, représentée par Monsieur Nicolas RICHARD, son Maire et par l'intermédiaire de Monsieur Yves LETRONE, Directeur de l'Aménagement Urbain et l'Economie, dans le cadre d'un projet d'acquisition de lots de copropriété détenus par Monsieur Jean CUPANI et situés :

**24 rue Frédéric Chopin
38320 Eybens**

Nous avons déterminé leurs valeurs vénales au 1^{er} trimestre 2023 :

Les éléments suivants nous ont été communiqués :

- Diagnostics amiante, état des risques, métrés et performance énergétique établis par la société V2C diagnostics le 07.04.2022.
 - 1^{er} étage droite (1^{ère} moitié du lot n°6).
 - 1^{er} étage face (2^e moitié du lot n°6).
- Diagnostics amiante, état des risques, établis par la société V2C diagnostics le 07.04.2022.
 - Rez-de-chaussée, lots n°2 et 4.
- Fiches de la commune d'Eybens - descriptif détaillé des parcelles AL n°6, 248, 291, 294 et 295.
- Croquis et plans du rez-de-chaussée et de l'étage.
- Plan de l'étage (EDD de 2005).

Le rapport a été établi à partir de ces éléments. Si des pièces étaient produites postérieurement, il conviendra de vérifier leur éventuelle influence sur les évaluations réalisées.

Monsieur Christophe NEUMANN, expert en évaluations immobilières près la Cour d'Appel de Lyon, a réalisé une visite intérieure et extérieure des locaux le 21.02.2023.

La vérification du fonctionnement des éléments techniques et de structure, de leurs conformités réglementaires n'entre pas dans notre champ d'intervention. Les coûts techniques envisagés dans le rapport face à des risques environnementaux ou des travaux devront, le cas échéant, être validés par des spécialistes.

Les avis figurant dans ce rapport ont été établis en toute indépendance ; il n'existe pas de conflits d'intérêt.

Le rapport ne peut être communiqué à des tiers que dans son intégralité et au regard du contexte dans lequel il a été établi.

Le rapport est établi en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5e édition – mars 2017 et son addendum de mars 2020) et aux normes européennes d'évaluation immobilière de TEGOVA (EVS 2016).



I - SITUATION JURIDIQUE

A. CADASTRE

Le terrain d'assiette des locaux est cadastré de la façon suivante :

Adresse cadastrale	CP	Ville	Sect.	N°	Contenance
24 rue Frédéric Chopin	38320	Eybens	AL	6	785 m ²

Le plan du cadastre est en annexe.

B. URBANISME

Le plan local d'urbanisme de la commune de 2019 (modifié 16/12/2022) au classe le tènement en **zone UE1z - Activités productives et artisanales avec équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.**

Les documents graphiques exposent :

Risques naturels	Bc1 – zone d'autorisation sous prescriptions
Risques anthropiques	Un réseau de transport de Matière Dangereuse - SUP1 - SPMR.
OAP	19 Les Javaux
Droit de préemption urbain	Simple
Périmètre de sursis à statuer	Périmètre d'étude Jean Jaurès

C. REGIME DE PROPRIETE

Les locaux sont détenus dans le cadre d'une copropriété familiale avec Monsieur Joseph CUPANI et ses enfants Joachim et Michael, ils forment les lots suivants :

N° de lot	Etage	Quote part / 10 000 ^e
2	RdC	1 941
4	RdC	257
6	1 ^{er}	2 713
8	2 ^e	356
TOTAL		5 267

La copropriété bénéficie, à priori, d'un droit de passage sur la parcelle AL n°295.



II - DESCRIPTION

Au sein d'un immeuble à usage mixte, un atelier avec bureau d'accompagnement au rez-de-chaussée et deux logements en étage.

A. TERRAIN

Le terrain de l'immeuble est de configuration régulière, un rectangle. Le terrain est presque entièrement bâti à l'exception de la zone en façade, asphaltée et à usage de stationnement et d'accès au garage.

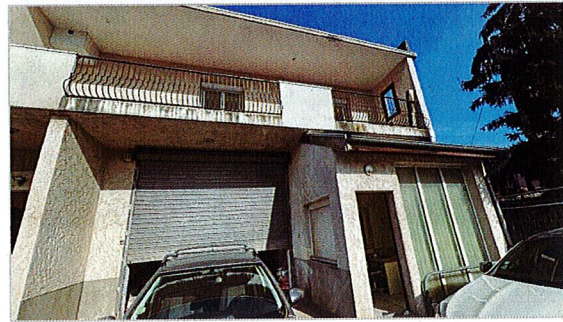
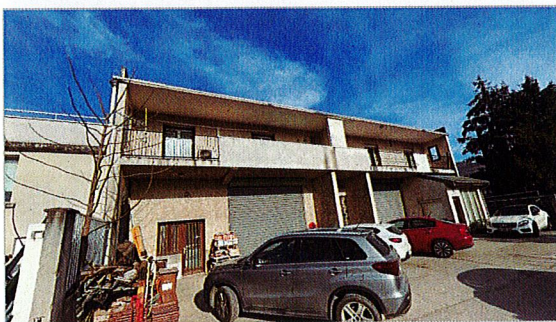
L'accès par la parcelle AL 295 est sécurisé par un portail



B. LES LOCAUX

Les locaux sont situés dans un bâtiment contemporain (1978) élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et d'un comble. C'est une construction à structure béton banché, façades enduites, loggia courante en façade, charpente bois et couverture tuile.

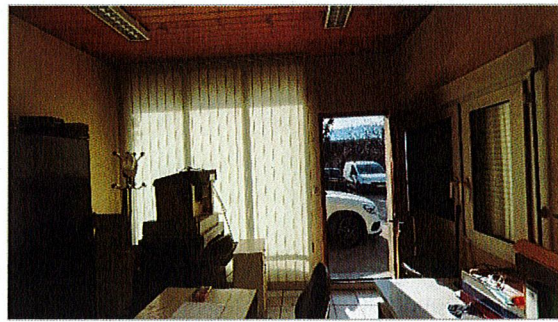
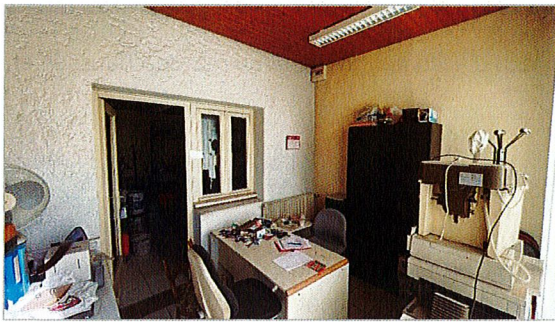
Globalement, les locaux de l'espèce forment la moitié sud du bâtiment.



a. Le rez-de-chaussée – les lots n°2 et 4

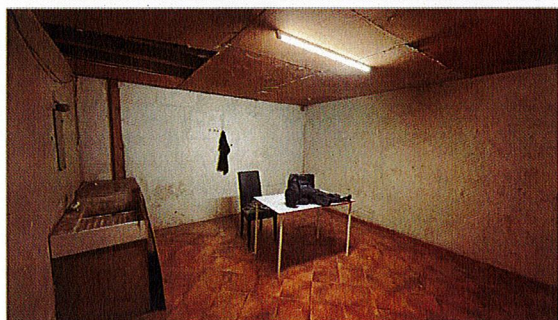
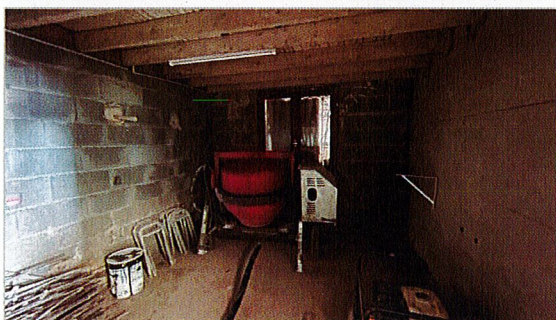
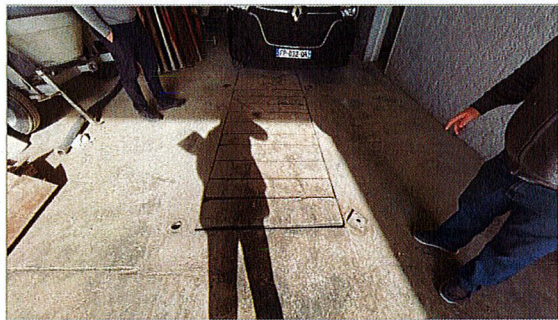
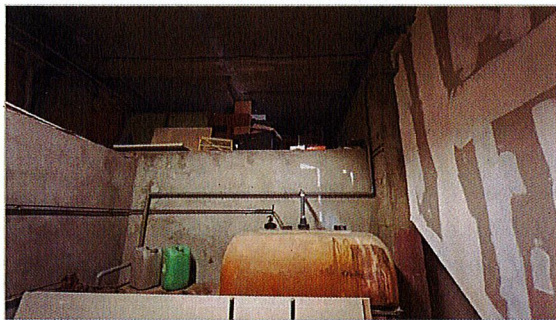
Les locaux se composent d'un bureau et d'une pièce annexe, d'un garage et de pièces annexes.

Bureau :
Sol carrelage, murs enduits, plafond frisette.
Baie fixe aluminium, fenêtre PVC double vitrage.
Néons suspendus.
Radiateur acier.



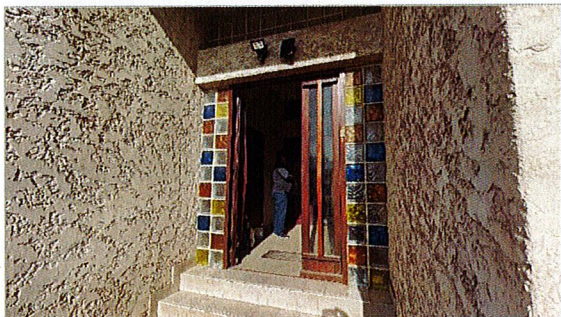
Pièce à la suite : Mêmes prestations.
Absence de fenêtre.
Hauteur sous plafond : 3,0 m

Garage et annexes : Sol béton, murs parpaing et enduit, plafond dalle béton.
Mezzanine partielle.
Volet roulant métallique motorisé.
Hauteur sous plafond : 4,0 m



b. 1^{er} étage – le lot n°6

Il est accessible par une cage d'escalier au centre de l'immeuble, il comprend deux appartements T3 rénovés et issus de la division d'un appartement de fonction.



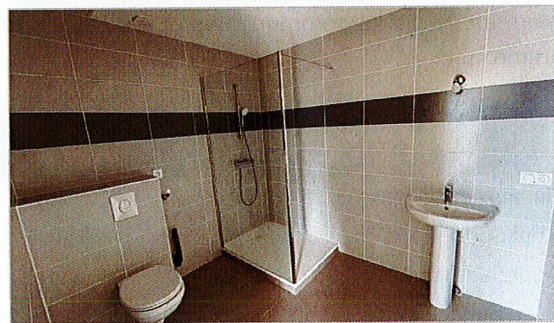
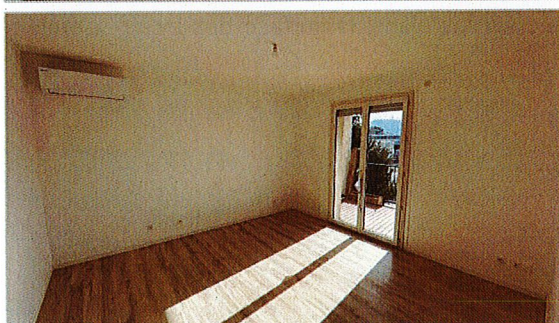
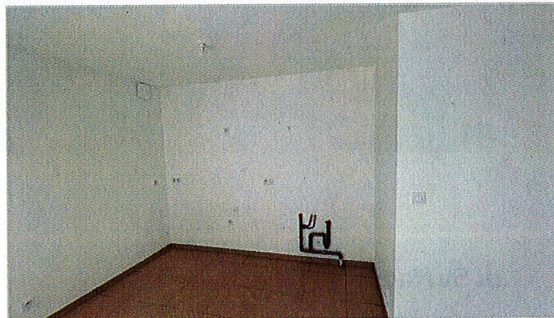
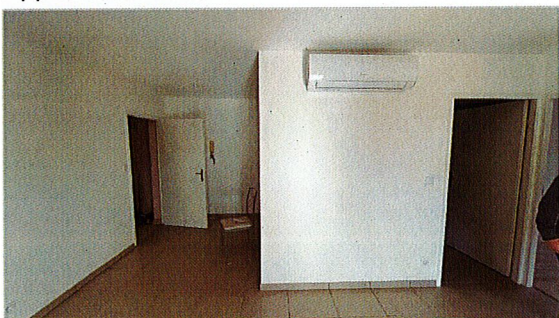
Appt T3 Sud-Est : Séjour sur balcon (porte fenêtre) avec coin cuisine, salle d'eau avec WC, deux chambres (fenêtre).

Appt T3 Sud-Nord : Séjour (2 fenêtres) avec coin cuisine, salle d'eau avec WC, deux chambres (fenêtre).
L'appartement est accessible par un patio couvert.

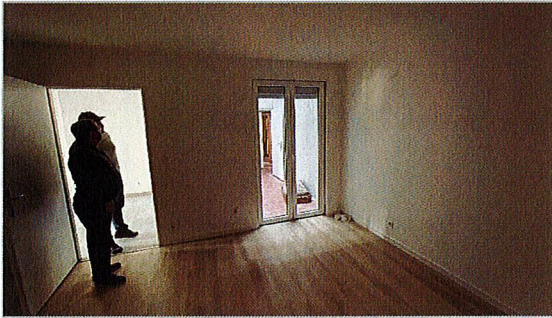
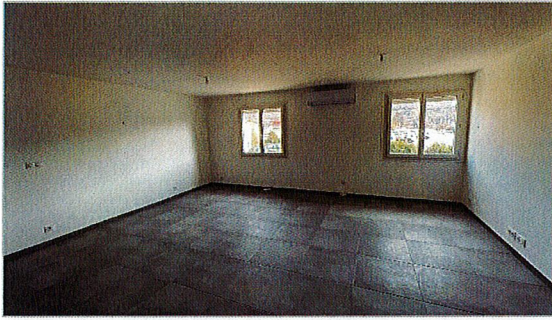
Prestations : Sol carrelage et stratifié (chambres), murs et plafond peinture sur doublage, carrelage toute hauteur dans la salle d'eau.

Equipements : Fenêtres et portes fenêtres PVC à double vitrage équipée de volets roulants motorisés, VMC, climatisation par split réversible, chauffe-eau électrique.
WC suspendu, lavabo sur pied, douche à paroi vitrée.

Appt T3 Sud-Est

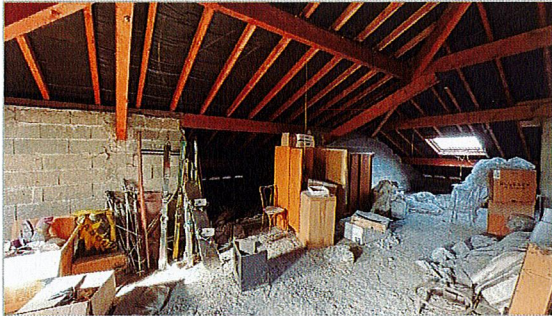


Appt T3 Sud-Nord



c. Les combles

Ils sont accessibles par un escalier en bois et comprennent une zone de stockage divers, c'est un grenier.



d. Surfaces

Selon les éléments communiqués et les calculs réalisés sur les plans, la surface des locaux s'établit comme suit :

Locaux	Surfaces	Type surface
Bureaux et activité	182,2 m ²	Utile
Appt Sud-Est	67,1 m ²	Carrez
Appt Sud-Nord	79,4 m ²	Carrez
Surface totale	328,7 m²	

III - DONNÉES À CONSIDÉRER

A. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Eybens (10 000 hab.) est une commune de la première couronne Sud de la Métropole de Grenoble (38).

Plus particulièrement, les locaux sont situés au sein de le Parc d'Activité les Condamines, une petite zone d'activité située entre la rue Charles Piot et la rocade Sud (A 480).

L'environnement se compose de locaux d'activité mixte récents et du centre technique municipal.

Plus particulièrement, le site des locaux est implanté à l'extrémité de la rue F ; Chopin et possède une façade sur la rocade.

B. SITUATION LOCATIVE

Le ténement est considéré libre de toute occupation pour les besoins du présent rapport.

C. CARACTÉRISTIQUES / POINTS CLES

Globalement, il ressort :

- Le gros œuvre ne semble pas présenter de défaut apparent. C'est une construction en béton banché. La toiture est récente. Les façades sont à rafraichir.
- Le garage / dépôt est en état d'usage, sa hauteur libre est de 4,0 m.
- Les bureaux du rez-de-chaussée sont à rafraichir.
- Deux logements à l'étage ont été rénové avec des prestations et des équipements actuels. Le propriétaire nous a indiqué avoir soigné l'isolation (abaissement du plafond).
- La surface de logement dans la zone UE1z (activité économique) du PLU est limitée à 150 m² de surface de plancher, ce qui correspond à l'espèce.
- A priori, de faibles charges de copropriété.
- Deux logements T3 aménagés dans un ancien logement de fonction mais dans une secteur de locaux d'activité.

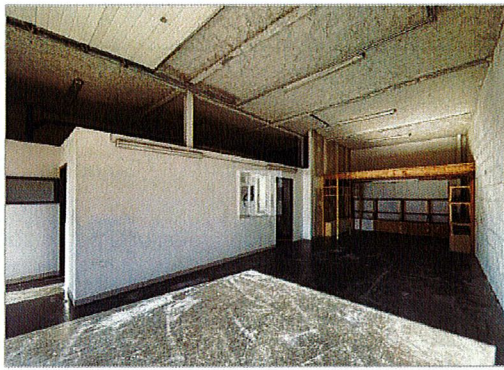
D. ELEMENTS DE COMPARAISON ET DE MARCHÉ

a. Les offres

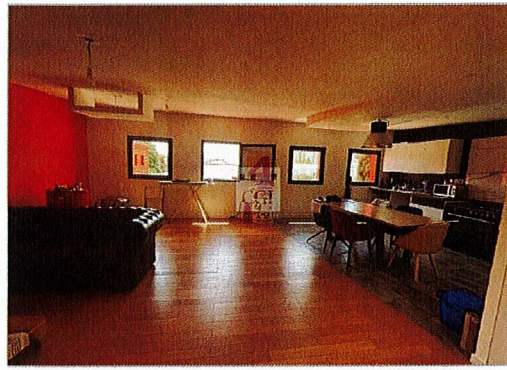
Nous avons relevé les offres actuelles suivantes :

① Locaux d'activité

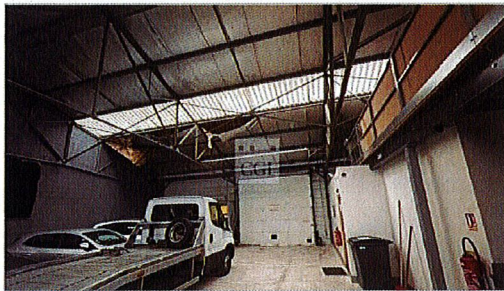
Photo	Adresse	Surface	Prix HD	Notes
①	ZA Echirolles	346 m ²	505 000 € 1 459 €/m ²	Deux cellules de 100 m ² , bureau 80 m ² avec climatisation, logement 70 m ² ; porte sectionnelles,
②	Echirolles	710 m ²	690 000 € 971 €/m ²	Dont 250 m ² de bureaux (partie en sous-sol), porte sectionnelle, hauteur libre environ 3,5 m,



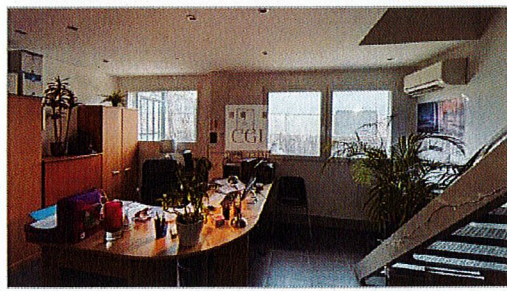
1



1



2



2

1 Nous avons relevé les offres actuelles suivantes de bureaux :

Photo	Adresse	Surface	Prix HD	Notes
1	Echirolles	113 m ²	149 000 € 1 318 €/m ²	Cabinet médical au rez-de-chaussée, accueil, attente, 3 bureaux, en état d'usage, climatisation
2	Echirolles, proche A 480	225 m ²	418 701 € 2 156 €/m ²	Immeuble tertiaire, outre 72 m ² d'archives en sous-sol, chauffage collectif, rez-de-chaussée,
3	Echirolles	150 m ²	280 000 € 1 866 €/m ²	Maison individuelle à usage de bureaux sur un terrain de 500 m ² , état d'usage, climatisation



1



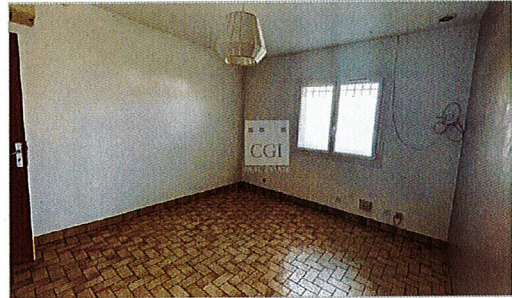
1



2



3



3

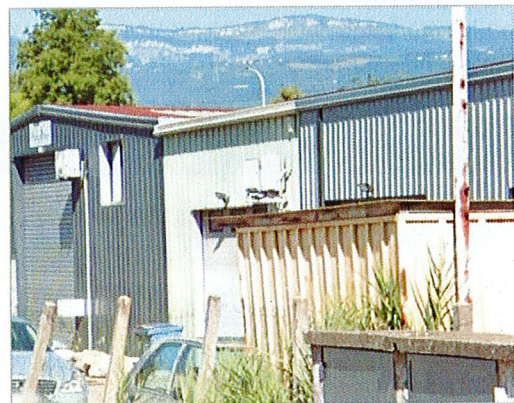
b. Les ventes

Nous avons relevé les dernières ventes suivantes :

Photo	Adresse	Cadastre	Surface Terrain	Surface Locaux	Prix HD /m ²	Date	Notes
1	22 rue F. Chopin Eybens	AL 5	762 m ²	-	341 417 € 448 €/m ² terrain	09.12.21	Terrain mitoyen
2	28 bis rue du Bourgamon St Martin d'Hères	AY 516	120 m ²	120 m ²	185 000 € 1 541 €/m ² locaux	23.05.22	Activité contemporain
3	29 rue Bourgamon St Martin d'Hères	AY 504	677 m ²	378 m ²	400 680 € 1 060 €/m ² locaux	27.08.21	Mixte activité, bureau et logement
4	16 rue du Pré Blanchet St Martin d'Hères	AZ 112	-	183 m ²	220 000 € 1 202 €/m ² locaux	05.05.21	Lot de copropriété
5	17 rue du Pré Blanchet St Martin d'Hères	AZ 101	1 177 m ²	724 m ²	800 000 € 1 104 €/m ² locaux	28.05.21	Activité à rénover



1



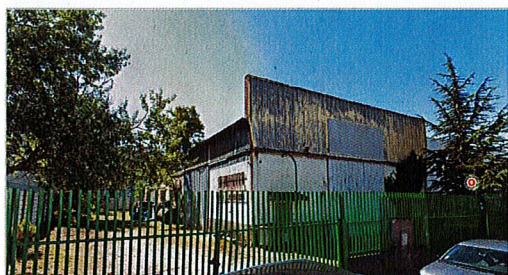
2



3



4



5

c. Les statistiques

① Les bureaux en périphérie de Grenoble (2022) :

Type	Prix bas	Prix Haut
2 ^e main	900 €	1 700 €
Neuf	2 350 €	2 650 €

② Les locaux d'activité en périphérie de Grenoble (2022) :

Type	Prix bas	Prix Haut
Ancien	400 €	750 €
Récent	850 €	1 150 €
Neuf / restructuré	1 250 €	1 400 €

③ Les logements

Selon les statistiques des notaires, les prix de vente des appartements anciens de type T3 à Eybens, s'établissent comme suit :

Période	Prix bas	Prix médian	Prix haut
04.2022 – 09.2022	2 600 €	2 880 €	3 470 €
10.2021 – 09.2021	2 370 €	2 770 €	3 420 €



IV - EVALUATIONS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

A. VALEUR DES LOCAUX D'ACTIVITE

Compte tenu des éléments de marché et des caractéristiques des locaux, essentiellement une petite surface rare et recherchée, nous pouvons considérer un prix unitaire de 1 300 € HD /m².

La valeur au 1^{er} trimestre 2023 des deux lots de copropriété n°2 et 4 ressort à :

1 300 € × 182,2 m² = 236 860 € arrondis à237 000 € HD

B. VALEUR DES APPARTEMENTS / BUREAUX

Compte tenu des éléments de marché et des caractéristiques des locaux, des logements entièrement rénovés mais qui seront assimilés à des bureaux rénovés. En effet, ils sont situés dans un secteur de locaux d'activité.

La valeur au 1^{er} trimestre 2023 du lot de copropriété n°6 (divisé en deux locaux) ressort à :

- **Local Sud-Est :**

1 900 € × 67,1 m² = 127 490 € arrondis à 127 000 € HD

- **Local Sud-Nord :**

1 800 € × 79,4 m² = 142 920 € arrondis à 143 000 € HD

Soit une valeur totale des locaux au 1^{er} trimestre 2023 de :270 000 € HD

Cette valeur intègre la valeurs des combles (lot n°8).

C. VALEUR VENALE GLOBALE AU 1^{ER} TRIMESTRE 2022

La valeurs des lots de copropriété détenus par Monsieur Jean CUPANI ressort à :

237 000 € + 270 000 € = 507 000 € arrondis à510 000 € HD
(cinq cent dix mille euros hors droits)

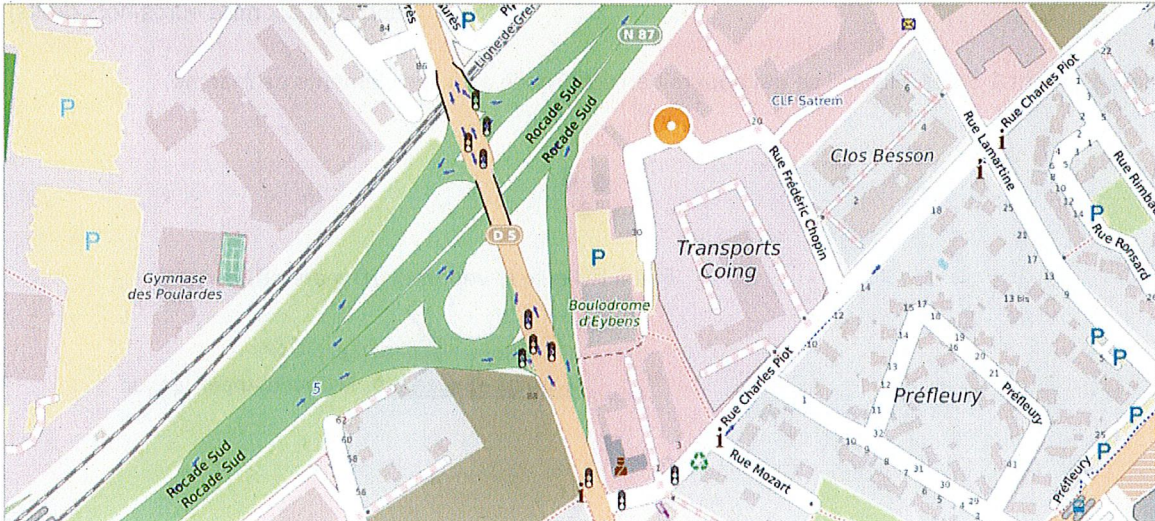
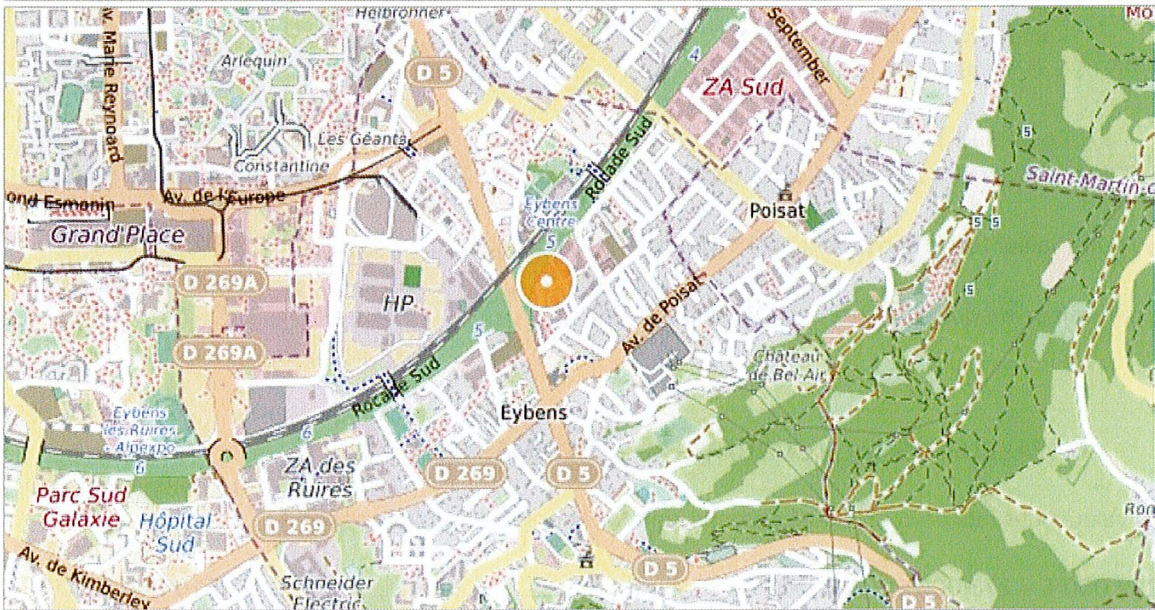
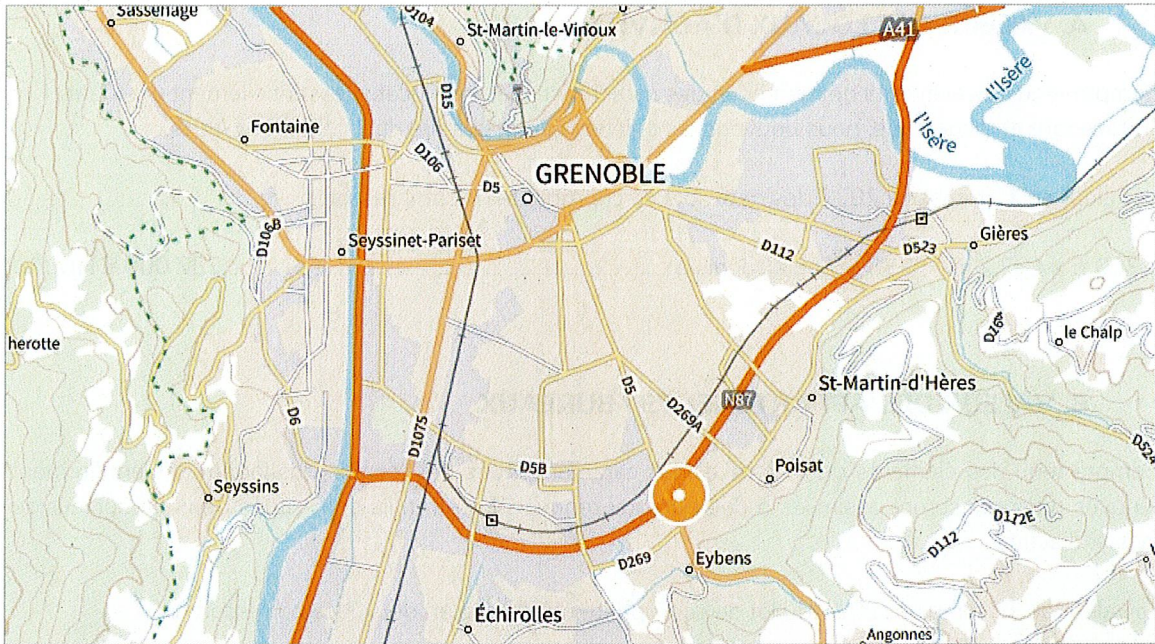
Représentant 1 542 € HD /m² ce qui apparaît en cohérence avec les éléments de marché.

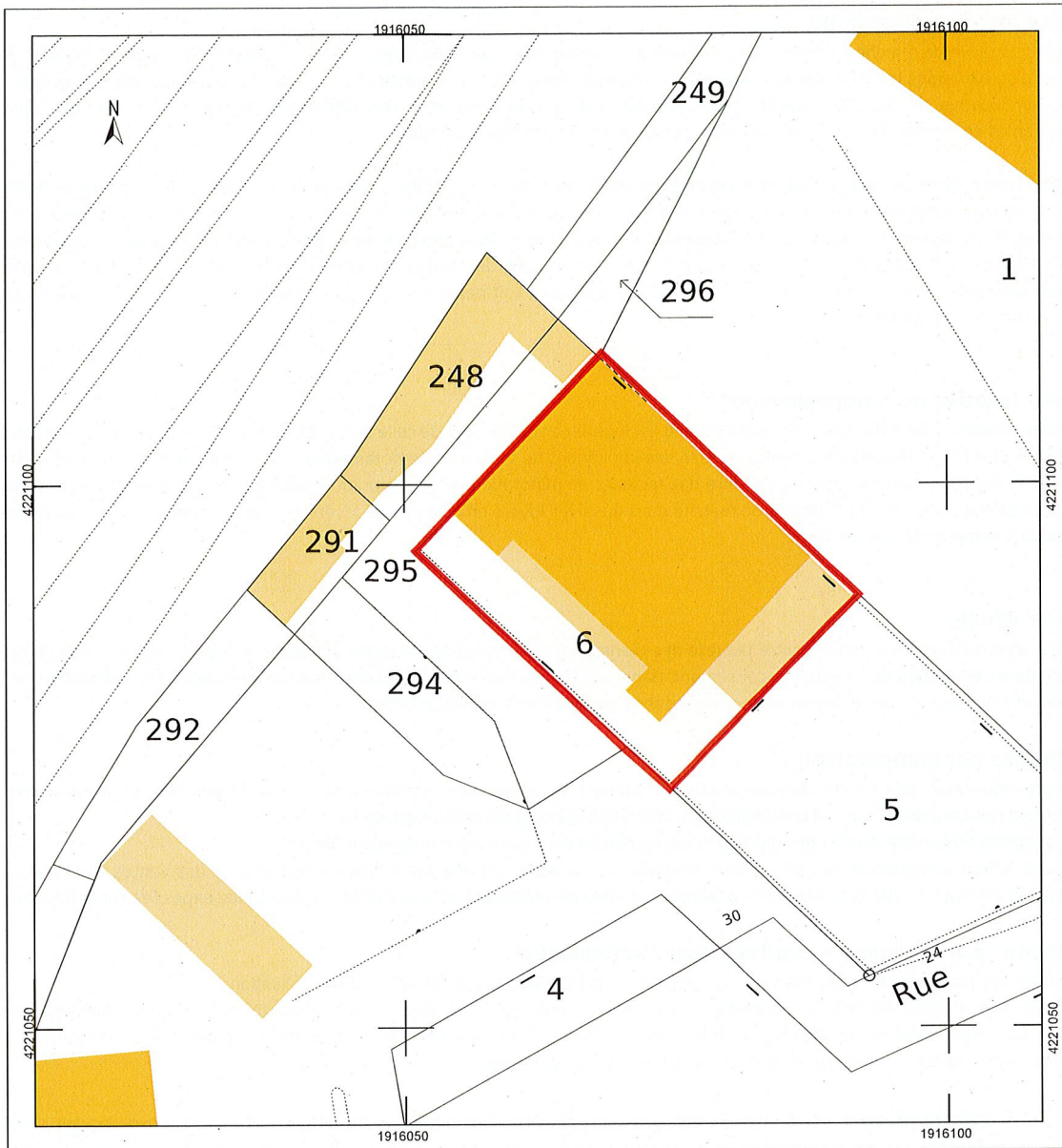


Fait à Rillieux, le vendredi 10 mars 2023


Christophe NEUMANN
Associé - Expert près la Cour d'Appel de Lyon

PLANS DE SITUATION





Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée. La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Certaines des références correspondent à des transactions économiques réelles mais certaines autres constituent en quelque sorte des transactions « faciales ». Pour ces dernières, des concessions ont été accordées au profit du locataire (franchise de loyer, prise en charge de travaux particuliers, ...) et par conséquent le loyer économique réel se situe entre 5 et jusqu'à 15 % en-dessous de la valeur locative affichée par m². Le plus souvent, il est impossible de donner le détail de ces avantages, soit parce qu'ils n'apparaissent pas dans la relation qui a été faite de la transaction, soit parce que les parties (bailleur / preneur) ont souhaité que ceux-ci restent confidentiels.

Valeur locative de renouvellement

La valeur locative définie dans le code de commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles L 145-33 et R145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage (loyers de marché mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement judiciaire) et des obligations respectives des parties.

Valeur vénale

C'est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Méthodes par le revenu – capitalisation / actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation.

Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

- **Capitalisation :** Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts.
- **Actualisation des flux :** La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted Cash-Flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

Commune d'Eybens (38)
Allée du Rachais - Rue de Belledonne
Réf. cadastrales : SECTION AC

**ZAC DES MAISONS NEUVES
REGULARISATIONS ASSYMANE**

Plan foncier

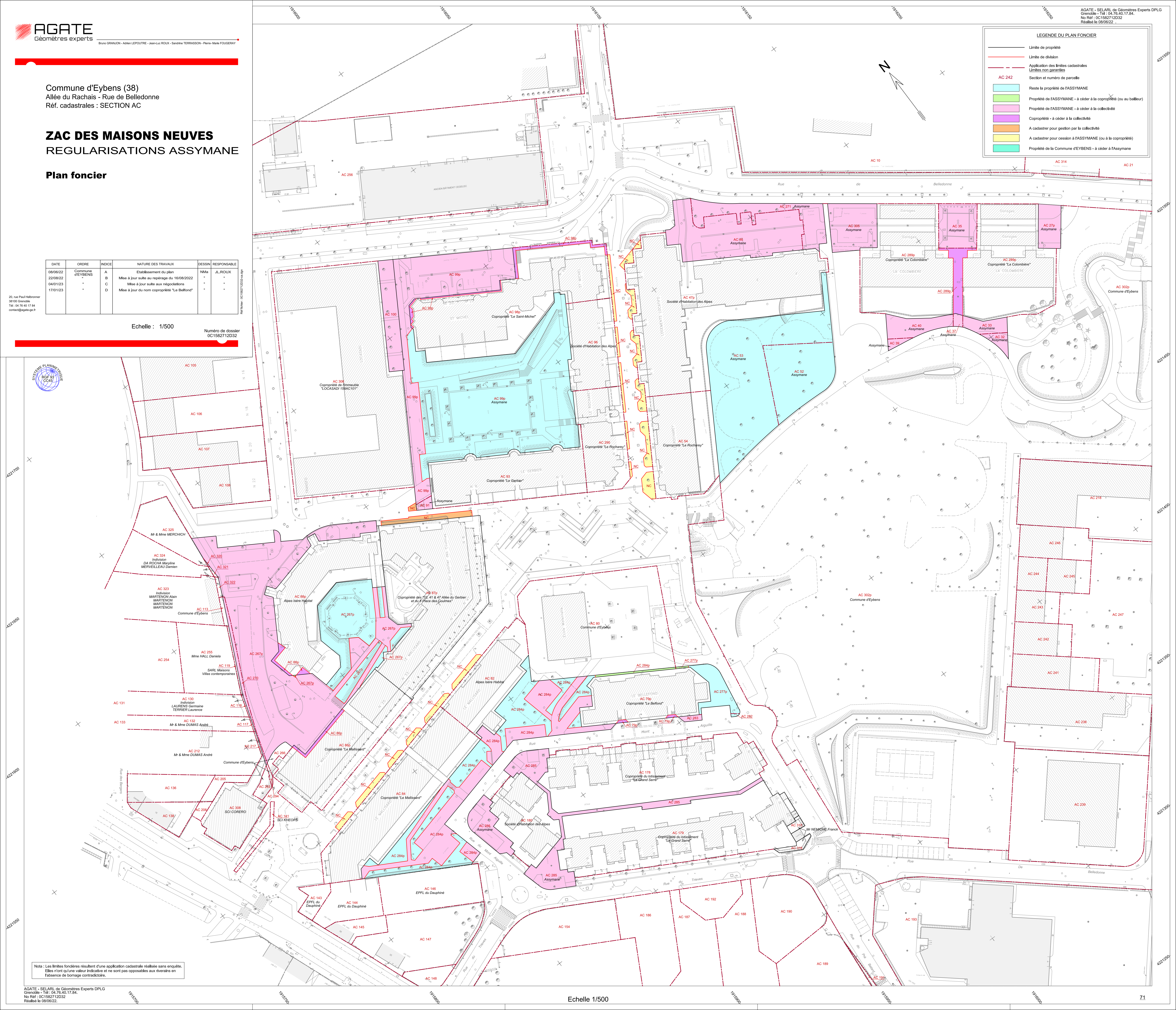
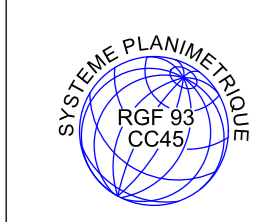
DATE	ORDRE	INDICE	NATURE DES TRAVAUX	DESSIN	RESPONSABLE
08/06/22	Commune d'EYBENS	A	Etablissement du plan	NMa	JL.ROUX
22/09/22		B	Mise à jour suite au repérage du 16/06/2022		
04/01/23		C	Mise à jour suite aux négociations		
17/01/23		D	Mise à jour du nom copropriété "Le Belford"		

Echelle : 1/500

Numéro de dossier
OC1582712D32

LEGENDE DU PLAN FONCIER

- Limite de propriété
- Limite de division
- - - Application des limites cadastrales
- Limites non garanties
- AC 242 Section et numéro de parcelle
- Reste la propriété de l'ASSYMANE
- Propriété de l'ASSYMANE - à céder à la copropriété (ou au bailleur)
- Propriété de l'ASSYMANE - à céder à la collectivité
- Copropriété - à céder à la collectivité
- A cadastrer pour gestion par la collectivité
- A cadastrer pour cession à l'ASSYMANE (ou à la copropriété)
- Propriété de la Commune d'EYBENS - à céder à l'Assymane



Nota : Les limites foncières résultent d'une application cadastrale réalisée sans enquête. Elles n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables aux riverains en l'absence de bornage contradictoire.

Convention de rétrocession des espaces communs / espaces verts par la société GRENOBLE HABITAT, après achèvement des travaux dans le cadre des constructions et des aménagements réalisés sur la Commune d'EYBENS, au bénéfice de la commune d'EYBENS en application de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

ENTRE

D'UNE PART :

- La société dénommée **GRENOBLE HABITAT**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 10 050 000.00 Euros, dont le siège social est à GRENOBLE (38100), 44 avenue Marcelin Berthelot, identifiée sous le numéro SIREN 066 500 463 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE représentée par Madame Armelle BRUN, Directrice Générale.

Ci-après dénommés « l'Opérateur »

ET D'AUTRE PART :

- La Commune d'EYBENS représentée par son maire Monsieur Nicolas RICHARD, autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du **xxxxxx**.

Ci-après dénommée « la Commune »

Ci-après dénommées ensemble « les Parties ».

Préambule :

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'Opérateur a réalisé une opération immobilière sous forme de 2 permis valant division, lieudit « Les Tilleuls » sur le territoire de la commune d'EYBENS. Les assiettes foncières pour chacun des permis sont détaillées ci-dessous :

- PC n°1 :
PC 038 158 16 1 0023 (M01) : AD32, AD23, AD17 et AD16
Construction de 3 bâtiments collectifs comportant 70 logements en accession dont 15 PSLA
 - Tènement 1 : bâtiment A 25 logements en accession
 - Tènement 2 : bâtiment B 15 logements PSLA
 - Tènement 3 : bâtiment C : 30 logements en accession
 - Tènement 4 : espace commun de cœur d'ilot (partie à rétrocéder)
- PC n°2 :
PC 038 158 17 1 0010 : AD47, AD22 et AD20
Construction d'1 bâtiment collectif portant sur 15 logements locatifs

Ceci conformément à la pièce PC32 jointe au permis de construire déposé à cet effet (pour le PC n°1. Pas de PC 32 pour le PC n°2).

La superficie totale des tènements concernés représente une surface de 4 742m² environ (surface PC).

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert, dans le patrimoine de la Commune, des espaces communs de l'Opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application des articles R. 431-24 et R. 442-8 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : DEFINITION DES ELEMENTS CEDES

Les espaces destinés à être cédés sont matérialisés sur le plan foncier établi par le cabinet AGATE Géomètres experts– annexée à la présente convention (**Annexe 1**) :

- Tènement 4 sous teinte jaune qui sera cédé à la Commune après aménagement prévu au PC valant division à savoir : engazonnement, ouvrages de rétention des Eaux Pluviales des bâtiments des tènements 1, 2, 3 et 8 et ceci pour une surface de 2 002 m² environ.

La conformité du PCVD MOD n°1 et du PC n°2 ont été obtenus le 2/02/2023.

Il est précisé qu'il sera constitué :

- une servitude de passage public pour cheminement piéton sur le tènement 10 sous teinte violette claire et représenté par la zone avec des points bleus. Cet espace constitue le chemin piéton reliant le passage sous l'autopont et la parcelle que sera cédée. **Il est convenu que l'entretien et le nettoyage des aménagements paysagers de cette zone (plantations, gazon...) seront réalisés par les services de la commune**
- une servitude de surplomb des balcons du bâtiment C (Tènements 3) et D (Tènement 8) sur futur espace à rétrocéder (tènement 4)
- une servitude de passage et tréfonds des ouvrages de rétentions des eaux pluviales au profit des copropriétés des tènements 1, 2, 3 et 8 :
L'entretien et réfection de ces ouvrages d'eaux pluviales, seront entretenus par les futures copropriétés concernées par chaque ouvrage.
La commune assurera **uniquement** les tontes et propreté de la surface recouvrant ces ouvrages EP.

La commune ne pourra pas être tenue pour responsable du mauvais fonctionnement ou d'un entretien prématuré rendu nécessaire des ouvrages du fait de l'entretien qu'elle assurera des surfaces enherbées.

Article 3 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS

3.1 : Conformité des ouvrages

Les Opérateurs ont réalisé, sur le Tènement rétrocedé, les travaux selon le programme des travaux et le plan des aménagements extérieurs joints à la demande de Permis de Construire.

La Commune prend acte des travaux projetés. Aucun complément, ni modification ne pourront être apportés aux pièces précitées, sauf accord des deux Parties.

3.2 : Réception des travaux

Les travaux lorsque ceux-ci sont à charge des opérateurs en fonction de l'article 2, les maîtres d'œuvre des VRD ont établi un PV de réception. Les Opérateurs s'engage à inviter la Commune à venir constater l'état des aménagements pour une prise de possession.

Les Opérateurs s'engagent à remettre les documents des ouvrages exécutés le jour du transfert de propriété des espaces aménagés. Ces documents comporteront les plans, les détails et les spécificités des ouvrages, en un exemplaire papier reproductible et un exemplaire sur support informatique. Les plans seront établis au format DWG.

Article 4 : MODALITES DE TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES OUVRAGES

4.1 : Conditions préalables

L'engagement des travaux suscités est conditionné par l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait et à l'acquisition de l'ensemble des terrains d'assiette de l'Opération.

En ce qui concerne la partie à aménager par les opérateurs :

Les opérateurs entretiendront les espaces devant être transférés jusqu'au transfert effectif à la commune (tontes taille propreté...).

Le transfert ne pourra en tout état de cause intervenir que lorsque les conditions suivantes auront toutes été remplies :

- Les Opérateurs ont procédé à la réception des travaux, adressé leur déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie et obtenu un certificat de non opposition ;
- La Commune a reçu de la part des Opérateurs l'ensemble des documents techniques nécessaires à l'exploitation des ouvrages et notamment le DOE ou plan de recollement.

4.2 : Transfert de propriété

En ce qui concerne les parties aménagées par les opérateurs :

A l'issue des opérations de réception, du constat d'achèvement des travaux, et du certificat de non opposition et sous réserves des conditions énumérées à l'article 4.1, la Commune s'engage à

acquérir à l'Euro symbolique avec dispense de paiement les biens visés à l'article 2 demande des Opérateurs.

Ce transfert aura lieu 2 mois après obtention du certificat de non opposition à la DAACT.

Les Opérateurs auront, au préalable, fait établir par un géomètre l'ensemble des plans de bornage et documents d'arpentage nécessaires.

4.3 Conditions financières de la cession

La Commune accepte de devenir propriétaire des espaces que les Opérateurs lui cèdent et assure faire son affaire de la pleine gestion et entretien des biens cédés à compter du jour de leur acquisition.

La cession se fera à l'euro symbolique.

La taxe foncière correspondant aux espaces cédés, sera remboursée aux Opérateurs au *pro rata temporis* en fonction de la date de l'acquisition par la Commune.

Les frais d'acte notarié ou acte administratif et autres frais divers de tirages ou de publication seront partagés par opérateurs (50%) et Commune (50%).

Article 5 : VALIDITE DE LA CONVENTION

5.1 : Durée

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à compter de l'approbation du permis de construire.

Celle-ci prend fin au jour du transfert de propriété de la totalité des ouvrages définis à l'article 2 dans le patrimoine de la Commune.

5.2 : Clause résolutoire

La présente convention est résiliée de plein droit en cas :

- D'annulation définitive ou de retrait du permis de construire
- De renonciation expresse des Opérateurs au projet
- De caducité du permis de construire

Les Parties pourront prononcer la résiliation en cas de non-respect de l'un des engagements contractuels souscrit au titre des présentes. Cette sanction ne pourra être appliquée qu'après une mise en demeure de se conformer à ses obligations dans le délai de 15 jours.

Article 6 : LITIGES

Tout litige survenant à l'application des présentes est de la compétence des tribunaux de GRENOBLE.

Article 7 : Documents contractuels

La présente Convention est établie en trois exemplaires. Elle se compose du corps de la présente et des modalités pratiques d'application telles que détaillées dans ses annexes, à savoir :

- **Annexe 1 : Plan de foncier du cabinet AGATE (numérotation provisoire du 7/04/23)**
- **-Annexe 2 : Plans VRD implantation des ouvrages de rétentions d'eaux pluviales**

Fait à Eybens, le 14 avril 2023

En trois exemplaires originaux

Les Opérateurs :

GRENOBLE HABITAT
Armelle BRUN
Directrice Générale
Lu et approuvé, le

La Commune :

La commune d'EYBENS,
Représentée par son maire Monsieur Nicolas RICHARD
Lu et approuvé, le

LEGENDE DU PLAN FONCIER

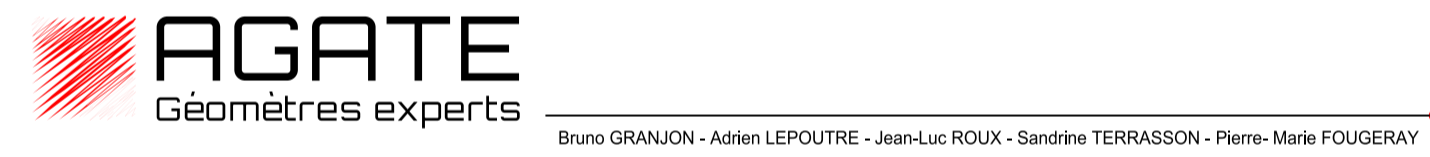
- Limite de propriété
- Limite de division
- 10 Symbole et numéro du point de la limite
- Application des limites cadastrales
- Limites non garanties
- AC 242 Section et numéro de parcelle

DEFINITIONS DES SURFACES

- Contenance cadastrale : provient de la documentation cadastrale (limites non garanties, donnée approximative).
- Superficie indicative : calculée à partir d'éléments relevés mais n'ayant pas fait l'objet d'une définition juridique des limites.
- Superficie réelle : calculée à partir de l'ensemble des limites juridiques c'est à dire bornées contradictoirement et alignement délivré par le gestionnaire de la voie.

Nota : Le fond de plan marron est issu du plan transmis par le cabinet d'architectes BLACHOT (fichier RAVANAT EXE SS.dwg) et du fichier "00_PLAN MASSE_RAVANAT EXE_05_09 2018_400.dwg" pour les bâtiments des tenements 1 et 2 (plan masse)

Nota : Le fond de plan gris est issu de relevés topographiques antérieurs non mis à jour.



Commune d'Eybens (38)
Avenue Jean-Jaurès - Rue Eugène Ravanat
Réf. cadastrales : Section AD

OPERATION RAVANAT

Grenoble Habitat

Plan foncier

DATE	ORDRE	INDICE	NATURE DES TRAVAUX	DESSIN	RESPONSABLE
07/04/23	Grenoble Habitat	A	Etablissement du plan	LCA	JL.ROUX

Echelle : 1/200

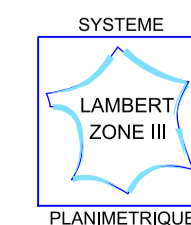
Numéro de dossier
088370049D06

Tènement	DESTINATION	PARCELLES CADASTRALES	CONTENANCE CADASTRALE
TÈNEMENT 1	Copropriété	AD 79	877 m²
TÈNEMENT 2	Copropriété	AD 80	455 m²
TÈNEMENT 3	Copropriété	AD 88, 93, 94, 98	606 m²
TÈNEMENT 4a	Espace à céder à la commune	AD 91p1	31 m² *
TÈNEMENT 4b	Espace à céder à la commune	AD 92, 97, 99	229 m²
TÈNEMENT 4c	Espace à céder à la commune	AD 65p1, 89, 91p4, 95, 96	1386 m² *
TÈNEMENT 4d	Espace à céder à la commune	AD 86	158 m²
TÈNEMENT 5	Volumes en tréfonds (sous-fondations) et sursol (sur étanchéité) à céder à la commune	AD 91p2	91 m² *
TÈNEMENT 6	Volumes en tréfonds (sous-fondations) et sursol (sur étanchéité) à céder à la commune	AD 82	58 m²
TÈNEMENT 7	Volumes en tréfonds (sous-fondations) et sursol (sur étanchéité) à céder à la commune	AD 83	49 m²
TÈNEMENT 8	Espace restant à Grenoble Habitat	AD 91p3	303 m² *
TÈNEMENT 9	Espace restant à Grenoble Habitat	AD 64p2, 65p2, 90p1, 91p5	323 m² *
TÈNEMENT 10	Espace restant à Grenoble Habitat	AD 87, 64p1, 90p2	927 m² *

* Superficie indicative, dans l'attente de la réalisation des DMPC

Nature des servitudes à constituer	Fonds servant	Fonds dominant
Servitude de passage piétons et cycles à constituer, S. indicative : 162 m²	Parcelle AD 64p1	Parcelles AD 65p1 - AD 96

Nota : les parcelles constituant le fonds dominant devront être validées et éventuellement complétées par le Notaire rédacteur





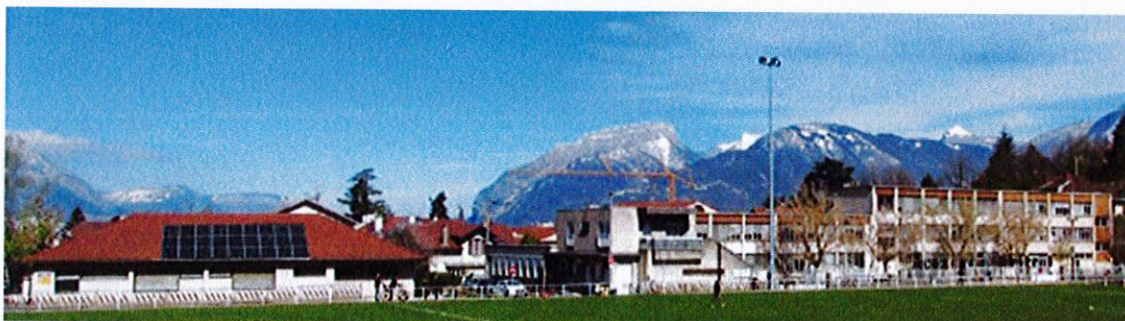
SPL OSER
Auvergne-Rhône-Alpes



**Eybens
Le Bourg
Rénovation énergétique**
Ecoles élémentaire et maternelle - Salle des fêtes
- réseau de chaleur

Exercice 2022

Avancement au 31 décembre 2022



Sommaire

1. Cadre contractuel du mandat.....	3
2. Contexte et historique de l'opération.....	5
3. État d'avancement de l'opération.....	5
3.1. Préparation de l'opération et passation des marchés.....	5
3.2. Avancement de la phase contractualisation.....	6
3.3. Perspectives opérationnelles et suite à donner.....	6
4. Enveloppe financière prévisionnelle et plan de trésorerie.....	7
4.1. Avancement des recherches de financement.....	8
5. Conclusions.....	8
6. Annexes.....	9

1. Cadre contractuel du mandat

La ville d'Eybens souhaite engager des travaux de rénovation énergétique de plusieurs bâtiments situés dans le secteur « Le Bourg » et confier cette opération à la SPL OSER, en mandat de maîtrise d'ouvrage. Un marché public global de performance énergétique est ensuite passé avec un groupement d'entreprises.

Les bâtiments concernés sont l'école élémentaire, l'école maternelle et la salle des fêtes. La piscine municipale est concernée pour son équipement de chauffage, commun avec celui de la salle des fêtes, le projet global comportant notamment la création d'un réseau de chaleur au bois énergie desservant ces différents bâtiments.

Pour cette opération, la SPL OSER intervient en tant que mandataire de la commune d'Eybens, dans le cadre d'un marché de quasi-régie signé entre la collectivité et la Société Publique Locale. L'objectif est de réaliser l'opération de rénovation par le biais d'un marché global de performance énergétique.

Sur le plan juridique, le mandataire agit au nom et pour le compte du mandant (la Commune) et applique toutes les règles qui s'appliquent à la collectivité dont celles relatives à la commande publique.

Sur le plan financier le mandataire reçoit de la part du mandant des avances de trésorerie versées par la Commune à la SPL OSER, sur la base d'un échéancier prévisionnel. Le mandataire paye toutes les dépenses prévues au marché de mandat et ses annexes.

Les objectifs de l'opération sont :

- L'atteinte du niveau BBC rénovation pour l'école élémentaire ;
- Une réduction des consommations d'énergie finale de l'école élémentaire seule de 50% ;
- Une réduction des consommations d'énergie finale de l'école maternelle seule de 20% ;
- Une réduction des consommations d'énergie finale de la salle des fêtes seule de 40%.

Objectifs particuliers à l'école élémentaire

La rénovation énergétique devra permettre une rénovation complète de l'école élémentaire avec notamment les travaux impératifs suivants :

- Remplacement des menuiseries ;
- Réfection de la toiture terrasse (y compris le logement) ;
- Isolation des façades (y compris le logement) ;
- Réfection de l'éclairage ancien ;
- Création d'une installation photovoltaïque ;
- Conversion énergétique au bois énergie.
- Mise aux normes de sécurité et d'incendie dans le cadre d'un passage en ERP de 4^{ème} catégorie

Le confort d'été et la qualité d'air intérieur devront être améliorés dans le cadre de la rénovation énergétique, avec la création d'une ventilation mécanique double flux permettant le rafraîchissement nocturne.

D'autres travaux devront accompagner la rénovation énergétique :

- Mise aux normes accessibilité de l'école élémentaire, et notamment la création d'un ascenseur ;
- Mise en sécurité vis-à-vis du risque de propagation des incendies par une mise aux normes complète du site dans le cadre d'un passage en ERP de 4^{ème} catégorie.
- Travaux d'embellissement :
- Travaux de réaménagement de la zone restauration scolaire selon les résultats de l'étude du programmiste missionné par la Ville avec notamment la reconfiguration complète du pôle restauration, la création d'un espace dédié au personnel, la création de deux bureaux ;
- Travaux fonctionnels rendre l'accès logement indépendant de l'école
- Les travaux de désamiantage associés aux travaux listés ci avant, précisions faites que :
 - o Le désamiantage des sols n'est pas exigé, le recouvrement de l'ancien sol est permis
 - o Les appuis de fenêtre amiantés doivent être déposés
 - o Les travaux en chaufferie doivent inclure le désamiantage de celle-ci

Objectifs particuliers à l'école maternelle

La rénovation énergétique de l'école maternelle sera moindre car elle présente moins de besoins et est en meilleur état intérieur ; elle comportera néanmoins les travaux impératifs suivants :

- Réfection de la toiture terrasse ;
- Isolation des façades non isolées (y compris logement)
- Mise aux normes accessibilité de l'école maternelle ;
- Les travaux de désamiantage associés.
- Mise en conformité des réseaux gaz des logements transitant dans l'école (Rangement sous escalier classe 4)

Objectifs particuliers à la salle des fêtes

La rénovation énergétique devra permettre une rénovation complète de la salle des fêtes avec notamment les travaux impératifs suivants :

- Remplacement des menuiseries ;
- Réfection de la toiture terrasse des sanitaires ;
- Réfection et isolation du plafond ;
- Isolation des façades ;
- Amélioration de la ventilation ;
- Amélioration du chauffage avec le remplacement des aérothermes ;
- Réfection de l'éclairage ;
- Conversion énergétique au bois énergie (cette conversion concernera la piscine).
- Mise en place d'une ventilation mécanique double flux dimensionnée pour 500 personnes

D'autres travaux devront accompagner la rénovation énergétique de la salle des fêtes :

- Mise aux normes accessibilité de la salle des fêtes ;
- Travaux d'embellissement : réfection des revêtements muraux du RDC ;
- Amélioration de l'acoustique ;
- Les travaux de désamiantage associés aux travaux de rénovation énergétique.

L'enveloppe financière prévisionnelle s'établit à **6 710 000 € TTC** (hors rémunération du mandataire) et hors dépenses d'exploitation maintenance.

L'enveloppe globale s'établit à **7 520 000 € TTC** (compris honoraire du mandataire et dépenses d'exploitation maintenance).

2. Contexte et historique de l'opération

La Commune d'Eybens avait confié en 2019, à la SPL OSER la réalisation d'audits énergétiques sur plusieurs bâtiments formant le complexe Le Bourg : Ecole maternelle, Ecole élémentaire, Salle des fêtes afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un marché global de performance énergétique.

Suite à la présentation de ces audits, des objectifs ambitieux ont été retenus afin de réaliser des économies d'énergie importantes.

La commune d'Eybens a signé le 30 septembre 2021 le contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage avec la SPL OSER afin de lancer une consultation pour un marché global de performance incluant la conception et la réalisation des travaux d'efficacité énergétique ainsi que l'exploitation-maintenance des bâtiments rénovés avec un engagement de performance énergétique.

3. État d'avancement de l'opération

3.1. Préparation de l'opération et passation des marchés

En 2021, avaient été passés les marchés suivants :

Objet	Titulaire	Montant dans le cadre du mandat
ANNEE 2020		
Géomètre	CARRIER GEOMETRES	8 300,00 €HT

En 2022, ont été passés les marchés suivants :

Objet	Titulaire	Montant dans le cadre du mandat
ANNEE 2020		
Contrôle technique	BUREAU VERITAS	28 315,00 €HT
Diagnosics amiante et Plomb avant travaux	AC ENVIRONNEMENT	13 030,00 €HT
Complément Diagnosics amiante et Plomb avant travaux	AC ENVIRONNEMENT	1 132,50 €HT
Détection de réseaux enterrés	DTECH	2 495,00 €HT
Etude Géotechnique	GINGER CEBTP	1 700,00 €HT
Diagnostic PEMD	EODD	6 500,00 €HT

En 2021 et 2022, a été mise en œuvre la procédure formalisée destinée à la passation d'un marché public global de performance énergétique :

3.2. Avancement de la phase contractualisation

L'appel à candidature (AAPC) pour le MPGP a été publié le 21/10/2021 avec une date limite de réponse fixée au 23/11/2021.

Huit candidatures ont été reçues, dont une inadaptée à l'objet du marché. Le conseil municipal s'est prononcé le 03/02/2022 pour retenir trois candidats :

- Groupement représenté par l'entreprise CUYNAT CONSTRUCTION
- Groupement représenté par l'entreprise ICARE DEVELOPPEMENT
- Groupement représenté par l'entreprise GBR SUD EST

La remise du dossier de consultations initial des entreprises a été faite le 14/02/2022

Une visite commune des bâtiments a eu lieu le 09/03/2022 avec les trois groupements d'entreprise soumissionnaires.

Les offres initiales ont été réceptionnées le 22 avril 2022.

Les premières auditions des groupements se sont déroulées le 10 mai 2022 à Eybens.

La remise du dossier de consultations intermédiaire des entreprises a été faite le 13 juin 2022.

Les offres intermédiaires ont été réceptionnées le 29 juillet 2022.

Les secondes auditions des groupements se sont déroulées le 27 septembre 2022 à Eybens.

La remise du dossier de consultations final des entreprises a été faite le 24 octobre 2022.

Les offres finales ont été réceptionnées le 5 décembre 2022

3.3. Perspectives opérationnelles et suite à donner

A la suite de l'analyse des offres finales, une CAO est prévue le lundi 30/01/2023 qui sera suivie d'un conseil municipal exceptionnel le 09/02/2023 pour retenir le lauréat de la consultation.

Il s'en suivra une phase de mise au point, et la date prévisionnelle de signature du marché est prévue le 15 mars 2023.

Le démarrage des travaux aura lieu après le déroulement de la phase de conception, et se situerait à l'automne 2023. La date de réception prévisionnelle est le 31/12/2025.

4. Enveloppe financière prévisionnelle et plan de trésorerie

L'enveloppe financière prévisionnelle approuvée s'établit à **6 710 000 € TTC** (hors rémunération du mandataire) et hors dépenses d'exploitation maintenance. L'enveloppe globale s'élève à 7 520 000 € TTC (compris honoraire du mandataire et dépenses d'exploitation maintenance).

Suite aux secondes auditions, et compte tenu du niveau de prix des offres intermédiaires la Ville d'Eybens a consenti une augmentation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération de 740 000 €TTC.

Suite à la révision des offres finales, cette augmentation apparaît comme suffisante.

Un avenant au contrat de mandat doit être conclu en début d'année 2023 pour permettre à la SPL OSER de contractualiser le MPGP avec le lauréat.

Le mandataire souhaite alerter la collectivité sur la forte augmentation des coûts de la construction observée courant 2022, qui se traduit par une augmentation très importante de l'indice BT01 utilisé dans la formule de révision du prix des Travaux (+6,8% entre octobre 2022 et octobre 2021).

Les offres finales remise en décembre 2022 tiennent compte de ces évolutions de prix.

Toutefois si l'inflation constatée en 2022 devait se répéter lors des années de réalisation du projet (2023 à 2025) il est possible que la provision pour révision de prix prévue au mandat de maîtrise d'ouvrage (396 853 €TTC) soit insuffisante.

Dépenses réalisées :

Les dépenses réglées par le mandataire, en date du 31 décembre 2022 pour le compte de la Commune d'Eybens s'élèvent à 43 544,64 € TTC, qui se répartissent en :

- 1 415,03 €TTC sur l'année 2021.
- 42 129,60 €TTC sur l'année 2022.

Le bilan des dépenses est joint en annexe.

Mise à jour de l'échéancier des dépenses :

L'échéancier prévisionnel des dépenses a été mis à jour dans le tableau joint en annexe 3.

4.1. Avancement des recherches de financement

La Ville d'Eybens a obtenu des subventions auprès du département de l'Isère via le Contrat Territorial.

La Collectivité envisage également de déposer en 2023 une demande de subvention auprès de l'Etat via la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL).

Une demande pourra également être effectuée en 2023 auprès de Grenoble Alpes Métropole, dans le cadre du contrat de développement territorial des énergies renouvelables thermiques, pour un soutien financier du Fonds Chaleur.

La SPL OSER restera en veille en 2023 sur d'éventuels financements provenant de Fonds Européens au titre du programme FEDER.

5. Conclusions

La SPL OSER propose à la Commune d'Eybens :

- D'approuver l'état des dépenses de l'opération au 31 décembre 2022
- D'approuver les perspectives et suite à donner sur l'opération.

6. Annexes

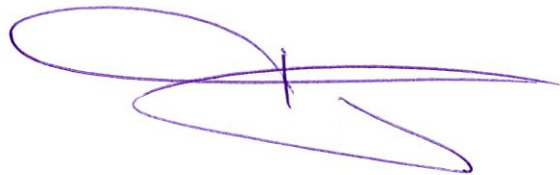
- Bilan des dépenses et des recettes pour l'année 2021
- Prévisions budgétaires
- Liste de l'ensemble des factures réglées à fin d'année 2021

Pierre RUZZIN
Chargé d'opération



Grenoble le 28 février 2023

Philippe TRUCHY
Directeur Général





SPL OSER
Auvergne-Rhône-Alpes

ANNEXE 1 : BILAN DES DEPENSES ET DES RECETTES

Rénovation énergétique du complexe le Bourg à Eybens

Mandat de maîtrise d'ouvrage confié à la SPL OSER

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale : bilan des dépenses et des recettes pour l'année 2022

DEPENSES D'INVESTISSEMENT	Code budget 1	Code budget 2	Budget Gesprojet	Budget Mandat		Budget en cours	Dépenses engagées		Dépenses réglées pour l'ensemble du mandat	Dépenses réglées pour l'année 2022
				€ TTC	€ TTC		€ TTC	€ TTC		
Etudes complémentaires et préparation opération										
Géomètre	602.110	0	30000	30 000 €	30 000 €	30 000 €	9 960,00 €	9 960,00 €	9 960,00 €	9 960,00 €
Diagnostics ou expertises avant travaux (amiante, plomb)	602.130	0	24000	24 000 €	24 000 €	24 000 €	19 452,60 €	19 227,60 €	19 227,60 €	19 227,60 €
Diagnostics divers : compléments aux diagnostics réalisés par la ville	602.131	0	18000	18 000 €	18 000 €	18 000 €	7 800,00 €	7 800,00 €	7 800,00 €	7 800,00 €
Diagnostics divers	602.132	0	6000	6 000 €	6 000 €	6 000 €	5 034,00 €	5 034,00 €	5 034,00 €	5 034,00 €
Travaux										
Marchés public global de performance énergétique - 1/ Honoraires de conception	602.220	0	559200	559 200 €	559 200 €	559 200 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Marchés public global de performance énergétique - 2/ Travaux	602.222	0	5172000	5 088 000 €	5 172 000 €	5 172 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Marchés public global de performance énergétique - 3/ Prime de performance	602.510	0	0	84 000 €	0 €	0 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indemnités candidats non retenus	602.520	0	88800	88 800 €	88 800 €	88 800 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais d'organisation de mise en concurrence	602.330	0	4800	4 800 €	4 800 €	4 800 €	1 523,04 €	1 523,04 €	1 523,04 €	1 523,04 €
Honoraires contrôle technique	602.340	0	35616	35 616 €	35 616 €	35 616 €	33 978,00 €	33 978,00 €	33 978,00 €	33 978,00 €
Honoraires CSPS	602.350	0	25440	25 440 €	25 440 €	25 440 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alimo VRD (réseau de chaleur)	602.500	0	18000	18 000 €	18 000 €	18 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prévention des risques et mesures spécifiques liés aux matériaux contenant de l'amiante et du plomb	602.230	0	24000	24 000 €	24 000 €	24 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Provision pour aléas	602.237.1	0	431672.4	431 672 €	431 672 €	431 672 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Actualisation du cout des travaux/conception à la date de signature du marché	602.270	0	56472	56 472 €	56 472 €	56 472 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Provisions pour révisions de prix	602.270	0	216000	216 000 €	216 000 €	216 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Dépenses gérées par la SPL OSER			6 710 000 €	6 710 000,40 €	6 710 000,40 €	6 710 000,40 €	77 747,64 €	43 544,64 €	43 544,64 €	42 129,60 €

RECETTES D'INVESTISSEMENT	Budget en cours	Demandes d'avances émises	Demandes d'avances réglées pour l'ensemble du mandat
Demandes d'avances d'investissement	6 710 000,40 €	230 000,00 €	50 000,00 €
Total avances d'investissement	6 710 000,40 €	230 000,00 €	50 000,00 €

Trésorerie Nette	6 455,36 €	7 870,40 €
------------------	------------	------------

Honoraires du mandataire	Budget en cours	Factures émises	Factures réglées pour l'ensemble du mandat
Honoraires SPL Oser pour mandat de maîtrise d'ouvrage	0 €	52 084,80 €	41 628,00 €
Provision pour évolutions et révisions de prix mandat de maîtrise d'ouvrage	0 €	565,24 €	282,22 €
Total Honoraires du mandataire	0 €	52 650,04 €	41 910,22 €



ANNEXE 2 : PREVISIONS BUDGETAIRES

Rénovation énergétique du complexe le Bourg à Eybens
 Programmation budgétaire pluriannuelle 2022/2027 - Mandat de maîtrise d'ouvrage

02/02/2023

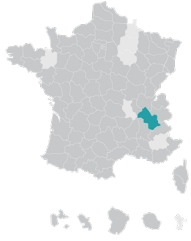
€ TTC	Demandes d'avances d'investissements	Honoraires SPL - Phase contractualisation et conception réalisation	Honoraires SPL - Phase exploitation maintenance	P1	P2	P3	P5
Avant 2021	- €			- €	- €	- €	- €
2021	50 000,00 €	9 336,00 €		- €	- €	- €	- €
2022	180 000,00 €	43 334,04 €		- €	- €	- €	- €
2023	720 000,00 €	38 851,56 €		- €	9 250,52 €	3 074,15 €	3 000,00 €
2024	2 730 000,00 €	98 478,40 €		- €	37 002,10 €	12 296,59 €	3 000,00 €
2025	2 910 000,00 €	100 000,00 €		11 136,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	4 000,00 €
2026	790 000,00 €	20 000,80 €	11 857,14 €	22 272,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	4 000,00 €
2027	70 000,00 €	- €	11 857,14 €	22 272,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	1 800,00 €
2028	- €	- €	11 857,14 €	22 272,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	1 500,00 €
2029			11 857,14 €	22 272,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	1 500,00 €
2030			11 857,14 €	22 272,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	1 500,00 €
2031			11 857,14 €	22 272,00 €	37 002,10 €	12 296,59 €	1 500,00 €
2032	- €	- €	11 857,16 €	11 136,00 €	27 751,57 €	9 222,44 €	1 000,00 €
Total TTC	7 450 000,00 €	310 000,80 €	83 000,00 €	155 904,00 €	333 018,86 €	113 069,19 €	22 800,00 €



ANNEXE 3 : LISTE DE L'ENSEMBLE DES FACTURES REGLEES A FIN 2022

Rénovation énergétique du complexe le Bourg à Eybens
Mandat de maîtrise d'ouvrage confié à la SPL OSER
Récapitulatif des sommes payées en date du 02/02/2023

Étiquettes de lignes	Facturé HT	Révisions HT	Total HT	TVA	RG TTC	Total TTC	Réglé TTC
2021 - 11	1 179,20	,00	1 179,20	235,84	,00	1 415,04	1 415,04
BOAMP	900,00	,00	900,00	180,00	,00	1 080,00	1 080,00
2021 F1382 0602	900,00	,00	900,00	180,00	,00	1 080,00	1 080,00
GRUPE DAUPHINE MEDIA	279,20	,00	279,20	55,84	,00	335,04	335,04
2021 F1407 0602	279,20	,00	279,20	55,84	,00	335,04	335,04
2022 - 02	90,00	,00	90,00	18,00	,00	108,00	108,00
GRUPE DAUPHINE MEDIA	90,00	,00	90,00	18,00	,00	108,00	108,00
2022 F3 0602	90,00	,00	90,00	18,00	,00	108,00	108,00
2022 - 03	23 378,00	,00	23 378,00	4 675,60	,00	28 053,60	28 053,60
CARRIER GEOMETRES	8 300,00	,00	8 300,00	1 660,00	,00	9 960,00	9 960,00
2022 F203 0602	8 300,00	,00	8 300,00	1 660,00	,00	9 960,00	9 960,00
AC ENVIRONNEMENT	15 078,00	,00	15 078,00	3 015,60	,00	18 093,60	18 093,60
2022 F255 0602	15 078,00	,00	15 078,00	3 015,60	,00	18 093,60	18 093,60
2022 - 10	945,00	,00	945,00	189,00	,00	1 134,00	1 134,00
AC ENVIRONNEMENT	945,00	,00	945,00	189,00	,00	1 134,00	1 134,00
2022 F1134 0602	945,00	,00	945,00	189,00	,00	1 134,00	1 134,00
2022 - 11	6 500,00	,00	6 500,00	1 300,00	,00	7 800,00	7 800,00
EODD INGENIEURS CONSEILS	6 500,00	,00	6 500,00	1 300,00	,00	7 800,00	7 800,00
2022 F1513 0602	6 500,00	,00	6 500,00	1 300,00	,00	7 800,00	7 800,00
2022 - 12	4 195,00	,00	4 195,00	839,00	,00	5 034,00	5 034,00
D.TECH	2 495,00	,00	2 495,00	499,00	,00	2 994,00	2 994,00
2022 F1583 0602	2 495,00	,00	2 495,00	499,00	,00	2 994,00	2 994,00
GINGER CEBTP	1 700,00	,00	1 700,00	340,00	,00	2 040,00	2 040,00
2022 F1708 0602	1 700,00	,00	1 700,00	340,00	,00	2 040,00	2 040,00
Total général	36 287,20	,00	36 287,20	7 257,44	,00	43 544,64	43 544,64



CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT N° 23-005

Eybens

Requalification du centre-bourg

PREAMBULE

Considérant que :

- L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public (*article 1 de la Loi sur l'Architecture du 3 janvier 1977*) ;
- Le CAUE a pour but de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, avec le souci permanent de les adapter aux particularités locales. Créé à l'initiative du Conseil Départemental, c'est une association à but non lucratif qui exerce une mission d'intérêt général ;
- Le CAUE poursuit, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement (...) (*article 6 la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977*) ;
- Le CAUE ne peut être chargé de maîtrise d'œuvre ;
- Il met à disposition sa connaissance du territoire départemental ;
- Le programme d'activité du CAUE, arrêté par son Conseil d'Administration et approuvé par l'Assemblée Générale, prévoit la mise en place possible de conventions d'accompagnement avec des maîtres d'ouvrage public, des organismes, etc. ;
- Les signataires, dans leurs champs de compétences, ont en commun l'objectif de favoriser un cadre de vie de qualité ;
- La collectivité ou l'organisme est adhérent au CAUE.

Le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement et du paysage.

Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction. Le CAUE dispose de droit de l'agrément mentionné à l'article L.1221-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.

Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

Le CAUE agit aux côtés du maître d'ouvrage, dans le respect de ses contraintes et de ses choix finaux. Il favorise l'épanouissement de sa compétence de maître d'ouvrage et aide à la définition d'une éventuelle commande ultérieure auprès d'autres acteurs compétents pour y répondre.

Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du CAUE lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme (*article L 121-7 du code de l'urbanisme*);

Entre

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Isère,

Dénommé ci-après « CAUE »

Représenté par son Directeur, M. Dominique Thivolle, agissant en cette qualité,

SIRET : 317 586 428 00037 – APE/NAF : 7111Z

D'une part ;

Et :

La commune d'Eybens

Représenté par M Pierre Bejjaji conseiller municipal délégué à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.

Agissant en cette qualité

D'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA MISSION

La commune d'Eybens, sollicite les compétences du CAUE.

La présente convention a pour objet une mission d'accompagnement pour la requalification du centre-bourg d'Eybens en s'interrogeant spécifiquement sur l'évolution de l'ancien stade municipal. Cet espace non imperméabilisé de près d'un hectare n'accueille plus les événements sportifs. La municipalité a entériné l'inconstructibilité du site. Pour ce futur espace public, la programmation et les usages sont à définir dans le cadre d'une étude pour laquelle la commune est accompagnée par le CAUE. Le site est également à l'articulation de nombreux équipements publics. Il est connecté avec le boulevard Jean Jaurès, dont la requalification est en cours d'étude, en partenariat avec la Métro, avec l'objectif d'accueillir un axe chrono-vélo. Sur la partie Est du site, la Métro étudie également à la connexion avec le Parc Dubedout.

La mission du CAUE consiste en une action de conseil, conforme à ses statuts.

Par la présente convention, les signataires s'engagent à créer les conditions pour réaliser cette mission et conviennent d'une mise en commun de moyens.

Il pourra être procédé à toute modification (restriction, extension de mission) par avenant dûment signé ou par une nouvelle convention.

Article 2 – MÉTHODE D'ACCOMPAGNEMENT DE LA MISSION

Les principales étapes de la mission sont les suivantes :

→ Participation au fonctionnement du CAUE (cf article 5) au-delà des 5 jours : 6 jours

Elle est ainsi décrite :

- *Réalisation d'un diagnostic préalable, 3 jours*
- *Préparation et animation d'un atelier pour définir les objectifs et enjeux des élus, 3 jours*
- *Aide à définition du montage contractuel le plus pertinent au regard des objectifs des élus et à la rédaction des pièces pour le marché, 2 jours*
- *Aide à la consultation et sélection du bureau d'études, 3 jours.*

Le CAUE s'engage à apporter le savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire et à mobiliser particulièrement les compétences suivantes : **M.Thibaud Boularand**, responsable du pôle urbanisme, **Mme Inès Hubert**, chargée de mission du pôle paysage.

Il s'engage à mobiliser les moyens techniques utiles.

Il désigne comme référent de cette mission **M.Thibaud Boularand**.

La commune d'Eybens s'engage à apporter les données et documents utiles à la mission.

La non fourniture, la qualité médiocre ou l'absence de telle donnée ou tel support, limiterait la portée et les conclusions du conseil du CAUE qui ne pourrait alors en être tenu responsable.

Il ou elle apporte le soutien organisationnel nécessaire à la réalisation de l'objectif.

La commune désigne comme référent(e) **XXXXXXXXX**.

Article 3 – DUREE DE VALIDITE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour la durée nécessaire à la réalisation de la mission, soit une durée de 12 mois à compter de sa signature.

Les délais indiqués à la signature de la présente convention n'intègrent pas d'éventuels délais supplémentaires liés à la prise de décision de la collectivité.

Article 4 – MODALITES D'EXECUTION

L'évaluation porte notamment sur la conformité des résultats à l'objet mentionné à l'article 2, sur l'impact des actions ou des interventions, s'il y a lieu, au regard de leur utilité sociale ou de l'intérêt général.

La mission sera considérée comme achevée :

- lorsque le prestataire en charge de l'étude sera recruté.

Et ceci au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la signature de la convention.
Le CAUE poursuivra son accompagnement pour la mission de suivi de l'étude centre-bourg, selon le calendrier de la maîtrise d'ouvrage.

Article 5 – PARTICIPATION AU FONCTIONNEMENT DU CAUE

L'objectif de cette convention ne pouvant pas être atteint avec les seuls moyens mis à disposition par la taxe d'aménagement (l'article 8 de la loi sur l'architecture de 1977), elle fait l'objet d'une contribution au fonctionnement du CAUE de la part de la collectivité. La contribution au fonctionnement constitue une subvention publique dont le régime juridique est défini par la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et la circulaire n°5811-SG du 29 septembre 2015 relatives aux nouvelles relations entre les pouvoirs publics et les associations.

Conformément à la délibération du 3 juin 2020 prise par le Conseil d'administration du CAUE, cette contribution sera basée sur le coût d'une journée d'intervention CAUE, évalué à 800 €, sur lequel seront appliqués des abattements en fonction : *(voir bulletin d'adhésion)*

1. Du seuil de population
2. De l'indice de richesse de la collectivité (émis par le Département)

Le montant de la contribution au fonctionnement :

- Critère de population : 10 113 habitants
- Abattement selon l'indice de richesse : 10 %

Participation totale au fonctionnement du CAUE : 2160 €

La collectivité s'engage à verser à l'Association le montant de la subvention attribuée selon les modalités suivantes :

- 80 % à la notification de la convention
- 20 % au terme de la mission

La contribution sera créditée au compte de l'association selon les procédures comptables en vigueur sur le compte ci-dessous :

Nom de la banque	Code banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes Le Store – 5 rue de la République 38000 GRENOBLE	13906	00025	22064508000	010

Article 6 - RÉGIME FISCAL DE LA CONVENTION

Au regard de l'instruction fiscale du 12 septembre 2012, la gestion du CAUE, association à but non lucratif, est désintéressée.

Les activités initiées dans le cadre de ses missions d'intérêt public se situent hors du champ concurrentiel.

La contribution financière au fonctionnement du CAUE n'est pas assujettie à la TVA.

Article 7 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 8 – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Tous les documents ou éléments intellectuels issus de la présente convention sont considérés comme propriété du CAUE de l'Isère.

La commune pourra utiliser librement les documents ou éléments intellectuels issus de la convention. Elle s'engage toutefois à citer, dans toutes les publications ou diffusions écrites ou audiovisuelles, à quelque niveau que ce soit, son partenariat avec le CAUE.

Article 9 – CONTROLE DE L'ADMINISTRATION

Le CAUE s'engage à faciliter à tout moment le contrôle par le cosignataire de la réalisation de l'objectif, par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout document dont la production serait jugée utile.

A _____, le _____

Madame / Monsieur XX
Représentant(e) de XX

M. Dominique Thivolle
Directeur

Signature

Signature