

Extrait du registre
des Délibérations du Conseil Communautaire

Le lundi 25 mars 2024 à 18h30, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué le 19 mars 2024, s'est réuni en séance publique ordinaire au siège de la Communauté de communes, salle du Conseil communautaire, 47 rue Sainte Barbe à Bozel sous la présidence de Monsieur Thierry MONIN.

Nombre de conseillers en exercice	27	Date de la convocation	19/03/2024
Quorum	14	Date de publication de la convocation	19/03/2024
Nombre de conseillers présents	18	Secrétaire de séance	Sylvain PULCINI
Nombre de conseillers représentés	5		
Nombre de conseillers votants	23		

NOM – PRÉNOM	Présent	Absent	Donne pouvoir à
PULCINI Sylvain	x		
DURAZ Jean-Louis	x		
ROSSI Sandra		x	Sylvain PULCINI
VESSILLER Yvan	x		
APPOLONIA Jenny		x	
PIDEIL Bruno	x		
LE SOURD Dominique		x	Bruno PIDEIL
RUFFIER-LANCHE René		x	
SOUVY Florian	x		
PACHOD Jean-Yves	x		
CHAPUIS Dominique	x		
CHEDAL-BORNU Jean-François	x		
RUFFIER-LANCHE Jean-Luc	x		
GARCIN Alice		x	Dominique CHAPUIS
MONSENEGO Isabelle		x	
BELLEVILLE Jean-Marc	x		
BLANC Gabriel	x		
BENOIT Jean-René	x		
MONIN Thierry	x		
ETIEVENT Alain	x		
SCHILTE Michèle		x	Thibaud FALCOZ
FALCOZ Thibaud	x		
SURELLE Florence		x	Thierry MONIN
DRAVET Roland	x		
EYNARD-VERRAT Alain	x		
BLANC Martine	x		
ROLLAND Alexis		x	

Le quorum étant réuni, le Conseil peut valablement délibérer.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

Délibération n°2024-045

Objet : Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au projet de réalisation d'un centre technique intercommunal sur la commune de Bozel - Finalisation du dossier de DUP

Délibération n°2024-045

Objet : Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au projet de réalisation d'un centre technique intercommunal sur la commune de Bozel - Finalisation du dossier de DUP

Rapporteur : Thierry MONIN, Président

Exposé des motifs

La Communauté de communes Val Vanoise est actuellement à la recherche d'un foncier pour y réaliser un centre technique intercommunal afin de répondre aux besoins de ses services.

Ne disposant pas dans son patrimoine, de foncier permettant de répondre à ce besoin, la Communauté de communes Val Vanoise a effectué des recherches approfondies afin de trouver des terrains ou des immeubles bâtis susceptibles d'accueillir un projet de construction de centre technique intercommunal.

Ses recherches ont abouti à l'identification d'un ensemble immobilier constitué de plusieurs parcelles et d'un hangar situés sur la commune de Bozel (73350), précisément au 421 rue Émile Machet, dans la zone d'activités de la Prairie et appartenant aux conjoints Roche.

Tant leur emplacement, en zone Ue au PLU de Bozel que leur superficie conséquente pour le secteur rendent ces biens pertinents pour la réalisation du projet communautaire. De plus, le site est une friche industrielle vide de tout occupant depuis plusieurs années. Le projet décrit permettrait ainsi de résorber une friche urbaine en cœur de ville sur un bâtiment dégradé et non occupé actuellement.

La proposition d'acquisition amiable de ce bien ayant été rejetée par les propriétaires, la collectivité a décidé d'acquérir ce foncier par le biais d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par une délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2023, la Communauté de communes Val Vanoise a acté le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition dudit bien. Cette même délibération a approuvé le dossier d'enquête parcellaire en vue du lancement de deux enquêtes conjointes : enquête publique préalable à une DUP et enquête parcellaire.

Lors de cette séance, tous les éléments techniques et juridiques ont été présentés au Conseil.

Toutefois, la pièce relative à l'appréciation sommaire des dépenses n'avait pu être finalisée en l'absence de l'ensemble des éléments d'information, notamment l'estimation de France Domaine.

L'avis de France de Domaine a été réceptionné le 11 mars 2024.

Le coût estimatif de ce projet a pu être fixé à environ 8 480 000 € comprenant notamment le coût de l'acquisition du foncier et les travaux de construction. Le détail de ce chiffrage estimatif est joint en annexe de la présente délibération.

Les autres pièces du dossier de DUP ont également pu être précisées et finalisées suite aux différents retours des services et bureau d'études travaillant sur ce projet.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

Délibération n°2024-045

Objet : Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au projet de réalisation d'un centre technique intercommunal sur la commune de Bozel - Finalisation du dossier de DUP

L'appréciation sommaire étant désormais complétée, il est demandé au Conseil communautaire d'approuver le dossier de DUP complet et finalisé ainsi que le dossier d'enquête parcellaire dont les éléments constitutifs sont annexés à la présente délibération.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5214-16,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.121-1, suivants, L.131-1 et suivants, R.112-1 et suivants et R.131-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Bozel,

Vu les compétences statutaires de la Communauté de Communes Val Vanoise,

Vu la délibération n°2023-110 du 18 décembre 2023 approuvant le lancement de la procédure d'expropriation pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation d'un centre technique intercommunal,

Vu l'avis de France Domaine en date du 11 mars 2024,

Vu les pièces du dossier d'enquête préalable à la DUP,

Vu les pièces du dossier d'enquête parcellaire,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE l'appréciation sommaire des dépenses tel que présenté dans le document annexe

APPROUVE le dossier d'enquête publique préalable à la DUP finalisé ainsi que le dossier d'enquête parcellaire,

AUTORISE le Président ou son représentant à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Savoie l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de centre technique intercommunal

AUTORISE le Président ou son représentant à solliciter auprès de Monsieur le Préfet Préfet de Savoie l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointement à l'ouverture de l'enquête susvisée

AUTORISE le Président ou son représentant à solliciter à l'issue de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire auprès du Préfet l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité nécessaires à la réalisation du projet de centre technique intercommunal

AUTORISE le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à l'engagement des procédures et à prendre toutes dispositions y concourant.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme.

Le secrétaire de séance

Sylvain PULCINI

Le Président

Thierry MONIN

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

Délibération n°2024-045

Objet : Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au projet de réalisation d'un centre technique intercommunal sur la commune de Bozel - Finalisation du dossier de DUP

NOTICE EXPLICATIVE

Date : 13 mars 2024

Objet : Notice explicative - dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - réalisation d'un centre technique intercommunal

— 1/ Objet du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP)

Le cadre juridique

La DUP est l'acte par lequel l'autorité administrative, en l'espèce le Préfet de Savoie, affirme l'utilité publique d'un projet. La présente DUP est ici sollicitée en vue d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation d'un centre technique intercommunal.

L'enquête publique permettra au public de présenter ses observations sur le dossier réalisé par la Communauté de communes Val Vanoise. Les observations pourront être présentées au commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Grenoble. À l'issue de l'enquête publique, et au vu du rapport et des conclusions rendues par ledit commissaire-enquêteur, la DUP sera prise par arrêté du Préfet de Savoie.

L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L. 110-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Rappel des textes régissant la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique qui sera mise en œuvre pour l'acquisition des parcelles ci-dessous présentées.

Article R.122-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

"Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ;*
- 6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;*
- 7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11."*

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Communauté de communes Val Vanoise

Application agréée E.legalite.com

Bozel

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27
Tel : 04 79 53 03 54 - mail : info@valvanoise.fr

Article R. 112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement »

De par sa destination, sa taille et son implantation, le projet envisagé par la communauté de communes n'entre pas dans les catégories listées à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Aussi, ne nécessite-t-il ni demande d'étude au cas par cas, ni d'étude d'impact, ni d'évaluation environnementale, ni d'étude d'incidence environnementale.

Le projet a fait l'objet d'études de faisabilité suffisamment avancées pour en connaître son plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, et son appréciation sommaire des dépenses. Aussi, le présent dossier relèvera de l'article R.112-4 du code de l'expropriation au titre d'un « Dossier d'enquête normal ».

Présentation de la Communauté de communes, bénéficiaire de l'expropriation

La Communauté de communes Val Vanoise est un établissement public à coopération intercommunale dont le siège est situé au 47 rue Sainte Barbe à Bozel en Savoie. Elle est composée des neuf communes suivantes :

- Bozel
- Brides-les-Bains
- Champagny-en-Vanoise
- Courchevel
- Feissons-sur-Salins
- Le Planay
- Les Allues
- Montagny
- Pralognan-la-Vanoise

Le nombre d'habitants est de 9 090 en 2020.

La Communauté de communes Val Vanoise dispose de compétences obligatoires et de compétences dites supplémentaires. Parmi celles-ci, il figure notamment la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés et depuis le 1er janvier 2024, l'assainissement des eaux usées et l'eau.

La Communauté de communes Val Vanoise est située sur un territoire avec une forte tension immobilière composée d'une offre faible et d'une demande avec des prix d'acquisition et de construction augmentant, lié au fort dynamisme touristique des stations de ski qui la composent.

Avec des compétences toujours plus élargies, il est nécessaire pour la Communauté de communes Val Vanoise de disposer de locaux supplémentaires afin de pouvoir assurer et assumer les missions de service public qui lui sont confiées. Après des recherches, le projet ici présenté a l'avantage de correspondre aux besoins de la Communauté de communes Val Vanoise pour la réalisation de son centre technique intercommunal et de correspondre aux objectifs de la zéro artificialisation nette en rénovant une friche.

Les caractéristiques du foncier sur la Communauté de communes Val Vanoise

La problématique du foncier a notamment été mise en évidence dans le schéma de cohérence territoriale approuvé le 14 décembre 2017 par le syndicat Assemblée du Pays Tarentaise-Vanoise (APT) dont la Communauté de communes Val Vanoise est adhérente. La pression sur le foncier

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com



NOTICE EXPLICATIVE - 2/11

et l'immobilier de la Tarentaise est liée au développement intensif des logements touristiques depuis 50 ans. L'impact est également notable sur de nombreuses communes de vallée où se loger devient de plus en plus coûteux. S'ajoute à cela une attractivité en termes de services et d'équipements bien inférieure à celle d'un territoire doté des attributs urbains classiques d'une agglomération.

Le SCOT a notamment pour objectif d'optimiser le foncier pour le développement économique (objectif stratégique 3.5.1). Le projet répond à cet objectif en ayant pour volonté de rénover une friche dans une zone d'activités économiques, dans un contexte de raréfaction du foncier sur le territoire et de développement des compétences de la Communauté de communes.

— 2/ Objet de l'opération

Présentation du projet

Comme précédemment évoqué, la Communauté de communes Val Vanoise est à la recherche d'un bien immobilier pouvant répondre à ses besoins en infrastructure dans l'exercice actuel de ses compétences.

Les activités recherchées à travers un tel équipement sont :

- Lavage, entretien et garage des véhicules de collecte des déchets,
- Gestion logistique du service de collecte des déchets,
- Stockage de pièces détachées pour le service des eaux,
- Atelier pour le service des eaux,
- Locaux de vie pour les équipes (vestiaires, salles de réunion, etc.)

À l'heure actuelle, les besoins en locaux techniques d'exploitation sont couverts par des algéco ou des locaux éparpillés et peu efficaces, souvent très malcommodes pour les agents et particulièrement énergivores. La surface totale disponible actuellement ne permet ni de faire face aux besoins actuels, notamment en termes de besoin en stationnement pour les poids lourds, ni aux nouvelles compétences (eau et assainissement notamment).

Les locaux actuellement utilisés pour le service des eaux de Bozel, situés sur la parcelle G2514, vont être récupérés par le SEET (Syndicat des énergies électriques de Tarentaise) et ne constituent donc pas une opportunité pour le futur service intercommunal.

Une hypothèse nécessitant encore davantage de surface consisterait à mutualiser les locaux techniques communaux avec les locaux intercommunaux, dans une approche de rationalisation de l'utilisation de l'espace et d'économie d'échelle.

Au regard de cet équipement, le besoin de la Communauté de communes Val Vanoise correspond à une superficie de **2682 m²** détaillés comme suit :

Synthèse des surfaces

	Nb locaux	SU unitaire	SU totale
ESPACES COMMUNS			179
Base vie			72
Vestiaires			87
Locaux supports			20
Stationnement personnel couvert	22	12,5	275
SERVICE COLLECTE			1 561
Garage			857
Aire de graissage	1	112	112
Maintenance véhicule (Logistique)			176
Lavage véhicule			238
Stockage Collecte et Enfance			179
SERVICE DES EAUX POTABLE ET ASSAINISSEMENT			144
Stockage			70
Atelier			10
Stationnement couvert			64
SERVICE AMENAGEMENT			89
Atelier			33
Stationnement couvert			56
TOTAL SURFACES UTILES			2 247

ABAM/O & CO - Construction d'un centre technique intercommunal à Bozel

Précédemment :

Surface utile requise : 2682 m²

Surface utile couverte : 2247m²

Espace extérieur non abrité : 300m² minimum selon projet

ESPACES EXTERIEURS

Base Vie			
Zone déchet PAV	1	9	9
Stationnement Visiteur	2	13	25
Cour de service Garage	Selon projet - estim. 200m ² min		
Aire de retournement	PM		
Arrêt livraison / Stationnement non gênant	1	30	30

05/2023

12

Il est important de noter qu'au-delà de la surface nécessaire, le lieu est également capital.

Bozel constitue indéniablement le centre de gravité de la Communauté de communes et le choix de sa zone d'activités permet de centraliser les équipements et de rationaliser le bilan carbone de l'activité par la maîtrise des distances parcourues.

Les acteurs du projet

Le projet est piloté par la Communauté de communes Val Vanoise en collaboration avec la commune de Bozel sur les aspects d'urbanisme. Le bénéficiaire de l'expropriation est la Communauté de communes Val Vanoise.

— 3/ Caractéristiques et justifications du projet

Au regard du besoin décrit ci-dessus, une analyse du patrimoine foncier de la Communauté de communes a été réalisée. Suite à cela, il s'est avéré que l'intercommunalité n'est propriétaire d'aucun bien répondant au besoin.

Ci-annexé la liste du patrimoine propriété de Val Vanoise avec une extraction du système d'information géographique X'Map.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

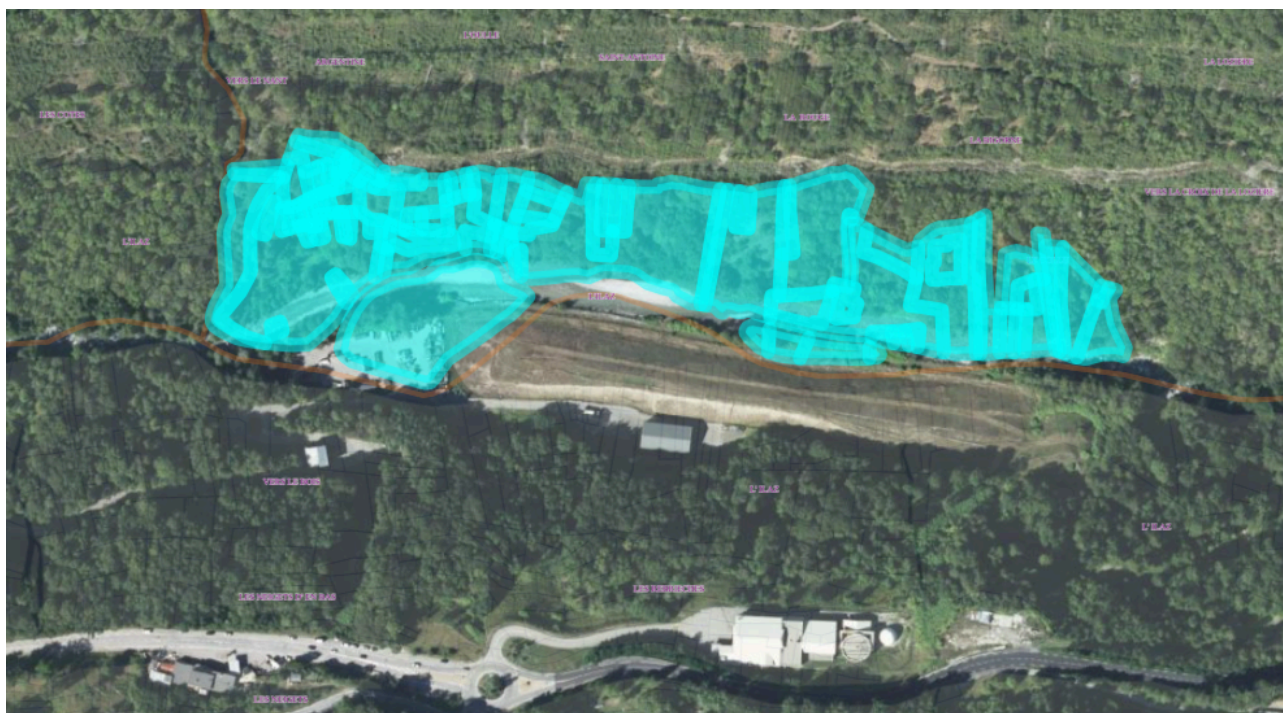


NOTICE EXPLICATIVE - 4/11



L'ensemble des parcelles, mises en valeur en bleu turquoise, qui appartiennent à la Communauté de communes Val Vanoise à Bozel sont soit déjà bâties en zone urbanisée non appropriée à l'usage du projet, soit trop exiguës, soit en zone inondable.

Sur le secteur du Carrey, à Bozel, les parcelles sont inconstructibles (situées en zone naturelle protégée), inaccessibles et exposées au risque d'inondation :



Sur la commune de Courchevel, secteur du Carrey, seul secteur implanté à proximité du centre de gravité des déplacements, les terrains sont trop pentus, exposés aux risques d'inondations ou déjà bâtis (quai de transfert des déchets et déchetterie). Il n'y a aucune perspective dans cette zone :

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com



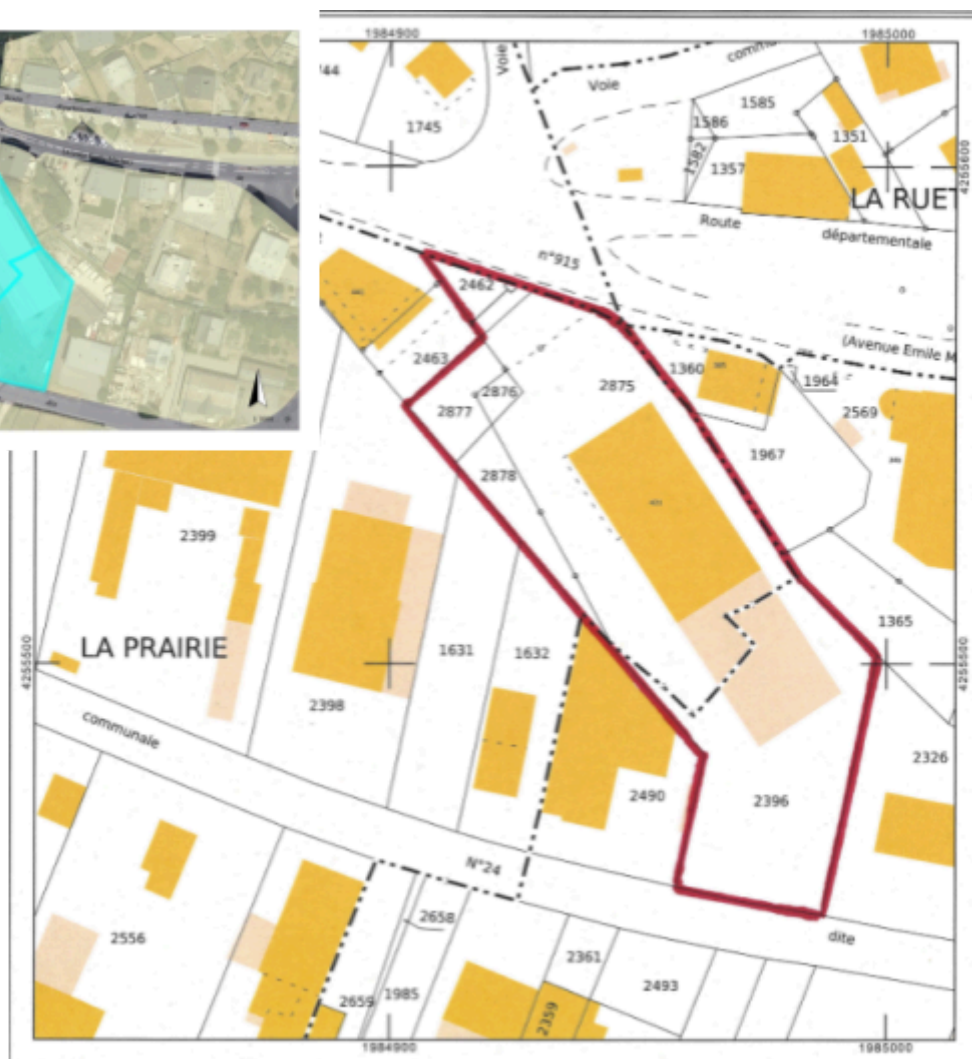
NOTICE EXPLICATIVE - 5/11



En outre, l'implantation d'un équipement sur de tels terrains correspondrait à une consommation et artificialisation de sols ayant de forts impacts sur l'environnement. En plus d'être un non-sens écologique, l'acquisition de ces terrains rendrait le projet difficilement viable sur le plan économique.

La Communauté de communes Val Vanoise est en veille (annonces immobilières) depuis plusieurs années sur la vente de fonciers appartenant à des propriétaires privés pouvant correspondre à son besoin. Malheureusement, aucune opportunité foncière ne s'est avérée être concluante.

Au vu du besoin et des éléments précités, la Communauté de communes Val Vanoise a uniquement repéré les parcelles G 2396, G 2461, G2462, G2875, G2876, G2877 et G2878 situées sur la commune de Bozel, dans la zone d'activités de la Prairie et d'une superficie de 5209m². L'annexe des caractéristiques principales de l'ouvrage comprend un état parcellaire différent de celui présenté puisqu'elles ont été éditées en mai 2023, soit avant l'acte authentique de partage avec division du 29 juin 2023 entre les propriétaires.



Après plusieurs recherches foncières effectuées par les services, il s'avère que les parcelles susmentionnées, identifiées comme propriété de Messieurs Yoann Roche et Alexis Roche, correspondent au besoin recensé par la Communauté de communes pour mener à bien la réalisation de cet équipement d'intérêt général.

Situées au sein de la zone d'activités et proche des services administratifs et techniques intercommunaux, d'une superficie conséquente pour le secteur, les parcelles identifiées rendent ce bien pertinent pour la réalisation du projet communautaire.

Elles (les parcelles identifiées) présentent effectivement les avantages suivants :

- Compatibilité avec le PLU actuel ;
- Organisation en "étoile" des services de la Communauté de communes Val Vanoise où tout part de Bozel, que ce soit pour la collecte des déchets, l'eau ou l'assainissement ;
- Proximité du lieu avec le quai de transfert et la déchetterie du Carrey ;
- Proximité du lieu avec les sièges administratifs et techniques de la Communauté de communes situés à Bozel, limitant ainsi les distances de déplacements des véhicules techniques en réalisant un ouvrage intercommunal central ;
- Superficie suffisante de l'emprise foncière ;
- Absence d'artificialisation de sol supplémentaire et limitation de l'étalement urbain ;
- Présence dans une zone d'activités économiques.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com



NOTICE EXPLICATIVE - 7/11

Il faut également noter que le site est une friche industrielle vide de tout occupant depuis plusieurs mois, voire années. Le projet décrit permettrait ainsi de résorber une friche urbaine en cœur de ville sur un bâtiment dégradé et non occupé actuellement. L'opération consisterait effectivement en une réhabilitation de cette friche avec des travaux de démolition et de dépollution (si pollution avérée) avec par la suite une construction neuve.

Ci-après des photos vue rue Emile Machet et rue de la Prairie du bâtiment ainsi que du plan général des travaux.



Photos avec vue depuis la rue Emile Machet

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

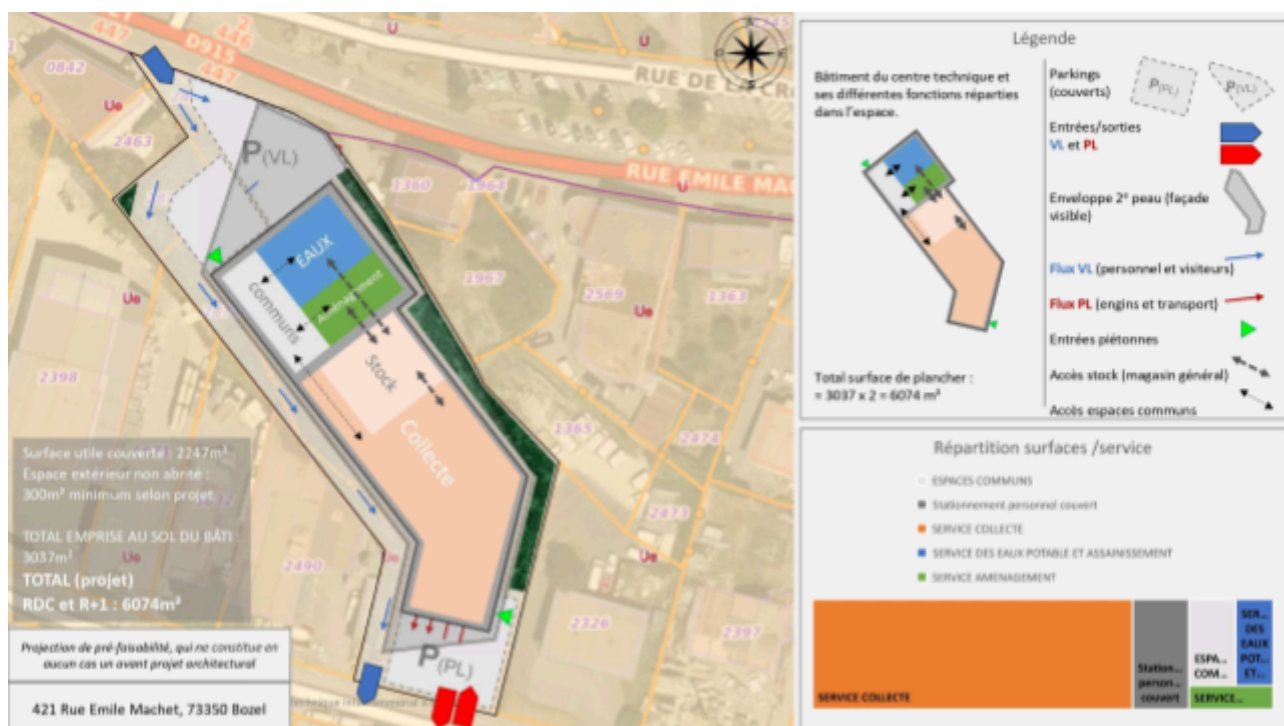


NOTICE EXPLICATIVE - 8/11



Photos avec vue depuis la rue de la Prairie

Ci-après un plan de présentation des travaux (pièce n°3 du dossier d'enquête publique) :



La compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme

La localisation de l'opération est stratégique et en concordance avec les documents publics organisant l'aménagement du territoire : schéma de cohérence territoriale et plan local d'urbanisme.

Les parcelles identifiées sont situées en zone Ue au plan local d'urbanisme de la commune de Bozel et dans une *“zone urbaine destinée à recevoir les constructions et installations liées aux activités économiques ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif”* selon son règlement.

Par conséquent, le projet développé ci-dessus est compatible avec le zonage.

- 4/ Le bilan coûts/avantages de l'opération

L'emprise foncière, objet de la présente DUP, permettra de réaliser un équipement public nécessaire à la Communauté de communes au regard de ses nouvelles compétences.

Ce projet aura pour avantage de :

- Bénéficier d'un équipement public intercommunal destiné aux services publics du territoire intercommunal,
- Résorber une friche industrielle en entrée de ville, présentant des risques sanitaires et de sécurité (présomption de sols pollués, d'amiante et de plomb) ;
- Améliorer les conditions de travail des services,
- Mutualiser des équipements de travail de plusieurs services au sein d'un même équipement neuf, répondant aux normes de sécurité,
- Diminuer les distances de trajets par la présence d'un garage intercommunal situé au cœur de l'intercommunalité.
- Traiter un point noir visuel marquant en entrée de ville, en le remplaçant par un bâtiment qualitatif plus en harmonie avec les lignes directrices du paysage.
- Permettre le logement de quelques agents sur place, dans un contexte local dramatiquement contraint sur cette problématique.

A contrario, les inconvénients du projet sont les suivants :

- L'atteinte au droit de propriété par le recours à la procédure d'expropriation.
- Le coût d'acquisition du foncier dû à la rareté du foncier sur le secteur,

Les inconvénients du projet n'apparaissent donc pas excessifs au regard des nombreux avantages que le projet présente.

Proposition d'acquisition amiable

Le 20 septembre 2023, la Communauté de communes Val Vanoise a demandé à l'un des deux propriétaires une demande de visite du bien. Or, celui-ci a répondu par courriel le 27 septembre 2023 qu'il ne souhaitait pas vendre son bien mais le louer.

Le 19 octobre 2023, le directeur général des services de la Communauté de communes Val Vanoise a répondu au propriétaire que la location n'était pas envisagée pour la réalisation d'un tel équipement public.

Eu égard au refus du propriétaire de céder les parcelles identifiées, l'acquisition de celles-ci reste possible via la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'utilité publique étant **motivée par la présente notice explicative.**

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27



NOTICE EXPLICATIVE - 10/11

CONCLUSION

La Communauté de communes Val Vanoise, autorité expropriante, a besoin de construire un centre technique intercommunal pour les besoins de ses services dans le cadre des nouvelles compétences qui lui sont dévolues.

L'opération projetée satisfait indéniablement un besoin d'intérêt général. Ces intentions rendent indispensables l'acquisition de parcelles privées, compensées par le versement d'indemnités au propriétaire concerné.

Ni le coût foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente. Il n'y a donc pas d'atteinte disproportionnée à la propriété privée.

Compte tenu des enjeux majeurs de ce projet pour la commune, il est demandé à Monsieur le Préfet de Savoie de déclarer le projet d'utilité publique.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com



NOTICE EXPLICATIVE - 11/11

X'Map Cartographie

Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
055000001911	CC VAL VANOISE	1911		01	877	2023	073055	O 1911	2007-10-23	2021-08-02
055000001911	CC VAL VANOISE	1911		01	877	2023	073055	O 1911	2007-10-23	2021-08-02
055000001911	CC VAL VANOISE	1911		01	877	2023	073055	O 1911	2007-10-23	2021-08-02
055000001911	CC VAL VANOISE	1911		01	877	2023	073055	O 1911	2007-10-23	2021-08-02
055000001911	CC VAL VANOISE	1911		01	877	2023	073055	O 1911	2007-10-23	2021-08-02
055000000909	CC VAL VANOISE	909		01	2988	2023	073055	O 0909	2007-10-23	2021-08-02
055000000909	CC VAL VANOISE	909		01	2988	2023	073055	O 0909	2007-10-23	2021-08-02
055000000909	CC VAL VANOISE	909		01	2988	2023	073055	O 0909	2007-10-23	2021-08-02
055000000909	CC VAL VANOISE	909		01	2988	2023	073055	O 0909	2007-10-23	2021-08-02
055000000909	CC VAL VANOISE	909		01	2988	2023	073055	O 0909	2007-10-23	2021-08-02
055000001912	CC VAL VANOISE	1912		01	6932	2023	073055	O 1912	2007-10-23	2021-08-02
055000001912	CC VAL VANOISE	1912		01	6932	2023	073055	O 1912	2007-10-23	2021-08-02
055000001912	CC VAL VANOISE	1912		01	6932	2023	073055	O 1912	2007-10-23	2021-08-02
055000001912	CC VAL VANOISE	1912		01	6932	2023	073055	O 1912	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2612	CC VAL VANOISE	2612		01	1152	2023	073055	G 2612	2011-07-18	2021-08-02
0550000G2612	CC VAL VANOISE	2612		01	1152	2023	073055	G 2612	2011-07-18	2021-08-02
0550000G1298	CC VAL VANOISE	1298		01	580	2023	073055	G 1298	2007-10-	2021-08-02

Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
									23	
0550000G1298	CC VAL VANOISE	1298		01	580	2023	073055	G 1298	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2441	CC VAL VANOISE	2441		01	256	2023	073055	G 2441	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2443	CC VAL VANOISE	2443		01	223	2023	073055	G 2443	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2439	CC VAL VANOISE	2439		01	83	2023	073055	G 2439	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2438	CC VAL VANOISE	2438		01	389	2023	073055	G 2438	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2438	CC VAL VANOISE	2438		01	389	2023	073055	G 2438	2007-10-23	2021-08-02
0550000G2818	CC VAL VANOISE	2818		01	71	2023	073055	G 2818	2018-01-31	2021-08-02
0550000G2806	CC VAL VANOISE	2806		01	1	2023	073055	G 2806	2018-01-31	2021-08-02
0550000G2819	CC VAL VANOISE	2819		01	52	2023	073055	G 2819	2018-01-31	2021-08-02
0550000G2803	CC VAL VANOISE	2803		01	151	2023	073055	G 2803	2018-01-31	2021-08-02
0550000G2809	CC VAL VANOISE	2809		01	281	2023	073055	G 2809	2018-01-31	2021-08-02
0550000G2815	CC VAL VANOISE	2815		01	98	2023	073055	G 2815	2018-01-31	2021-08-02
0550000G2811	CC VAL VANOISE	2811		01	5979	2023	073055	G 2811	2018-01-31	2021-08-02
0550000A0692	CC VAL VANOISE	692		01	41	2023	073055	A 0692	2007-10-23	2014-02-12
0550000A1300	CC VAL VANOISE	1300		01	1125	2023	073055	A 1300	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0911	CC VAL VANOISE	911		01	3125	2023	073055	A 0911	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0910	CC VAL VANOISE	910		01	238	2023	073055	A 0910	2007-10-23	2014-02-12

Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
0550000A0909	CC VAL VANOISE	909		01	637	2023	073055	A 0909	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0908	CC VAL VANOISE	908		01	170	2023	073055	A 0908	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0907	CC VAL VANOISE	907		01	350	2023	073055	A 0907	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0906	CC VAL VANOISE	906		01	445	2023	073055	A 0906	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0905	CC VAL VANOISE	905		01	34	2023	073055	A 0905	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0904	CC VAL VANOISE	904		01	74	2023	073055	A 0904	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0903	CC VAL VANOISE	903		01	74	2023	073055	A 0903	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0902	CC VAL VANOISE	902		01	86	2023	073055	A 0902	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0900	CC VAL VANOISE	900		01	505	2023	073055	A 0900	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0899	CC VAL VANOISE	899		01	7	2023	073055	A 0899	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0898	CC VAL VANOISE	898		01	231	2023	073055	A 0898	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0897	CC VAL VANOISE	897		01	182	2023	073055	A 0897	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0896	PROPRIETAIRES DU BND 055 A0896	896		01	315	2023	073055	A 0896	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0720	CC VAL VANOISE	720		01	2050	2023	073055	A 0720	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0719	CC VAL VANOISE	719		01	401	2023	073055	A 0719	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0718	CC VAL VANOISE	718		01	384	2023	073055	A 0718	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0714	CC VAL VANOISE	714		01	627	2023	073055	A 0714	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0713	CC VAL VANOISE	713		01	274	2023	073055	A 0713	2007-10-23	2014-02-12

Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
0550000A0704	CC VAL VANOISE	704		01	286	2023	073055	A 0704	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0703	CC VAL VANOISE	703		01	397	2023	073055	A 0703	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0691	CC VAL VANOISE	691		01	736	2023	073055	A 0691	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0712	CC VAL VANOISE	712		01	187	2023	073055	A 0712	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0711	CC VAL VANOISE	711		01	585	2023	073055	A 0711	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0710	CC VAL VANOISE	710		01	211	2023	073055	A 0710	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0709	CC VAL VANOISE	709		01	605	2023	073055	A 0709	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0971	CC VAL VANOISE	971		01	231	2023	073055	A 0971	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0970	CC VAL VANOISE	970		01	351	2023	073055	A 0970	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0969	CC VAL VANOISE	969		01	193	2023	073055	A 0969	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0968	CC VAL VANOISE	968		01	532	2023	073055	A 0968	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0966	CC VAL VANOISE	966		01	52	2023	073055	A 0966	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0920	CC VAL VANOISE	920		01	75	2023	073055	A 0920	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0919	CC VAL VANOISE	919		01	102	2023	073055	A 0919	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0918	CC VAL VANOISE	918		01	80	2023	073055	A 0918	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0917	CC VAL VANOISE	917		01	66	2023	073055	A 0917	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0915	CC VAL VANOISE	915		01	386	2023	073055	A 0915	2007-10-23	2014-02-12

Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
0550000A0914	CC VAL VANOISE	914		01	240	2023	073055	A 0914	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0913	CC VAL VANOISE	913		01	240	2023	073055	A 0913	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0912	CC VAL VANOISE	912		01	3059	2023	073055	A 0912	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0901	CC VAL VANOISE	901		01	2875	2023	073055	A 0901	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0967	CC VAL VANOISE	967		01	465	2023	073055	A 0967	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0965	CC VAL VANOISE	965		01	143	2023	073055	A 0965	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0964	CC VAL VANOISE	964		01	61	2023	073055	A 0964	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0963	CC VAL VANOISE	963		01	196	2023	073055	A 0963	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0962	CC VAL VANOISE	962		01	111	2023	073055	A 0962	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0961	CC VAL VANOISE	961		01	759	2023	073055	A 0961	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0959	CC VAL VANOISE	959		01	168	2023	073055	A 0959	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0954	CC VAL VANOISE	954		01	64	2023	073055	A 0954	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0953	CC VAL VANOISE	953		01	76	2023	073055	A 0953	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0952	CC VAL VANOISE	952		01	38	2023	073055	A 0952	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0951	CC VAL VANOISE	951		01	350	2023	073055	A 0951	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0949	CC VAL VANOISE	949		01	94	2023	073055	A 0949	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0944	CC VAL VANOISE	944		01	57	2023	073055	A 0944	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0943	CC VAL VANOISE	943		01	130	2023	073055	A 0943	2007-10-23	2014-02-12

Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
									23	
0550000A0942	CC VAL VANOISE	942		01	341	2023	073055	A 0942	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0941	CC VAL VANOISE	941		01	443	2023	073055	A 0941	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0940	CC VAL VANOISE	940		01	69	2023	073055	A 0940	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0939	CC VAL VANOISE	939		01	48	2023	073055	A 0939	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0938	CC VAL VANOISE	938		01	61	2023	073055	A 0938	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0937	CC VAL VANOISE	937		01	56	2023	073055	A 0937	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0936	CC VAL VANOISE	936		01	31	2023	073055	A 0936	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0935	CC VAL VANOISE	935		01	56	2023	073055	A 0935	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0934	CC VAL VANOISE	934		01	72	2023	073055	A 0934	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0933	CC VAL VANOISE	933		01	61	2023	073055	A 0933	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0932	CC VAL VANOISE	932		01	72	2023	073055	A 0932	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0928	CC VAL VANOISE	928		01	42	2023	073055	A 0928	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0927	CC VAL VANOISE	927		01	91	2023	073055	A 0927	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0925	CC VAL VANOISE	925		01	90	2023	073055	A 0925	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0924	CC VAL VANOISE	924		01	90	2023	073055	A 0924	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0923	CC VAL VANOISE	923		01	338	2023	073055	A 0923	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0922	CC VAL VANOISE	922		01	1160	2023	073055	A 0922	2007-10-23	2014-02-12

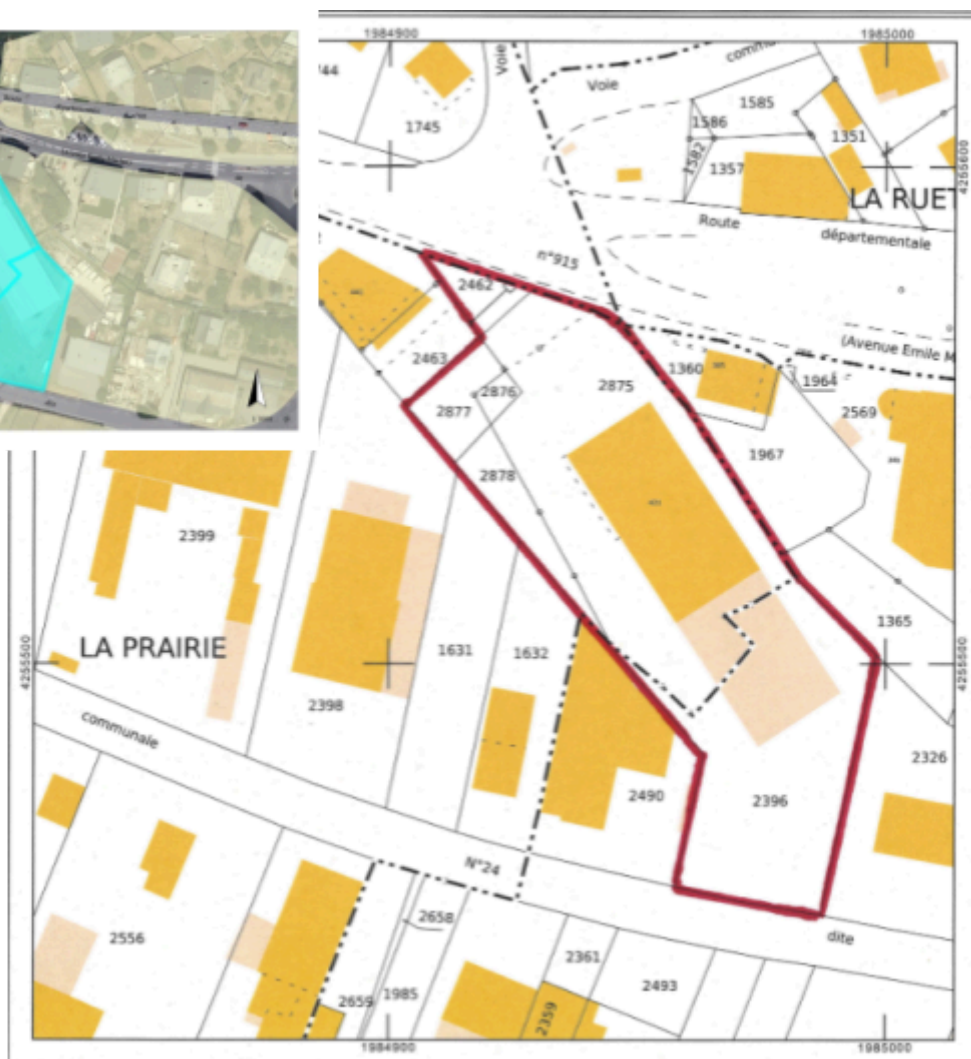
Identifiant	Nom du premier propriétaire	Numéro	Code d'arpentage	Figuration au plan	Superficie fiscale en m²	Mise à jour	Code Insee	Numéro court	Création	Modification
0550000A0957	CC VAL VANOISE	957		01	57	2023	073055	A 0957	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0921	CC VAL VANOISE	921		01	159	2023	073055	A 0921	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0916	CC VAL VANOISE	916		01	6090	2023	073055	A 0916	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0948	CC VAL VANOISE	948		01	36	2023	073055	A 0948	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0947	CC VAL VANOISE	947		01	59	2023	073055	A 0947	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0946	CC VAL VANOISE	946		01	131	2023	073055	A 0946	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0958	CC VAL VANOISE	958		01	454	2023	073055	A 0958	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0931	PROPRIETAIRES DU BND 055 A0931	931		01	180	2023	073055	A 0931	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0930	CC VAL VANOISE	930		01	1662	2023	073055	A 0930	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0956	CC VAL VANOISE	956		01	72	2023	073055	A 0956	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0929	CC VAL VANOISE	929		01	5930	2023	073055	A 0929	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0955	CC VAL VANOISE	955		01	505	2023	073055	A 0955	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0950	CC VAL VANOISE	950		01	25	2023	073055	A 0950	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0945	CC VAL VANOISE	945		01	57	2023	073055	A 0945	2007-10-23	2014-02-12
0550000A0926	CC VAL VANOISE	926		01	5700	2023	073055	A 0926	2007-10-23	2014-02-12

APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Date : 11 mars 2024

Objet : Appréciation sommaire des dépenses - dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - réalisation d'un centre technique intercommunal

— **Coût total des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet**



REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27

6 parcelles sont concernées par le projet :

Commune	Lieu-dit	Section	n° parcelle	Contenance
Bozel	SOUS LA CURE	G	2396	00 ha 18 a 23 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2462	00 ha 01 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2875	00 ha 27 a 14 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2876	00 ha 00 a 52 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2877	00 ha 02 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2878	00 ha 02 a 40 ca

Le pôle d'évaluation domaniale de la direction générale des finances publiques a été saisi le 23 février 2024 afin d'obtenir une évaluation de la valeur vénale des parcelles susmentionnées. Celui-ci a rendu son évaluation le 11 mars 2024 (annexée au présent document).

Description	Montant € HT
Coût total des acquisitions foncières évalué par le pôle d'évaluation domaniale	1 680 000 €
Indemnités de remploi	170 000 €
Honoraires	130 000 €
Aléas divers éventuels	200 000 €
Total	2 180 000 €



— Évaluation du coût des travaux à réaliser

C'est la démolition de l'immeuble dans son ensemble qui est présentée dans cette partie ainsi que le coût pour la Communauté de communes Val Vanoise de la dépollution et de la construction neuve.

Description	Montant € HT
Études et maîtrise d'oeuvre	700 000 €
Travaux de démolition	300 000 €
Travaux de dépollution et de construction	5 000 000 €
Assurances (tous risques chantiers et dommage ouvrage)	100 000 €
Autres frais (assistance à maîtrise d'ouvrage, contrôle technique, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé, etc.)	100 000 €
Aléas liés aux travaux	100 000 €
Total	6 300 000 €

— Évaluation du coût total de l'opération

Avec un besoin de la Communauté de communes Val Vanoise correspondant à une superficie de 2247 m² (surface utile couverte), le coût total de l'opération a été estimé à environ **3 773 €/m² HT**.

Description	Montant € HT
Coût total des acquisitions foncières évalué par le pôle d'évaluation domaniale	1 680 000 €
Indemnités de emploi	170 000 €
Honoraires	130 000 €
Aléas divers éventuels	200 000 €
Études et maîtrise d'oeuvre	700 000 €
Travaux de démolition	300 000 €
Travaux de dépollution et de construction	5 000 000 €
Assurances (tous risques chantiers et dommage ouvrage)	100 000 €
Autres frais (assistance à maîtrise d'ouvrage, contrôle technique, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé, etc.)	100 000 €
Aléas liés aux travaux	100 000 €
Total	8 480 000 €

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com



APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES - 3/3



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des finances publiques de la Savoie
Pôle Évaluation Domaniale
5 rue Jean Girard-Madoux
73011 Chambéry cedex
Téléphone : 04 79 33 32 09
Mail : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 11/3/2024

CC VAL VANOISE
À l'attention de Guillaume Balais

Affaire suivie par: Christine SOUCARRE
Téléphone : 04 79 33 92 01
Mail : christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

Ref. DS : 16477693

Ref. OSE : 2024-73055-14956

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



Nature du bien : Entrepôt ROCHE

Adresse du bien : 421 rue Emile Machet BOZEL

Valeur : **1 680 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale)**

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27

1 - CONSULTANT

CC VAL VANOISE

affaire suivie par : Guillaume Balais

2 - DATES

de consultation : 23/2/2024

de réception : 23/2/2024

de visite : NON (refus du propriétaire)

de dossier en état : 23/2/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☒
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation.

Par délibération n°2023-110 du 18 décembre 2023, le Conseil communautaire de Val Vanoise a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et la demande d'ouvertures d'enquêtes conjointes préalables et parcellaires nécessaires au projet de réalisation d'un centre technique intercommunal sur la commune de Bozel pour le compte de la Communauté de Communes Val Vanoise.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bozel est une petite ville de 1 876 habitants située dans le département de la Savoie au cœur du massif de la Vanoise, à proximité de la station de Courchevel, de Champagny et Pralognan la Vanoise. Les prix de l'immobilier y sont en conséquence élevés.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27

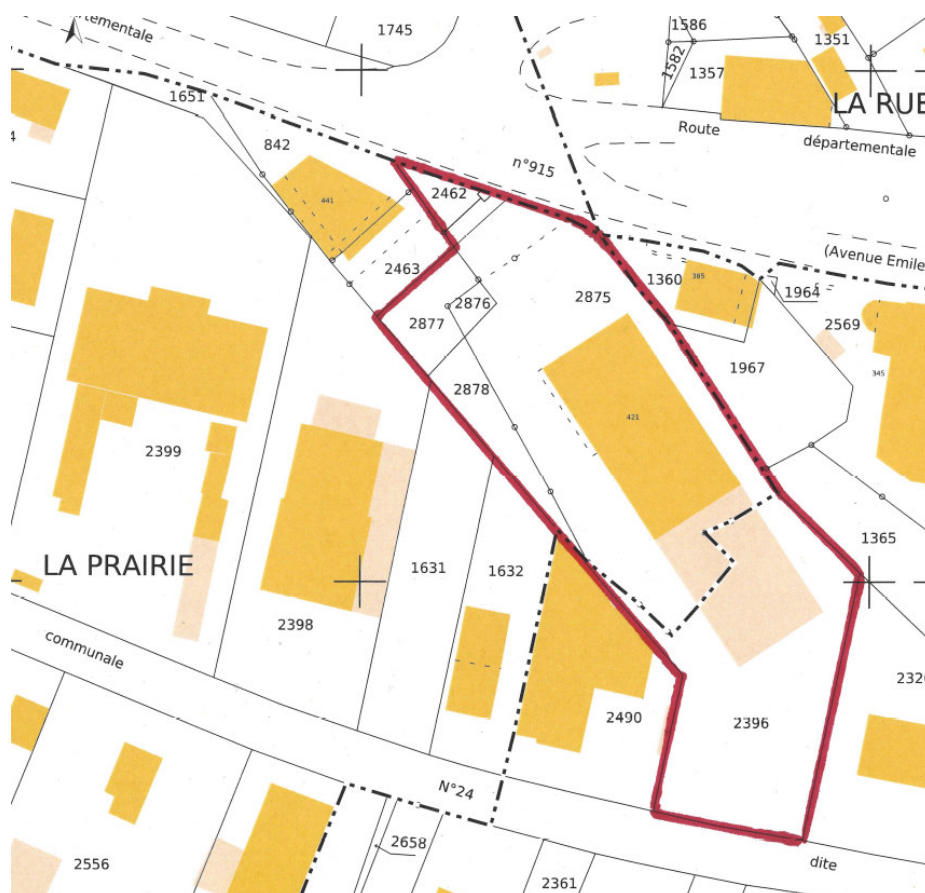
1 Val Vanoise page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Le bien à évaluer est situé dans la zone artisanale de la Prairie, à l'entrée du village. Son accès peut se faire à partir de la RD 915 à l'amont, ou par l'intérieur du lotissement artisanal à l'aval.

4.3. Références cadastrales

Bozel	SOUS LA CURE	G	2396	Bâtiment à usage mixte	00 ha 18 a 23 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2462	Bâtiment à usage mixte	00 ha 01 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2875	Bâtiment à usage mixte	00 ha 27 a 14 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2876	Bâtiment à usage mixte	00 ha 00 a 52 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2877	Bâtiment à usage mixte	00 ha 02 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2878	Bâtiment à usage mixte	00 ha 02 a 40 ca



Surface totale : 5 209 m²

4.4. Descriptif

Entrepôt inoccupé depuis de nombreuses, à l'état de friche, d'une surface de 1 400 m². Bâtiment dégradé, en état médiocre, constitué d'une armature métallique recouverte de tôles.

Le propriétaire non vendeur, s'oppose à toute visite, photos extraites de son annonce sur Le Boncoin pour louer le bien.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Yoann Casimir Marius ROCHE et Monsieur Alexis ROCHE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE du PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

dernière révision du PLU en mars 2012

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

Méthode d'évaluation par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Aucune cession récente connue sur le secteur, mais environnement de fond de vallée comparable à la ZAC des Colombières de Bourg Saint Maurice, avec un prix de l'immobilier similaire.

On y observe les ventes suivantes .

- Cession en 11/2018 d'un local de 391 m² au prix d'environ 1 000 €/m²
- Cession en 2017 d'un local artisanal de 382 m² à 1 131 €/m²
- Cession en 2022 d'un ancien atelier de 500 m² avec 3 407 m² de terrain au prix de 1 500 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Par rapport aux termes de comparaison, le bien à évaluer est :

- en moins en bon état d'entretien
- de superficie 3 fois plus importante

Ces éléments de moins-value entraînent une décote estimée à 30 % environ.

Soit une valeur vénale actuelle de l'ordre de 1 500 €/m² – 30 % = 1 200 €/m²

Correspondant à 1 680 000 € pour 1 400 m² avec 5 209 m² de terrain constructible.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 680 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 1 850 000 €.

S'agissant d'une acquisition par voie d'expropriation, les indemnités de emploi sont dues, et sont de l'ordre de 170 000 € pour 1 680 000 €.

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 vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27

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 la Directrice départementale et par délégation,

La responsable de la Division Missions Domaniales



**Signature
numérique de
Delphine MATHIEU
ID**

Delphine MATHIEU

Inspectrice principale des Finances Publiques

REÇU EN PREFECTURE

le 28/03/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-073-200040798-20240325-CC250324_27