Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| Conseil d'Administration<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-01 |
| OBJET | **POLITIQUE DES LOYERS 2027** |

DF

Le Directeur Général expose,

Conformément aux textes en vigueur, les bailleurs sociaux doivent se positionner sur les niveaux de loyer, deux mois avant l'échéance sur laquelle s'applique l'évolution de tarif.

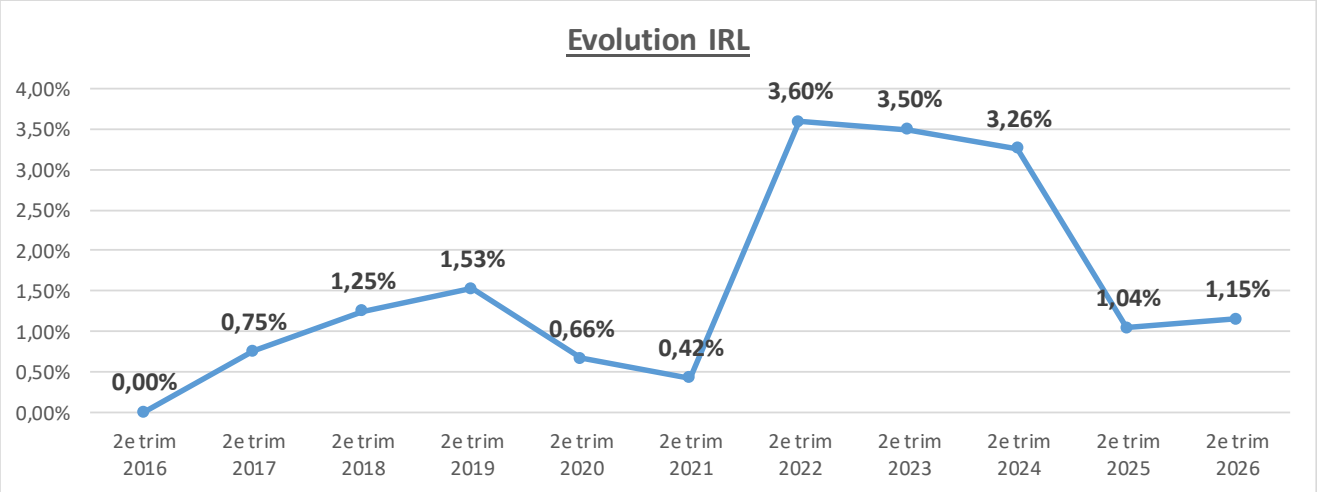
Le Conseil d'Administration d'octobre 2026 doit donc statuer sur les évolutions de loyer au 1er janvier 2027.

*Cadre législatif*

Le Code de la construction et de l'habitation (articles L442-1 à L442-12 & article L353-9-3) fixe la règle générale suivante : **les loyers sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de l'IRL prise en compte est celle du 2eme trimestre de l'année précédente**

*Evolution de l'IRL*

Cet indice est calculé comme la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation (inflation) hors tabac et hors loyer.
L'indice IRL, publié par l'INSEE, du 2d trimestre 2026 ressort à 1.15%.




*Donnés contextuelles*

Les loyers constituent l'essentiel des ressources financières de l'organisme. ACTIS propose pour 2027 une hausse au maximum légal, soit 1.15%.

Elle doit répondre au contexte qui reste inflationniste et porte deux objectifs :

- maintenir un niveau de qualité de service ambitieux en couvrant l'augmentation structurelle des postes de charges de l'organisme (en particulier travaux de maintenance et d'entretien du patrimoine, rémunération du personnel et imposition aux taxes foncières).
- et préserver le niveau de ressources nécessaires à la construction de logements neufs et aux réhabilitions, notamment thermiques, du patrimoine existant.

Sur la base des données disponibles à ce jour, cette hausse de loyer générerait environ 675 K€ de recettes supplémentaires en 2027.

*Délibération*

**Après en avoir délibéré, les administrateurs approuvent la hausse des loyers (logements et annexes), au 01/01/2027 de 1.15 %.**

Pour : 18
Contre : 4
Abstention(s) : 1
Non votant(s) :
**Délibération adoptée**

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n° 2026-10-02 |
| OBJET | **GRENOBLE – 7 bd Maréchal Joffre**<br>**Autorisation de déposer les autorisations d'urbanisme,**<br>**dépôt de financement,**<br>**Acquisition et régularisation foncière** |

Pôle Patrimoine

Le Directeur Général expose,

La délibération N°2024-10-02 du 16 octobre 2024 le Conseil d'Administration a autorisé l'engagement des études et de la signature d'une convention d'opération conjointe avec l'EPFL-D, La Metro et la ville de Grenoble sur le bâtiment situé au 11 boulevard Maréchal Joffre à Grenoble (ancien hôtel Gallia).
Grenoble Alpes Métropole et la Ville de Grenoble ont sollicité ACTIS pour étudier l'acquisition du bâtiment dans le cadre d'une procédure de préemption.

Après mise en concurrence une équipe de MOE a été désigné par le pouvoir adjudicataire, l'agence Rigassi et Associés Architectes (RA2).

Les études ont permis de confirmer la possibilité de la création de 15 logements familiaux en lieux et place des 36 chambres d'Hôtel initiales.

Au vu de ces éléments, Actis souhaite engager l'opération dans le dépôt de toute autorisation d'urbanisme que jugera le service instructeur de la ville de Grenoble et le dépôt du dossier de financement permettant la réalisation de l'opération.

**LE FINANCEMENT**

Cette opération a été inscrite par la Préfète pour la partie renouvellement urbain et par le Président de la Métropole pour les financements de droit commun dans la programmation initiale 2026 sur la base d'un financement PLAI pour 5 logements dont 2 en reconstitution ANRU et PLUS pour 10 logements.

Pour financer ce projet nous ferions appel aux prêts de la Banque des territoires et Action Logement, et aux financements de l'Etat ANRU et de Grenoble-Alpes Métropole. (Cf. plan de financement en annexe).

A ce stade, un « reste à financer » conséquent apparait dans nos montages et demeure en cours d'analyse avec nos partenaires. Les conclusions ci-après s'entendent conditions de financement levées dans le respect de la mise de fond propres ACTIS apparaissant dans le plan de financement joint.

**CONCLUSION**

Après avoir pris connaissance de ces faits et en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :

* autorise le Directeur Général signer toute autorisation d'urbanisme et les modificatif qui en découle,
* autorise le Directeur Général à déposer toute demande de financements auprès de l'Etat, de la Métro et des collectivités territoriale, ainsi qu'auprès des organisme préteurs et de signer les conventions s'y rapportant,
* autorise le Directeur Général à signer l'acquisition foncière et toute régularisation qui en découlerai (servitudes, échange foncier…)

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s)
**Délibération adoptée à l'unanimité**

# GRENOBLE – 7 bd Maréchal Joffre "Hotel Gallia"

Version prévisionnelle

**Nature du programme :** **AA**

**Nombre de logement :** **14** **(9 PLUS + 3 PLAI + 2 PLAI ANRU)**

**Nombre de commerce :** **1**

**Prix de revient (TVA taux réduit) :** **2 277 665 €**

| | Subvention ANRU | Subvention Etat (dont sobriété foncière + PLAI adapté) | Subvention GAM | Apport ACTIS | Reste à financer | Prêt Action Logement | Prêts Banque des Territoires | Prêt Bancaire (commerce) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Instruction GAM/ANRU | 19 800 € | 144 000 € | 174 082 € | 395 000 €<br>28 214 € / lgt | 450 000 € | 97 600 € | 917 168 € | 80 016 € |

| | Loyer PLUS | Loyer PLAI | Loyer PLAI ANRU | Loyer Commerce |
|---|---|---|---|---|
| Loyer / m2 de SU | 8,80 € | 7,82 € | 7,61 € | 11,25 € |

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-03 |
| OBJET | **CORENC – 42 avenue Marius Cottier<br>Dépôt de dossier de financement** |

Pôle patrimoine

Le Directeur Général expose,

Dans sa délibération n°2026-02-05 du 26 février 2026 le Conseil d'Administration d'ACTIS a autorisé l'engagement des études sur le bâtiment situé 42 avenue Marius Cottier à Corenc pour une opération d'acquisition-amélioration.

La sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre est en cours sur la base d'une mission complète (Base + Exécution) avec pour mission la réalisation des études de projet et le suivi des travaux de cette opération d'acquisition-amélioration.

Le programme de cette opération consistera en la réhabilitation de 8 logements familiaux, avec pour objectif de remettre les logements aux normes de sécurité et de réaliser une réhabilitation thermique et énergétique du bâtiment.

Les impératifs de programmation et de financements du logements sociaux de l'année 2026 imposent le dépôt d'un dossier de financement sur cette année.

**LE FINANCEMENT**

Cette opération a été inscrite par la Préfète pour la partie renouvellement urbain et par le Président de la Métropole pour les financements droit commun dans la programmation 2026 sur la base d'un financement PLAI ANRU pour 4 logements et PLUS pour 4 logements.

Pour financer ce projet nous ferions appel aux prêts de la Banque des territoires et Action Logement, et aux financements de l'Etat ANRU et de Grenoble-Alpes Métropole. (Cf. plan de financement en annexe).

Dans la perspective d'une éventuelle optimisation financière du projet il pourrait être envisagé de valoriser financièrement le terrain arrière en le cédant comme lot à bâtir.

**CONCLUSION**

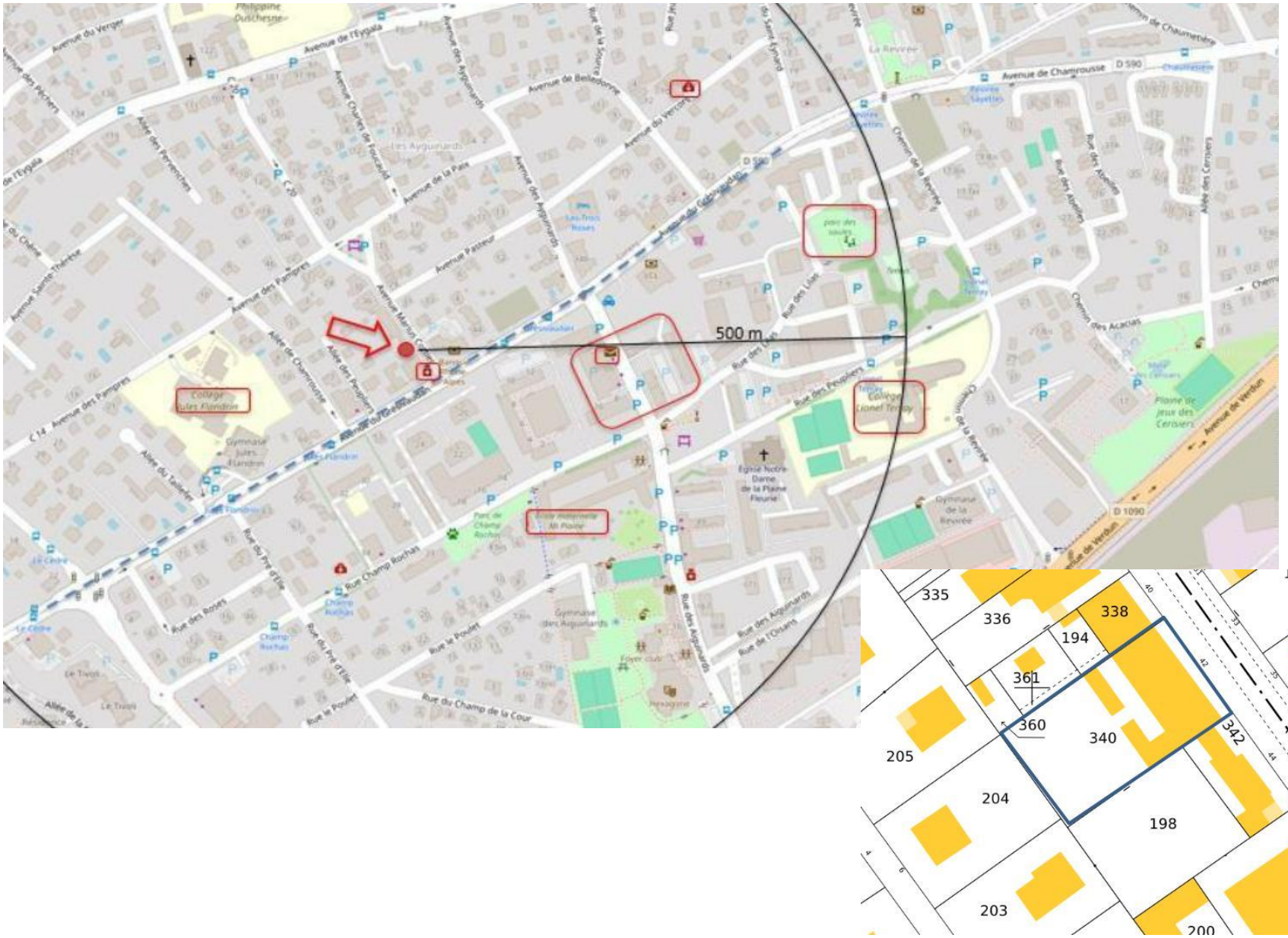
Après avoir pris connaissance de ces faits et en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :
* autorise le Directeur Général à transmettre les dossiers de demandes de financement auprès de l'Etat, de la Métropole et des collectivités territoriales, ainsi qu'auprès des organismes prêteurs et à signer les conventions s'y rapportant,
* autorise le Directeur Général à signer une promesse de vente sous condition suspensive pour la cession de la partie foncière arrière du tènement,
* dit que les Administrateurs seront consultés avant l'acquisition de l'ensemble immobilier.
* dit que les Administrateurs seront consultés avant l'éventuelle cession de la partie arrière du tènement.

Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s) :
**Délibération adoptée à l'unanimité**

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

**42 avenue Marius Cottier**

## Plan de situation :



# 42 avenue Marius Cottier






42 avenue Marius Cottier

PLAN DES LOTS
2è étage

*Echelle 1/75°*




Parties communes générales

AlphaGéo Géomètres-Experts
95, rue Général Mangin - 38100 GRENOBLE
Tél: 04.76.21.50.09 - mail: geometre@alphageo.fr

# CORENC – 42 av Marius Cottier

**Nature du programme :** **AA**

**Nombre de logement :** **8** **(4 PLUS + 4 PLAI ANRU)**

**Prix de revient (TVA taux réduit) :** **1 103 423 €**

| | Subvention ANRU | Subvention GAM | Apport ACTIS | Prêt Action Logement | Prêts Banque des Territoires |
|---|---|---|---|---|---|
| Instruction GAM/ANRU | 39 600 € | 119 861 € | 257 000 €<br>32 125 € / lgt | 46 200 € | 640 762 € |

| | Loyer PLUS | Loyer PLAI |
|---|---|---|
| Loyer / m2 de SU | 8,20 € | 7,36 € |

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-04 |
|---|---|
| OBJET | **CORENC – 6 avenue de Beauregard<br>Engagement - Dépôt de dossier de financement** |

Pôle Patrimoine

Le Directeur Général expose,

Grenoble Alpes Métropole a sollicité ACTIS dans le cadre d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) en vue d'acquérir les 16 logements d'un bâtiment en R+2 sur Corenc. Le bien fait partie d'un ensemble immobilier pavillonnaire du quartier Montfleury de la Commune de Corenc. Il est adressé au 6 avenue de Beauregard. Le bâtiment se trouve en retrait de la route, et desservi par une allée véhicule.

Ce quartier de Corenc est attractif au vu de sa desserte ainsi que la présence de services, d'école et parcs à proximité.

ACTIS n'a pas de patrimoine à Corenc mais a d'ores et déjà une opération en cours de développement sur la Commune. Cette acquisition constituerait une belle opportunité de poursuite de son l'implantation ACTIS dans ce secteur.

Après visite des locaux et une première étude de faisabilité, il a été vérifié la possibilité technique et financière de réaliser une opération d'acquisition-amélioration sur le bien.

Le programme de cette opération consisterait en la réhabilitation des 16 logements occupés, avec pour objectif de réaliser une mise aux normes et une réhabilitation thermique du bâtiment.

Afin de confirmer cette faisabilité et les estimations de travaux, il convient dès lors de réaliser un diagnostic technique (amiante, structure, thermique…) et financier.

Le montage de cette opération serait réalisé avec une acquisition de l'ensemble des logements par EPFL-D, qui en assurera le portage jusqu'à la réalisation des études et la passation des marchés d'entreprises.

Au vu de ces éléments, ACTIS souhaiterait engager les études relatives à ce projet.

**LE FINANCEMENT**

Cette opération est inscrite dans la programmation 2026 sur la base d'un financement PLAI pour 8 logements et PLUS pour 8 logements.

Pour financer ce projet nous ferions appel aux prêts de la Banque des territoires, et aux financements de l'Etat et de Grenoble-Alpes Métropole. (Cf. plan de financement en annexe).

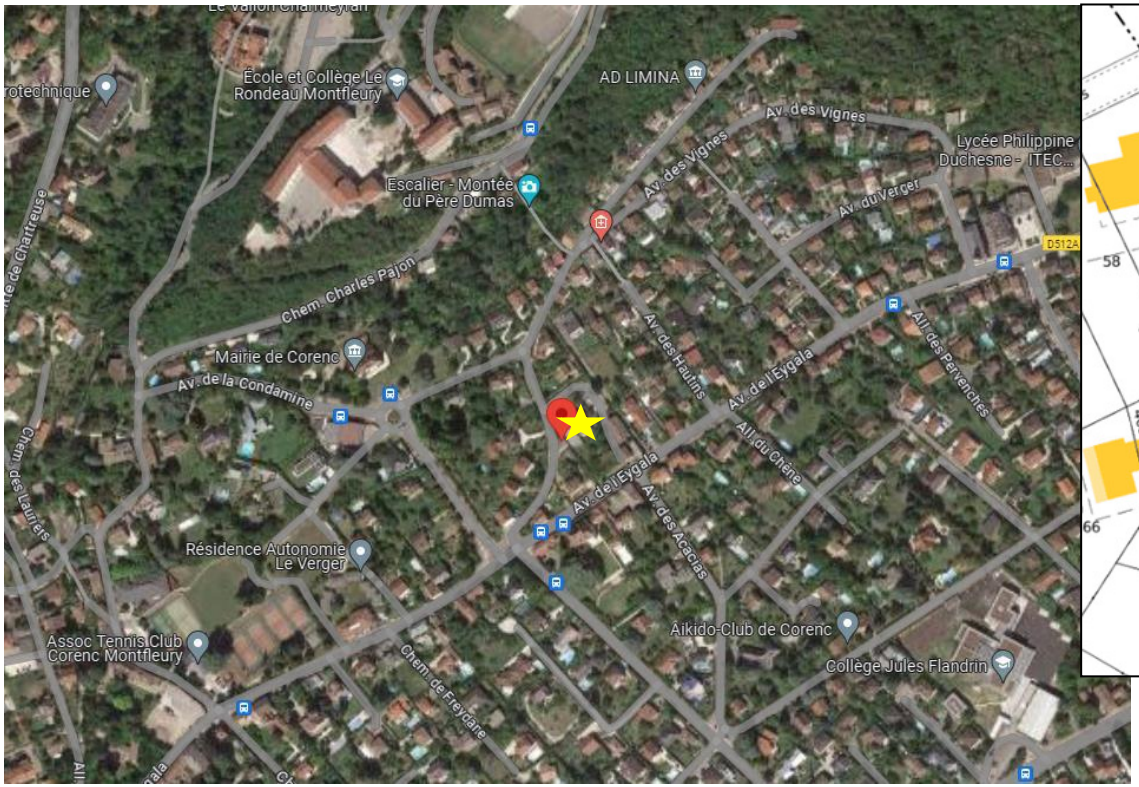
**CONCLUSION**

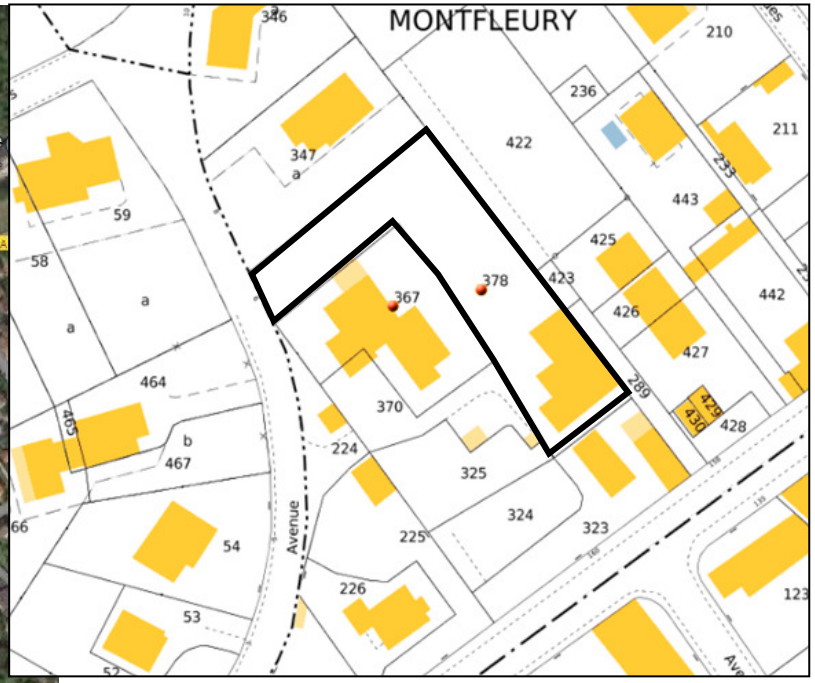
Après avoir pris connaissance de ces faits et en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :
* autorise le Directeur Général à engager cette opération,
* autorise le Directeur Général à lancer les études relatives à cette opération conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et à signer les marchés afférents et les avenants éventuels.
* autorise le Directeur Général à transmettre les dossiers de demandes de financement auprès de l'Etat, de la Métro et des collectivités territoriales, ainsi qu'auprès des organismes prêteurs et à signer les conventions s'y rapportant,
* dit que les Administrateurs seront consultés avant l'acquisition de l'ensemble immobilier.

Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s)
**Délibération adopté à l'unanimité**

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

Corenc – 6 avenue de Beauregard Plan de situation








# CORENC – 6 av Beauregard

Version prévisionnelle

**Nature du programme :** **AA**

**Nombre de logement :** **16 (8 PLUS + 8 PLAI)**

**Prix de revient (TVA taux réduit) :** **1 482 832 €**

| | Subvention Etat (dont sobriété foncière + PLAI adapté) | Subvention Etat FNAP DPU | Subvention GAM | Apport ACTIS | Prêts Banque des Territoires |
|---|---|---|---|---|---|
| Instruction GAM | 148 000 € | 247 500 € | 126 271 € | 432 000 €<br>27 000 € / lgt | 529 060 € |

| | Loyer PLUS | Loyer PLAI |
|---|---|---|
| Loyer / m2 de SU | 9,82 € | 8,73 € |

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-05 |
| OBJET | **GRENOBLE – 96-98-100 avenue Jules Vallès<br>Engagement d'une opération de démolition-reconstruction (25 logements)<br>et acquisition d'une maison de ville** |

PP DMO

Le Directeur Général expose,

La Grenoble Alpes Métropole a sollicité ACTIS dans le cadre d'une préemption portant sur une maison située 96 avenue Jules Vallès sur le quartier de la Poterne à Grenoble. Cette maison comporte actuellement 5 logements (dont 3 loués).

Après visite du site et une étude foncière plus large il a été établi la proximité immédiate de cette parcelle avec deux biens appartenant à ACTIS au 98 et 100 avenue Jules Vallès dans le cadre de baux emphytéotique et à construction avec la Ville de Grenoble.

- Au 98 avenue Jules Vallès (GR 111) : une maison comportant 2 logements conventionnés occupés + un local en rez-de-chaussée (non louables en l'état).
  Bail emphytéotique avec la Ville de Grenoble signé en 2000 - fin de bail le 31 mai 2039.

- Au 100 avenue Jules Vallès (GR 79) : une maison avec 1 T6 conventionné occupé.
  Bail à construction avec la Ville de Grenoble signé en décembre 1984 – fin de bail le 31 mars 2038.

Une première étude de faisabilité a permis de confirmer la possibilité technique et financière de réaliser une opération de démolition-reconstruction en vue de la création d'environ 25 logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble des trois parcelles réunies.

Ces tènements constituent une réelle opportunité de remembrement et de densification pour la réalisation d'un bâtiment collectif sur ce secteur de ville.

Le bien situé au 96 avenue Jules Vallès, d'ores et déjà acquis par l'EPFL-D dans le cadre de la préemption, sera revendu à ACTIS sous condition de la résiliation des baux et de l'acquisition gratuite des deux parcelles propriété Ville de Grenoble.

ACTIS, l'EPFL-D, Grenoble Alpes Métropole et la Commune de Grenoble signeront une convention d'opération précisant les engagements de chacun des partenaires signataires.

Au vu de ces éléments, ACTIS souhaiterait :

- Engager les études relatives à ce projet permettant de développer une opération de démolition-reconstruction d'environ 25 logements.
- Acquérir le bâtiment objet de la préemption au 96 avenue Jules Vallès au prix de 351 000€ HT correspondant au prix de revient EPFL sur un portage de 6 mois (prix de la DIA 340 000€ + 11000€ HT de portage).
- Résilier le bail emphytéotique et acquérir gracieusement auprès de la Ville de Grenoble situé au 98 avenue Jules Vallès.
- Résilier le bail à construction et acquérir gracieusement auprès de la Ville de Grenoble le bien situé au 100 avenue Jules Vallès.

Le prix d'acquisition de la maison du 96 avenue Jules Vallès est conforme à l'avis de France Domaine du 25/09/2026.
Le prix de la résiliation des baux des 98 et 100 avenue Jules Vallès est inférieur à l'avis de France Domaine rendu le 10/10/2026.

La Ville de Grenoble doit délibérer sur la cession gratuite des baux au profit d'ACTIS lors de son prochain Conseil Municipal.

LE FONCIER

96 avenue Jules Vallès :
Le bâtiment est situé sur la parcelle cadastrée section DX n°10 pour une surface de 409 m².

98 avenue Jules Vallès :
La maison est située sur la parcelle cadastrée section DX n°11 pour une surface de 497 m².

100 avenue Jules Vallès :
La maison est située sur la parcelle cadastrée section DX n°17 pour une surface de 628 m².

CONCLUSION

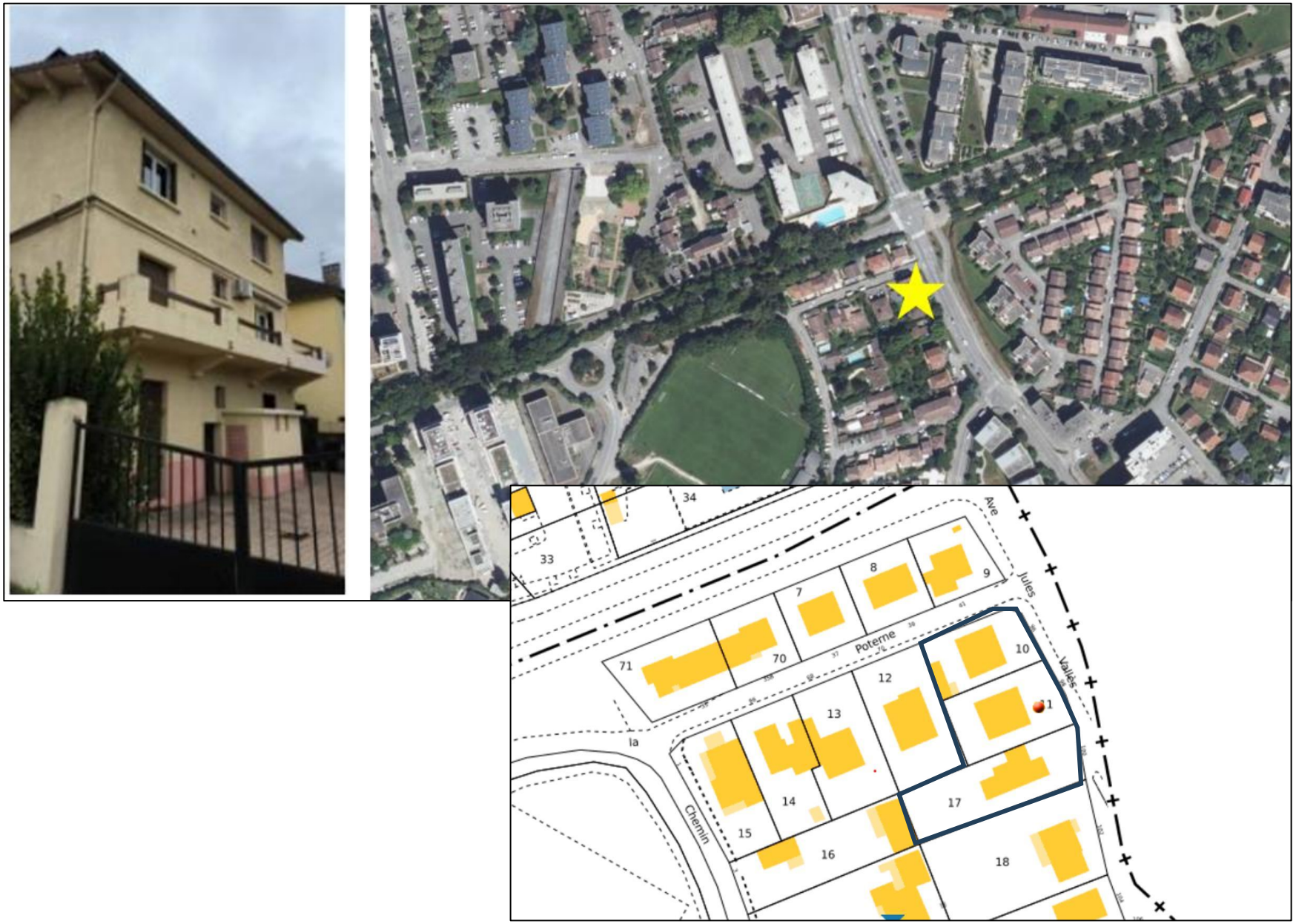
Après avoir pris connaissance de ces faits et en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :
* autorise le Directeur Général à engager cette opération,
* autorise le Directeur Général à signer la convention d'opération conjointe avec l'EPFL-D, la Métro et la ville de Grenoble,
* autorise le Directeur Général à lancer les études relatives à cette opération conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et à signer les marchés afférents et les avenants éventuels.
* autorise le Directeur Général à régulariser les transferts de propriété et signer les pièces s'y rapportant,
* autorise le Directeur Général à faire les demandes d'autorisation de démolition de 3 logements sociaux auprès de la DDT,
* dit que les Administrateurs seront consultés avant le dépôt du dossier de demande de financement,

Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s) :
**Délibération adoptée à l'unanimité**

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

**96 avenue Jules Vallès - Grenoble**

Plan de situation :



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

**Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère**

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

téléphone : 04 11 25 77 07
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO
Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 93 94

Réf. DS : 33540854

Réf. OSE : 2026-38185-58827

Le 09/10/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

ACTIS OPH DE LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE

# AVIS DU DOMAINE SUR LA
## RÉSILIATION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



| | |
|---|---|
| *Nature du bien :* | Maison comprenant 2 logements et un local en rez-de-chaussée<br>*Votre réf. :* 196-GRE-VALLES - 98-GR111 |
| *Adresse du bien :* | 98 Avenue Jules Vallès 38100 Grenoble |
| *Indemnités de résiliation (Droits du preneur) :* | 163 650 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %. |

## 1 . CONSULTANT

affaire suivie par : xavier.michallet@actis.fr

## 2 . DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 03/09/26 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : **visite extérieure avec ACTIS** | 07/10/26 |
| du dossier complet : | 07/10/26 |

## 3 . OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1 Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☐ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>par voie d'expropriation ☐ |
| Prise à bail : | ☐ |
| Autre opération : | **Résiliation d'un bail emphytéotique** |

### 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

Projet de résiliation du bail emphytéotique du 08 et 12/09/2000 entre l'Office Public d'Aménagement Logement Espace Opale (devenu ACTIS), preneur et la Ville de Grenoble, bailleur d'une durée de 40 ans (du 01/06/1999 au 31/05/2039).

En effet, suite à l'acquisition par préemption par l'EPFL du Dauphiné du bien bâti cadastré DX n°10, ACTIS porte un projet d'acquisition des parcelles DX n°10, n°11 et n°17 en vue de réaliser un programme de logement locatif social en démolition/reconstruction. ACTIS prévoit la démolition du bâti existant sur les 3 parcelles et la construction d'un bâtiment de 1 700 m² de surface de plancher accueillant 25 logements locatifs sociaux avec 70% PLUS et 30% PLAI.

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

La parcelle bâtie DX n°11 appartenant à la Ville de Grenoble est sous bail emphytéotique avec ACTIS pour une durée de 40 ans, depuis juin 1999 jusqu'en mai 2039. La redevance annuelle que verse Actis à la Ville s'élève initialement à 1 500 Francs, actualisée à 228,67 € aujourd'hui.

Il s'agirait en l'occurrence de sortir du bail sur la parcelle DX 11 avec la Ville de Grenoble au prix de 0 €. Le prix négocié avec la Ville de Grenoble est de 0 € demandé compte tenu des prêts toujours en-cours (jusqu'en 2039 – capital restant dû 21k€ environ).

## 4 . DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

Grenoble est le chef-lieu du département de l'Isère, de 156 140 habitants (données 2023), catégorisée « grand centre urbain », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022.

Son agglomération (Grenoble-Alpes Métropole) regroupant 49 communes de 450 000 habitants est la plus grande métropole des Alpes, deuxième agglomération Rhônalpine.

Située entre les massifs du Vercors, de la Chartreuse, du Taillefer et de la chaîne de Belledonne, elle est bâtie dans une plaine au confluent de l'Isère avec le Drac, au centre de l'Y grenoblois. Elle est située dans la partie sud-est du territoire national, à relativement faible distance (à vol d'oiseau) des frontières italienne (70 kilomètres) et suisse (110 kilomètres).

La commune est marquée par l'importance ses territoires artificialisés (92,9 % en 2018) se décomposant en zones urbanisées (58,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (29,1 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (5,6 %), eaux continentales (3,8 %), forêts (3,3 %), données 2018. Elle s'étend sur une surface de 18 130 hectares.

L'espace est fortement contraint par la densité et le relief.

Desservie par des autoroutes, une Rocade Sud, nombreuses routes départementales, une gare ferroviaire, l'aéroport de « Grenoble-Alpes-Isère » (situé à 44,4 km au nord-ouest) ainsi que pour le trafic léger, l'aérodrome « de Grenoble-Le Versoud » situé à 13 km, a été développé un réseau de transport urbain et interurbain, se déclinant en tramways, bus, pistes cyclables (en projet : Bus à Haut Niveau de Service).

Grenoble s'était antérieurement développée grâce à la ganterie et la « houille blanche » (énergie hydroélectrique). L'organisation des Jeux olympiques d'hiver (1968) symbolise une période de grands bouleversements pour la ville, notamment architecturaux.

Aujourd'hui fortement tournée dans les activités scientifiques de pointe, avec des universités de premier plan et l'un des grands centres scientifiques européens, les entreprises de son territoire n'en demeurent pas moins actives dans le domaine industriel sur les secteurs de la fabrication d'équipements électriques et de produits informatiques, électroniques et optiques.

Secteur du tourisme (été/hiver) développé avec ses musées, son patrimoine, la proximité des montagnes.

Commune très attractive.

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

Situation limitrophe à la Commune de Saint-Martin-d'Hères.

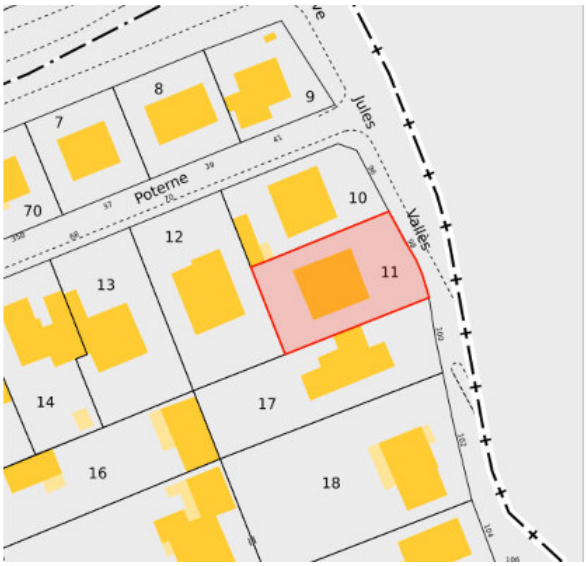
Secteur en évolution : nombreux nouveaux immeubles édifiés ou rénovés.

Proche toutes commodités.

### 4.3 Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse | Contenance | Nature réelle |
|---|---|---|---|---|
| GRENOBLE | DX n°11 | 96 AV JULES VALLES | 497 m² | Immeuble de logements |






### 4.4 Descriptif

Il s'agit d'une villa élevée d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et combles, comprenant 3 logements de type T3, situés au 1er et 2d étage et d'un RDC de type commerce (mais sans façade commerciale, en retrait et en dévers).

Pas de visite possible des appartements malgré un RDV pris sur place (refus du locataire présent).

Pas de photographies et diagnostics communiqués.







### 4.5 Surfaces du bâti

Au cadastre, sont déclarés 3 appartements d'un total de 229 m².

Descriptif de la partie principale

| N° de lot | Quote-part (Numérateur) | Quote-part (dénominateur) | Affectation | Nbre de pièces | Surface (m²) | Catégorie | N° du local type | Coeff. SP | Coeff. SG | Coeff. entretien | Correct. asc. | Equivalence super. des élts de confort (m²) | Surface pond. nette (m²) | VL 70 retenue(€) | VL année(€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Local à usage d'habitation | 5 | 75 | 5 | 069 | + 000 | + 000 | +110 | + 000 | 31 | 114 | 729 | 4 544 |

Descriptif de la partie principale

| N° de lot | Quote-part (Numérateur) | Quote-part (dénominateur) | Affectation | Nbre de pièces | Surface (m²) | Catégorie | N° du local type | Coeff. SP | Coeff. SG | Coeff. entretien | Correct. asc. | Equivalence super. des élts de confort (m²) | Surface pond. nette (m²) | VL 70 retenue(€) | VL année(€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Local à usage d'habitation | 5 | 77 | 5 | 069 | + 000 | + 000 | +110 | + 000 | 31 | 116 | 742 | 4 624 |

Descriptif de la partie principale

| N° de lot | Quote-part (Numérateur) | Quote-part (dénominateur) | Affectation | Nbre de pièces | Surface (m²) | Catégorie | N° du local type | Coeff. SP | Coeff. SG | Coeff. entretien | Correct. asc. | Equivalence super. des élts de confort (m²) | Surface pond. nette (m²) | VL 70 retenue(€) | VL année(€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Local à usage d'habitation | 5 | 77 | 5 | 069 | + 000 | + 000 | +110 | + 000 | 31 | 116 | 742 | 4 624 |

ACTIS indique deux appartements et un local commercial au RDC.

## 5 . SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

ACTIS, preneur et la Commune de Grenoble, bailleur.

Durée du bail : 40 ans

Durée du bail restant à ce jour 13 ans.

### 5.2 Conditions d'occupation

Appartements : loués ; local au RDC : libre

## 6 . URBANISME

Zonage UBa « tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain avec végétation renforcée »

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

### *7.1 Valeur vénale*

La valeur vénale est déterminée par la méthode 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

### *7.2 Droits du bailleur*

Il ne peut être envisagé de recourir à une méthode comparative en raison de la difficulté à identifier :

- des mutations portant sur des droits comparables,
- relatives à des baux d'une durée restant à courir analogue,
- portant sur des immeubles à la situation et aux caractéristiques similaires.

Dans ces conditions, faute de données de marché exploitables, les méthodes employées sont des méthodes indirectes qui font généralement appel au calcul financier.

Deux méthodes seront utilisées et les droits du bailleur sont égaux :

- pour la méthode financière : à la valeur actuelle de l'immeuble à recevoir en fin de bail augmentée de la valeur actuelle des redevances restant à percevoir jusqu'à la fin du bail
- pour la méthode dite « classique » : à la valeur du terrain considéré encombré augmentée de la valeur actuelle des constructions

### *7.3 Droits du preneur*

La valeur des droits du preneur correspond à la différence entre la valeur pleine et la valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode financière ou classique.

## 8 . MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 Études de marché

#### 8.1.1 *Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison : « Estimer un bien »*

**Recherche de termes de comparaison d'immeuble de rapport sur secteur proche**, si possible de surfaces et typologies et année de constructions similaires :

Pour rappel, les biens n'ont pas pu être visités, malgré le RDV sur place pris, aussi, il est repris l'étude de marché de l'immeuble de rapport limitrophe (situé sur la parcelle limitrophe DX n°10), dans les avis n° 2026-38185-22274 du 23/04/2026 adressé à Grenoble Alpes Métropole et n° 2026-38185-58751 du 25/09/2026 adressé à ACTIS.

Il ressortait de cette étude une valeur médiane à 2 025 €/m² surface habitable et 1 947 €/m² surface habitable comprenant pour certaines ventes, en plus, des locaux (TC n°1 et n°2) et/ou des places de stationnements (TC n°2).
On notera que le TC « mini » à 1 433 €/m² pouvant s'expliquer par l'absence de dépendance (ni stationnement, ni local) et comprenant « *1 T1 à la rénovation inachevée »* (mention à l'acte).

On retiendra la valeur médiane, en l'absence de visite et compte tenu du faible nombre de logements (2) comparé aux immeubles de rapport du marché.

| TC n° | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Précisions à l'acte | Année construct. | Surface et ou carrez utile totale | Prix total | Prix/m² (utile) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 185//CX/54// | GRENOBLE | 19 AV DE VALMY | 16/12/2025 | Bâtiment de deux niveaux + combles non aménagés se déclinant en 8 studios dont 2 au RDC avec mezzanine (de 278 m²) et un local à usage d'entrepôt en RDC (de 149 m²) + combles non aménageables. | 1934 | 278 | 527 000 | 1 896 € |
| 2 | 185//CX/51// | GRENOBLE | 22 CHE DU PONT CARPIN | 22/05/2024 | 4 logements<br>- RDC : 3 T1, dont 1 T1 à la rénovation inachevée<br>-au 1er : 1 T4 avec terrasse et un balcon exposés côté nord | 1850 | 157 | 225 000 € | 1 433 € |
| 3 | 185//CX/53// | GRENOBLE | 23 CHE DU PONT CARPIN | 27/03/2024 | Maisonnette composée de 4 logements :<br>- RDC : 2 studios<br>- au 1er et jacobines : 1T3 Duplex et 1 T4 Duplex<br>- 2 caves<br>Surface confirmées par agence immobilière | | 164,92 | 350 000 € | 2 122 € |
| 4 | 185//CZ/288//<br>185//CZ/289// | GRENOBLE | 4 Rue du Mont Froid | 18/09/2025 | 12 logements (4 studios, 4 T1, 2 T1-Duplex, 1 T2 et 1 T3) de 296,35 m²<br>1 local d'activité en fond de cour situé dans un bâtiment annexe de 41,95 m² et 2 grands garages boxés<br>5 à 6 des places de stationnement « libres »<br>Cour commune sur l'avant<br>DPE indiquées (E, F ou G) et des nombreux travaux prévoir | | 296,35 | 600 000 € | 2 025 €/m² pour l'ensemble comprenant les dépendances<br><br>Pouvant se décliner en : 1 815 € arrondi/m²/logements et 63 000€ pour le local et les garages |
| 5 | 421//BM/404// | SAINT-MARTIN-D'HERES | 19 RUE DE LA VICTOIRE | 12/07/2023 | maison d'habitation composée d'un sous-sol de 5 caves, d'un RDC de 2 appartements d'une pièce et une cuisine chacun, d'un 1er étage de 5 pièces, d'une salle d'eau et d'un water-closet, d'un 2ème étage mansardé de 2 appartements comprenant chacun deux pièces, une cuisine et d'un water-closet commun. | 1915 | 177 | 410 000 | 2 260 € |

Pour le local commercial du RDC, peu de transactions sur ce secteur, sur des tènements d'année de construction similaire :

| TC n° | Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Observations à l'acte | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | Sous-Groupe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3804P03 2026P06794 | 421//BL/372//2<br>421//BL/372//3 | SAINT-MARTIN-D'HERES | 61 AV JULES VALLES | 23/02/2026 | magasin au rez-de-chaussée, portant le numéro DEUX du plan du rez-de- chaussée, et situé le premier à gauche, avec water-closet et lavabo. Et une cave | 1965 | 48 | 55 000 € | 1 145,83 | Commerce |
| 2 | 3804P03 2024P19174 | 421//BD/81//3 | SAINT-MARTIN-D'HERES | 38 AV DU 8 MAI 1945 | 30/07/2024 | usage du bien : - Pour partie à usage de local poubelle de l'ensemble immobilier (usage que l'ACQUEREUR entend conserver),<br>-Et pour partie à usage de local de stockage dont l'ACQUEREUR entend le transformer en local vélo. | 2002 | 89 | 7 000 € | 78,65 | Commerce |
| 3 | 3804P03 2024P03214 | 421//BD/296//6 | SAINT-MARTIN-D'HERES | 18 RUE VOLTAIRE | 18/01/2024 | Local d'activités, référencé Local commercial, et comprenant :plateau à aménager, | 2022 | 96 | 110 000 € | 1 145,83 | Commerce |

en l'absence de visite (absence de clés pour ouvrir le local lors de la visite) et compte tenu de son emplacement en retrait de rue, sans façade commerciale, a priori, le local est faiblement agencé, on retiendra une valeur faible arbitrée à 900 €/m².

### *8.1.3 Conclusion valeur du site :*

Valorisation de l'ensemble à la valeur médiane pour la vente en bloc des deux appartements et à 900 €/m² pour le local en RDC, soit 379 350 € (2 025 € m²/SHAB X 77 m² X 2 appartements) + (900 €/m² X 75 m²).

### *8.1.4 Valeur du terrain*

La valeur du terrain d'assiette, qui est, à la fois, encombré et indisponible ou immobilisé, correspond à la valeur du terrain nu et libre diminuée d'un abattement proportionnel à la nature de la construction, l'importance de l'immobilisation et à l'encombrement du terrain d'assise. L'abattement le plus couramment retenu est 40 %.

S'agissant de logements sociaux, la méthode d'évaluation par la charge foncière est plus en pertinente. Le prix de la charge foncière a été fixé à 210 € / m² de surface de plancher dans l'agglomération grenobloise.

La surface habitable totale est d'environ 229 m², le ratio habituellement retenu entre la surface de plancher et la surface habitable est 0,92. La surface de plancher retenue est donc de 210 m².

Valeur retenue pour le terrain 44 250 € libre.

### *8.1.5 Valeur des constructions*

La valeur des constructions est déterminée en déduisant la valeur du terrain encombré de la valeur du bien

La valeur de terrain encombrée est établie en appliquant un abattement à la valeur du terrain. L'abattement le plus couramment retenu est 40 %, soit 26 500€ pour le terrain dit encombré.

Valeurs des constructions 352 800 € (379 350 € – 26 550 €).

### *8.1.6 Détermination du taux d'actualisation :*

Le taux d'actualisation permet de tenir compte de 3 paramètres économiques : le coût du temps, la liquidité, les risques.

**Taux d'actualisation : méthode financière**

**(a)** le taux sans risque
**(b)** la prime de risque dite « de secteur immobilier » ou « d'illiquidité »,
**(c)** la prime de risque « immeuble » qui tient compte de l'état et de la situation de l'immeuble.

**(a) Le choix du taux sans risque (taux de l'OAT)**

Une OAT est une obligation émise par l'État et dont le principal est remboursé in fine, c'est-à-dire en un seul versement à la date d'échéance, les coupons (intérêts) étant versés annuellement. Il conviendrait en principe de retenir le taux récent d'émission d'une OAT, reflet du taux sans risque de marché, d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante 10 ans) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans.

Le TEC 10 varie quotidiennement, aussi, une moyenne sur trois ou six mois (voire plus jusqu'à 10 ans) peut être retenue. Un calcul portant sur une durée plus longue prendrait en compte une période de baisse du taux, une période de taux nul ou très faible et une période de hausse du taux. Lorsque les taux y compris le TEC connaissent de fortes baisses ou hausses, il est prudent de s'en tenir a une période récente.

A titre indicatif, le taux a 10 ans (TEC10) pourra être augmenté de (selon les écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT) :

- 0,40% pour une durée de 15 ans,
- 0,58% pour une durée de à 20 ans,
- 0,64% pour une durée de 25 ans,
- 0,67% pour une durée de 30 ans
- 0,75% pour une durée de 50 ans.

NB : il s'agit d'écarts moyens constatés sur une longue période d'observation, ils donnent une bonne approximation des taux sans risque à longue échéance. L'écart entre les échéances décroît avec l'allongement de la durée conformément à la courbe des taux sans risque.

**→ Le taux d'intérêt retenu à cette date par le service : la moyenne du TEC10 du dernier jour des six derniers mois : 3,96 %, corrigé de + 0,20% (durée entre 10 et 15 ans).**

**(b) Prime de risque du secteur immobilier ou prime d'illiquidité** qui sanctionne le risque pris en ne procédant pas immédiatement à la vente du bien mais en spéculant sur le marché immobilier futur ; on qualifie également cette prime de «prime d'illiquidité» par référence aux possibilités de cession (ou de liquidité) d'un bien investi:

- ainsi, un immeuble est plus difficile à céder que d'autres investissements, comme les placements financiers,
- en outre, un immeuble faisant l'objet d'un bail emphytéotique, est immobilisé sur une longue période et son rendement est en général assez faible tout au long du bail: il est donc est plus difficile à céder qu'un immeuble libre ou faisant l'objet de baux à plus court terme.

Cette prime de risque et d'illiquidité est faible en raison d'une exposition plus réduite du bailleur et du preneur aux risques en raison de la situation liée au secteur public. Pour ces raisons, cette prime est comprise entre 0,20 % et 1,50 %.

→ S'agissant de logements sociaux le taux minimum de 0,20 % peut être retenu

**(c) prime de risque immeuble** destinée à prendre en compte :

- le risque lié à l'âge de l'immeuble en fin de bail et à ses qualités techniques et physiques (polyvalence et capacités d'adaptation de l'immeuble, normes et labels en matière environnementale ou de sécurité…) ;
- le risque lié à sa situation géographique (desserte, situation économique et attractivité de la zone…) ;
- le niveau de la demande pour le type de bien faisant l'objet du bail (vérifier si le marché pour ce type de bien est saturé ou en forte demande) ;
- le risque de défaillance du preneur ;
- le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail : ce risque est réel mais reste faible si la signature du preneur est considérée comme sûre par les experts et prêteurs de deniers, ce qui devrait être le cas en cas de conclusion du bail ;

et tout autre risque identifié, la liste ci-dessus n'étant pas exhaustive.

Le choix de la prime de risque est très aléatoire. L'analyse des pratiques des opérateurs la fait varier de 0,2 à 3,5%.

Détermination de la prime de risque immeuble :

- Localisation : elle est très bonne, les maisons sont situées :
  - dans un quartier calme à proximité du centre bourg
  - bénéficient aussi d'une bonne desserte
  - à une distance très raisonnable de nombreux commerces et transports, écoles….
- caractéristiques de l'immeuble : qualité ordinaire, seconde main, certain degré d'obsolescence, nécessitant des travaux de repositionnement sur le marché
- risque locatif : qualité des locataires, faible vacance, durée moyenne résiduelle correcte

**→ Prime de risque immeuble retenue : 0,30 %**

**Récapitulatif :**

Dans le cadre des baux emphytéotiques soumis à consultation du Domaine, le but poursuivi par la personne publique est d'intérêt public ou, a minima, général (entretien et/ou création de logements, de locaux d'activités destinés à relancer l'activité économique, de locaux à vocation sociale, etc). La personne publique / bailleur ne recherche pas systématiquement un gain financier mais plutôt une gestion saine de son patrimoine. Quant au preneur, il est généralement soumis à de fortes sujétions.

Il convient donc de se montrer très prudent dans la détermination du taux d'actualisation et de ne jamais perdre de vue la finalité de l'opération envisagée. Ainsi, pour le calcul des primes de risque («risque pour secteur immobilier» ou «risque immeuble»), il est recommandé de retenir des différentiels en fourchette basse.

| Taux d'intérêt | | |
|---|---|---|
| TEC | | 3,96% |
| Correction | | 0,20% |
| Prime de faible liquidité | | 0,20% |
| Prime de risque | | 0,30% |
| Taux d'intérêt total retenu | a | 4,66 % |

## 8.2 Calcul des indemnités de résiliation

### 8.2.1 *Méthode financière*

La valeur du site est de 379 350 €.

La commune devait être propriétaire du site dans 13 ans. Dans la mesure où le preneur est tenu d'entretenir le bien, on considère que la valeur en fin de bail sera la même.

Les droits du bailleur sont égaux à la valeur actualisée du bien aujourd'hui. Cette valeur est équivalente à la somme qu'il conviendrait de placer aujourd'hui pour obtenir la valeur de 379 350 € dans 13 ans au taux retenu de 4,66 % soit 209 841 €.

| Méthode financière | | |
|---|---|---|
| Valeur future du bien | $V_f$ | 379 350 € |
| Valeur actuelle du bien | $V_a$ | 209 841 € |
| Flux résiduel actualisé des redevances | F | |
| Droits du bailleur | $D_B$ | 209 841 € |
| Droits du preneur | $D_P$ | 169 509 € |

Les droits du bailleur sont donc égaux à 209 841 €.

Par déduction, les droits du preneur sont égaux à 169 509 € (Valeur des droits du preneur = valeur pleine – valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode financière).

### 8.2.2 *Méthode dite « classique »*

La valeur des constructions a été estimée à 352 800 €. Comme dans la méthode précédente, la valeur actualisée des constructions est équivalente à la somme qu'il conviendrait de placer aujourd'hui pour obtenir la valeur de 352 800 € dans 13 ans au taux retenu de 4,66 %, soit 195 155 €.

Les droits du bailleur sont équivalents à cette somme augmentée de la valeur du terrain considéré comme encombré soit 26 500 €

Les droits du bailleur sont donc égaux à 373 442 € .

| Méthode classique | | |
|---|---|---|
| Valeur du terrain encombré | $V_t$ | 26 550 € |
| Valeur des constructions | C | 352 800 € |
| Valeur des constructions en fin de période | | 352 800 € |
| Valeur actuelle des constructions | $C_0$ | 195 155 € |
| Droits du bailleur | $D_B$ | 221 705 € |
| | $D_B = V_t + C_0$ | |
| Droits du preneur | $D_P$ | 157 645,27 € |

Les droits du bailleur sont donc égaux à 221 705 €.

Par déduction, les droits du preneur sont égaux à 157 645 € (Valeur des droits du preneur = valeur pleine – valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode dite classique).

### 8.2.3 *Analyse et arbitrage du service – Valeur retenue*

La première méthode avantage le preneur, la seconde le bailleur. La moyenne arrondie de ces deux méthodes est retenue.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE – 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 163 650 € (droit du preneur),** dans le cadre d'une résiliation du bail à construction du 08 et 12/09/2000 entre ACTIS, preneur et la commune, bailleur d'une durée initiale de 40 ans (du 01/06/1999 au 31/05/2039).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

**Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.**

**Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère et par délégation,



L'inspectrice des Finances publiques

Hélène MORELLATO

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

**Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère**

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

téléphone : 04 11 25 77 07
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO
Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 93 94

Réf. DS : 33750733

Réf. OSE : 2026-38185-60809

Le 09/10/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

ACTIS OPH DE LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE

# AVIS DU DOMAINE SUR LA

## RÉSILIATION D'UN BAIL A CONSTRUCTION

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



| | |
|---|---|
| *Nature du bien :* | Maison de type T6<br>*Votre réf. : 196-GRE-VALLES-100-DX17* |
| *Adresse du bien :* | 100 Avenue Jules Vallès 38100 Grenoble |
| *Indemnités de résiliation (Droits du preneur) :* | 122 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %. |

## 1 . CONSULTANT

affaire suivie par : xavier.michallet@actis.fr

## 2 . DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 11/09/26 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : **vue de l'extérieur le 07/10/2026** | **Impossibilité de visiter** |
| du dossier complet : | 07/10/26 |

## 3 . OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1 Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☐ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>par voie d'expropriation ☐ |
| Prise à bail : | ☐ |
| Autre opération : | **Résiliation du bail à construction** |

### 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

Projet de résiliation du bail à construction du 18 et 26/12/1984 entre l'Office Public d'Habitation à loyer modéré de la Ville de Grenoble (devenu ACTIS), preneur et la Ville de Grenoble, bailleur d'une durée de 55 ans (du 01/04/1983 au 31/03/2038),.

En effet, suite à l'acquisition par préemption par l'EPFL du Dauphiné du bien bâti cadastré DX n°10, ACTIS porte un projet d'acquisition des parcelles DX n°10, n°11 et n°17 en vue de réaliser un programme de logement locatif social en démolition/reconstruction. ACTIS prévoit la démolition du bâti existant sur les 3 parcelles et la construction d'un bâtiment de 1 700 m² de surface de plancher accueillant 25 logements locatifs sociaux avec 70% PLUS et 30% PLAI.

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

La parcelle bâtie DX n°17, propriété Ville de Grenoble, est sous bail à construction avec ACTIS pour une durée de 55 ans, d'avril 1983 jusqu'en mars 2038. La redevance annuelle que verse Actis à la Ville s'élève initialement à 100 Francs, actualisée à 15,24 € aujourd'hui, soit de montant négligeable.

Il s'agirait en l'occurrence de sortir du bail sur la parcelle DX 17 avec la Ville de Grenoble au prix de 0 €. Le prix négocié avec la Ville de Grenoble est de 0 € demandé compte tenu des prêts toujours en-cours (jusqu'en 2038 – capital restant dû 24k€ environ).

## 4 . DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

Grenoble est le chef-lieu du département de l'Isère, de 156 140 habitants (données 2023), catégorisée « grand centre urbain », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022.

Son agglomération (Grenoble-Alpes Métropole) regroupant 49 communes de 450 000 habitants est la plus grande métropole des Alpes, deuxième agglomération Rhônalpine.

Située entre les massifs du Vercors, de la Chartreuse, du Taillefer et de la chaîne de Belledonne, elle est bâtie dans une plaine au confluent de l'Isère avec le Drac, au centre de l'Y grenoblois. Elle est située dans la partie sud-est du territoire national, à relativement faible distance (à vol d'oiseau) des frontières italienne (70 kilomètres) et suisse (110 kilomètres).

La commune est marquée par l'importance ses territoires artificialisés (92,9 % en 2018) se décomposant en zones urbanisées (58,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (29,1 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (5,6 %), eaux continentales (3,8 %), forêts (3,3 %), données 2018. Elle s'étend sur une surface de 18 130 hectares.

L'espace est fortement contraint par la densité et le relief.

Desservie par des autoroutes, une Rocade Sud, nombreuses routes départementales, une gare ferroviaire, l'aéroport de « Grenoble-Alpes-Isère » (situé à 44,4 km au nord-ouest) ainsi que pour le trafic léger, l'aérodrome « de Grenoble-Le Versoud » situé à 13 km, a été développé un réseau de transport urbain et interurbain, se déclinant en tramways, bus, pistes cyclables (en projet : Bus à Haut Niveau de Service).

Grenoble s'était antérieurement développée grâce à la ganterie et la « houille blanche » (énergie hydroélectrique). L'organisation des Jeux olympiques d'hiver (1968) symbolise une période de grands bouleversements pour la ville, notamment architecturaux.

Aujourd'hui fortement tournée dans les activités scientifiques de pointe, avec des universités de premier plan et l'un des grands centres scientifiques européens, les entreprises de son territoire n'en demeurent pas moins actives dans le domaine industriel sur les secteurs de la fabrication d'équipements électriques et de produits informatiques, électroniques et optiques.

Secteur du tourisme (été/hiver) développé avec ses musées, son patrimoine, la proximité des montagnes.

Commune très attractive.

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

Situation limitrophe à la Commune de Saint-Martin-d'Hères.

Secteur en évolution : nombreux nouveaux immeubles édifiés ou rénovés.

Proche toutes commodités.

## 4.3 Références cadastrales

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

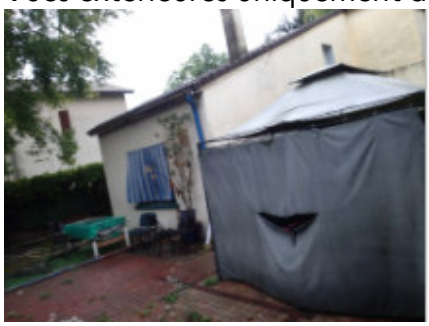
| Commune | Parcelle | Adresse | Contenance | Nature réelle |
|---|---|---|---|---|
| GRENOBLE | DX n°17 | 100 AV JULES VALLES | 628 m² | Immeuble de logements |






## 4.4 Descriptif

Il s'agit d'une maison de type T6, non visitée. Pas de photographies et diagnostics communiqués. Vues extérieures uniquement depuis la rue et propriété voisine.








## 4.5 Surfaces du bâti

Indiqué une surface de 120 m² dans la saisine et au cadastre, est déclaré 1 logement d'habitation de 117 m².

| Descriptif de la partie principale | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N° de lot | Quote-part (Numérateur) | Quote-part (dénominateur) | Affectation | Nbre de pièces | Surface (m²) | Catégorie | N° du local type | Coeff. SP | Coeff. SG | Coeff. entretien | Correct. asc. | Equivalence super. des élts de confort (m²) | Surface pond. nette (m²) | VL 70 retenue(€) | VL année(€) |
| | | | Local à usage d'habitation | 9 | 117 | 5 | 017 | + 000 | + 000 | +120 | + 000 | 44 | 192 | 1 346 | 8 392 |

| Eléments incorporés | | |
|---|---|---|
| | Surface | Pondération |
| Garage | 13 | 0.6 |
| Cave | 5 | 0.3 |
| Grenier | 0 | 0.0 |
| Terrasse | 0 | 0.0 |

## 5 . SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

ACTIS, preneur et la Commune de Grenoble, bailleur.

Durée du bail : 55 ans

Durée du bail restant à ce jour 12 ans.

### 5.2 Conditions d'occupation

Le logement loué est conventionné en PLA.

## 6 . URBANISME

Zonage UBa « tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain avec végétation renforcée »

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

### *7.1 Valeur vénale*

La valeur vénale est déterminée par la méthode 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

### *7.2 Droits du bailleur*

Il ne peut être envisagé de recourir à une méthode comparative en raison de la difficulté à identifier :

- des mutations portant sur des droits comparables,
- relatives à des baux d'une durée restant à courir analogue,
- portant sur des immeubles à la situation et aux caractéristiques similaires.

Dans ces conditions, faute de données de marché exploitables, les méthodes employées sont des méthodes indirectes qui font généralement appel au calcul financier.

Deux méthodes seront utilisées et les droits du bailleur sont égaux :

- pour la méthode financière : à la valeur actuelle de l'immeuble à recevoir en fin de bail augmentée de la valeur actuelle des redevances restant à percevoir jusqu'à la fin du bail
- pour la méthode dite « classique » : à la valeur du terrain considéré encombré augmentée de la valeur actuelle des constructions

### *7.3 Droits du preneur*

La valeur des droits du preneur correspond à la différence entre la valeur pleine et la valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode financière ou classique.

# 8 . MÉTHODE COMPARATIVE

## 8.1 Études de marché

### 8.1.1 *Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison : « Estimer un bien »*

**Recherche d'une maison de surface proche et d'année de construction comprise entre 1978 et 1990, sur secteur très proche.**

Peu de données restituées relatives à ces années de construction (5 termes de comparaison voir le tableau ci-après), à ce jour et consultable sur « Estimer un bien » .

Selon les données disponibles et consultables à ce jour, la valeur médiane est positionnée à 3 605 €/m² et « mini » à 2 623 €/m².

| TC n° | Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Données acte | Date de validation de la journée de publication | Année construct. | Nbre pièces | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | Groupe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3804P03 2026P12910 | 421//AN/630// | SAINT-MARTIN-D'HERES | 7 RUE FLORA TRISTAN | 20/05/2026 | acte non encore consultable | 12/09/2026 | 1981 | 3 | 996 | 122 | 320 000 € | 2 623 € | Maison |
| 2 | 3804P03 2026P17812 | 421//BO/405// | SAINT-MARTIN-D'HERES | 92 AV MARCEL CACHIN | 15/07/2026 | acte non encore consultable | 25/07/2026 | 1988 | 4 | 1054 | 120 | 432 550 € | 3 605 € | Maison |
| 3 | 3804P03 2025P26443 | 185//DR/62// | GRENOBLE | 9 RUE PONSARD | 17/10/2025 | maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec dégagement, ouverte sur le salon/séjour, une cuisine, une salle d'eau, un WC, un cellier et un garage avec mezzanine. - au premier étage : un palier, quatre chambres dont deux avec un balcon commun et une salle de bains, - au-dessus : combles non aménagés. | 07/02/2026 | 1986 | 5 | 815 | 116 | 450 000 € | 3 879 € | Maison |
| 4 | 3804P03 2025P17313 | 421//BM/461// 421//BM/460// 421//BM/457// | SAINT-MARTIN-D'HERES | 29 RUE ARISTIDE BERGES | 04/07/2025 | maison d'habitation, sur vide sanitaire, de plain pied comprenant une cuisine, un séjour double, quatre chambres, une buanderie, un cellier, une salle de bains, un WC. Terrain autour, cabanon de jardin, puit. | 01/11/2025 | 1979 | 5 | 1194 | 103 | 436 875 € | 4 242 € | Maison |
| 5 | 3804P03 2024P22892 | 421//AM/473// | SAINT-MARTIN-D'HERES | 38 RUE FREDERIC MISTRAL | 04/10/2024 | maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec dégagement, ouverte sur le salon/séjour, une cuisine, une salle d'eau, un WC, un cellier et un garage avec mezzanine. - au premier étage : un palier, quatre chambres dont deux avec un balcon commun et une salle de bains, - au-dessus : combles non aménagés. | 14/12/2024 | 1980 | 4 | 909 | 126 | 395 000 € | 3 135 € | Maison |

| | |
|---|---|
| Médiane | 3 605 € |
| Mini | 2 623 € |
| Maxi | 4 242 € |

La maison n'a pas pu être visitée (refus du locataire). De visu extérieur, l'aspect général laisse supposer un état médiocre à passable.

Supposé donc en état passable et de terrain de plus petite contenance que le marché (en dessous des contenances des TC, à minima de 815 m² le foncier, médiane positionéne à 996 m² le foncier) , il est retenu une valorisation en dessous de la valeur basse de marché à 2 500 €/m² arrondie.

### *8.1.2 Études de marché - Sources externes à la DGFIP : « Homiwoo »*

**Recherche maisons anciennes :** L'analyse à l'adresse exacte fait ressortir des valeurs pour les maisons T5+ dans la fourchette de 2 095 €/m² à 2 727 €/m²

L'étude Homiwoo n'indique pas les années de constructions, ni précise la surface terrain/jardin.

L'indice de confiance est noté médiocre (1 étoile sur 5).

**Estimation à l'adresse exacte**

| | |
|---|---|
| Indice de confiance | ★ ☆ ☆ ☆ ☆ |

| | |
|---|---|
| Prix en € | **289 327 €** |
| Prix en €/m² | 2 411 €/m² |
| Délai d'écoulement | 121 jours |
| Délai d'écoulement non liquide | 218 jours |

**Fourchette de prix à l'adresse exacte**

| | |
|---|---|
| Fourchette haute | 327 204 € \| (2 727 €/m²) |
| Fourchette basse | 251 450 € \| (2 095 €/m²) |

La valorisation à 2 500€/m² s 'inscrit dans la fourchette déterminée via Homiwoo.

### *8.1.3 Conclusion valeur du site :*

Il peut être retenu pour cette maison supposée en état passable et de terrain de petite contenance (628 m²), une valeur basse de marché à 2 500 €/m² arrondie.

Valorisation de la propriété à 300 000 € (120m²/SHAB X 2 500 €/m²).

### *8.1.4 Valeur du terrain*

La valeur du terrain d'assiette, qui est, à la fois, encombré et indisponible ou immobilisé, correspond à la valeur du terrain nu et libre diminuée d'un abattement proportionnel à la nature de la construction, l'importance de l'immobilisation et à l'encombrement du terrain d'assise. L'abattement le plus couramment retenu est 40 %.

S'agissant de logements sociaux, la méthode d'évaluation par la charge foncière est plus en pertinente. Le prix de la charge foncière a été fixé à 210 € / m² de surface de plancher dans l'agglomération grenobloise.

La surface habitable totale est d'environ 120 m², le ratio habituellement retenu entre la surface de plancher et la surface habitable est 0,92. La surface de plancher retenue est donc de 130 m².

Valeur retenue pour le terrain 27 300 € libre.

### *8.1.5 Valeur des constructions*

La valeur des constructions est déterminée en déduisant la valeur du terrain encombré de la valeur du bien

La valeur de terrain encombrée est établie en appliquant un abattement à la valeur du terrain. L'abattement le plus couramment retenu est 40 %, soit 16 380 € pour le terrain dit encombré.

Valeurs des constructions en fin de période de 283 620 € (300 000 € - 16 380 €).

### *8.1.6 Détermination du taux d'actualisation :*

Le taux d'actualisation permet de tenir compte de 3 paramètres économiques : le coût du temps, la liquidité, les risques.

**Taux d'actualisation : méthode financière**

- **(a)** le taux sans risque
- **(b)** la prime de risque dite « de secteur immobilier » ou « d'illiquidité »,
- **(c)** la prime de risque « immeuble » qui tient compte de l'état et de la situation de l'immeuble.

**(a) Le choix du taux sans risque (taux de l'OAT)**

Une OAT est une obligation émise par l'État et dont le principal est remboursé in fine, c'est-à-dire en un seul versement à la date d'échéance, les coupons (intérêts) étant versés annuellement. Il conviendrait en principe de retenir le taux récent d'émission d'une OAT, reflet du taux sans risque de marché, d'une durée proche de la durée du bail. Toutefois, les adjudications relatives à des OAT de très longue durée étant peu fréquentes, il est proposé de se référer au taux moyen de l'indice TEC 10 (Taux à Échéance Constante 10 ans) du jour ou lissé qui reflète le taux de l'OAT à 10 ans.

Le TEC 10 varie quotidiennement, aussi, une moyenne sur trois ou six mois (voire plus jusqu'à 10 ans) peut être retenue. Un calcul portant sur une durée plus longue prendrait en compte une période de baisse du taux, une période de taux nul ou très faible et une période de hausse du taux. Lorsque les taux y compris le TEC connaissent de fortes baisses ou hausses, il est prudent de s'en tenir a une période récente.

A titre indicatif, le taux a 10 ans (TEC10) pourra être augmenté de (selon les écarts moyens constatés après étude des différents taux des OAT) :

- 0,40% pour une durée de 15 ans,

- 0,58% pour une durée de à 20 ans,
- 0,64% pour une durée de 25 ans,
- 0,67% pour une durée de 30 ans
- 0,75% pour une durée de 50 ans.

NB : il s'agit d'écarts moyens constatés sur une longue période d'observation, ils donnent une bonne approximation des taux sans risque à longue échéance. L'écart entre les échéances décroît avec l'allongement de la durée conformément à la courbe des taux sans risque.

**→ Le taux d'intérêt retenu à cette date par le service : la moyenne du TEC10 du dernier jour des six derniers mois : 3,96 %, corrigé de + 0,20% (durée entre 10 et 15 ans).**

**(b) Prime de risque du secteur immobilier ou prime d'illiquidité** qui sanctionne le risque pris en ne procédant pas immédiatement à la vente du bien mais en spéculant sur le marché immobilier futur ; on qualifie également cette prime de «prime d'illiquidité» par référence aux possibilités de cession (ou de liquidité) d'un bien investi:

- ainsi, un immeuble est plus difficile à céder que d'autres investissements, comme les placements financiers,
- en outre, un immeuble faisant l'objet d'un bail emphytéotique, est immobilisé sur une longue période et son rendement est en général assez faible tout au long du bail: il est donc est plus difficile à céder qu'un immeuble libre ou faisant l'objet de baux à plus court terme.

Cette prime de risque et d'illiquidité est faible en raison d'une exposition plus réduite du bailleur et du preneur aux risques en raison de la situation liée au secteur public. Pour ces raisons, cette prime est comprise entre 0,20 % et 1,50 %.

→ S'agissant de logements sociaux le taux minimum de 0,20 % peut être retenu

**(c) prime de risque immeuble** destinée à prendre en compte :

- le risque lié à l'âge de l'immeuble en fin de bail et à ses qualités techniques et physiques (polyvalence et capacités d'adaptation de l'immeuble, normes et labels en matière environnementale ou de sécurité…) ;
- le risque lié à sa situation géographique (desserte, situation économique et attractivité de la zone…) ;
- le niveau de la demande pour le type de bien faisant l'objet du bail (vérifier si le marché pour ce type de bien est saturé ou en forte demande) ;
- le risque de défaillance du preneur ;
- le risque lié à l'appréciation de la valeur du bien en fin de bail : ce risque est réel mais reste faible si la signature du preneur est considérée comme sûre par les experts et prêteurs de deniers, ce qui devrait être le cas en cas de conclusion du bail ;

et tout autre risque identifié, la liste ci-dessus n'étant pas exhaustive.

Le choix de la prime de risque est très aléatoire. L'analyse des pratiques des opérateurs la fait varier de 0,2 à 3,5%.

Détermination de la prime de risque immeuble :

- Localisation : elle est très bonne, les maisons sont situées :
  - dans un quartier calme à proximité du centre bourg
  - bénéficient aussi d'une bonne desserte
  - à une distance très raisonnable de nombreux commerces et transports, écoles….
- caractéristiques de l'immeuble : qualité ordinaire, seconde main, certain degré d'obsolescence, nécessitant des travaux de repositionnement sur le marché
- risque locatif : qualité des locataires, faible vacance, durée moyenne résiduelle correcte

**→ Prime de risque immeuble retenue : 0,30 %**

**Récapitulatif :**

Dans le cadre des baux emphytéotiques soumis à consultation du Domaine, le but poursuivi par la personne publique est d'intérêt public ou, a minima, général (entretien et/ou création de logements, de locaux d'activités destinés à relancer l'activité économique, de locaux à vocation sociale, etc). La personne publique / bailleur ne recherche pas systématiquement un gain financier mais plutôt une gestion saine de son patrimoine. Quant au preneur, il est généralement soumis à de fortes sujétions.

Il convient donc de se montrer très prudent dans la détermination du taux d'actualisation et de ne jamais perdre de vue la finalité de l'opération envisagée. Ainsi, pour le calcul des primes de risque («risque pour secteur immobilier» ou «risque immeuble»), il est recommandé de retenir des différentiels en fourchette basse.

| Taux d'intérêt | | |
|---|---|---|
| TEC | | 3,96% |
| Correction | | 0,20% |
| Prime de faible liquidité | | 0,20% |
| Prime de risque | | 0,30% |
| Taux d'intérêt total retenu | a | **4,66 %** |

## 8.2 Calcul des indemnités de résiliation

### 8.2.1 *Méthode financière*

La valeur du site est de 300 000 €.

La commune devait être propriétaire du site dans 12 ans. Dans la mesure où le preneur est tenu d'entretenir le bien, on considère que la valeur en fin de bail sera la même.

Les droits du bailleur sont égaux à la valeur actualisée du bien aujourd'hui. Cette valeur est équivalente à la somme qu'il conviendrait de placer aujourd'hui pour obtenir la valeur de 300 000 € dans 12 ans au taux retenu de 4,66 % soit 173 681 €.

| Méthode financière | | |
|---|---|---|
| Valeur future du bien | $V_f$ | **300 000 €** |
| Valeur actuelle du bien | $V_a$ | **173 681 €** |
| Flux résiduel actualisé des redevances | F | |
| | | |
| Droits du bailleur | $D_B$ | **173 681 €** |
| | | |
| Droits du preneur | $D_P$ | **126 319 €** |

Les droits du bailleur sont donc égaux à 173 691 €.

Par déduction, les droits du preneur sont égaux à 126 319 € (Valeur des droits du preneur = valeur pleine – valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode financière).

### 8.2.2 *Méthode dite « classique »*

La valeur des constructions a été estimée à 283 620 € (300 000 € - 16 380 €). Comme dans la méthode précédente, la valeur actualisée des constructions est équivalente à la somme qu'il conviendrait de placer aujourd'hui pour obtenir la valeur de 283 620 € dans 12 ans au taux retenu de 4,66 %, soit 164 198€.

Les droits du bailleur sont équivalents à cette somme augmentée de la valeur du terrain considéré comme encombré soit 16 380 €.

| Méthode classique | | |
|---|---|---|
| Valeur du terrain encombré | $V_E$ | 16 380 € |
| Valeur des constructions | C | 283 620 € |
| Valeur des constructions en fin de période | | 283 620 € |
| Valeur actuelle des constructions | $C_0$ | 164 198 € |
| | | |
| Droits du bailleur | $D_B$ | **180 578 €** |
| | $D_B = V_E + C_0$ | |
| Droits du preneur | $D_P$ | **119 421,91 €** |

Les droits du bailleur sont donc égaux à 180 578 € .

Par déduction, les droits du preneur sont égaux à 119 421 € (Valeur des droits du preneur = valeur pleine – valeur des droits du bailleur déterminée par la méthode dite classique).

### 8.2.3 *Analyse et arbitrage du service – Valeur retenue*

La première méthode avantage le preneur, la seconde le bailleur. La moyenne arrondie de ces deux méthodes est retenue.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE – 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 122 800 € arrondie (droit du preneur),** dans le cadre d'une résiliation du bail à construction du 18 et 26/12/1984 entre ACTIS, preneur et la commune, bailleur d'une durée initiale de 55 ans (du 01/04/1983 au 31/03/2038).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

**Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère et par délégation,

Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

**Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère**

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

téléphone : 04 11 25 77 07
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO
Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 93 94

Réf. DS : 33518061
Réf. OSE : 2026-38185-58751

Le 25/09/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

ACTIS OPH DE LA MÉTROPOLE GRENOBLOISE

# 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*





*Nature du bien :* Immeuble de rapport
*Votre réf. : 196-GRE-VALLES*

*Adresse du bien :* 96 Avenue Jules Vallès 38100 Grenoble

*Valeur :* 340 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

**L'acquisition de cette parcelle bâtie auprès de l'EPFL au prix de 351 000 € HT correspond au prix de revient de cette opération (prix d'acquisition + frais d'acquisition et taxe foncière + coût du portage, sur lesquels sont retranchés les loyers encaissés). Ce prix de cession n'appelle pas d'observation.**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1. CONSULTANT

affaire suivie par : xavier.michallet@actis.fr

## 2. DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 03/09/26 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : visité antérieurement le : 20/04/26 | |
| du dossier complet : | 25/09/26 |

## 3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1 Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☐ |
| Acquisition : | amiable ☒<br>par voie de préemption ☐<br>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 d'une parcelle (DX n°10) bâtie d'un immeuble de rapport, auprès de l'EPFL.

En avril 2026, ACTIS avait été sollicité par GAM, dans le cadre d'une DIA portant sur ce tènement situé 96 Avenue Jules Vallès à Grenoble. Un avis portant le n°026-38185-22274, daté du 23/04/2026, avait été par ailleurs adressé par le Pôle d'Évaluation Domaniale (PED) à GAM.

Dans le cadre d'une opération de promotion immobilière, il est envisagé, à ce stade, en remembrant la parcelle DX n°10 et les parcelles contiguës, DX n°11 et DX n°17, de réaliser une opération de densification avec la réalisation d'un collectif d'environ 24/25 logements locatifs sociaux. Aussi, il s'agit, à ce stade, d'acquérir auprès de l'EPFL ayant préempté récemment, la parcelle DX n°10. Les autres tènements (DX n°11 et DX n°17) étant visés dans des avis distincts.

Prix envisagé : 351 000 € HT (prix de revient indiqué).

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

## 4 . DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

Grenoble est le chef-lieu du département de l'Isère, de 156 140 habitants (données 2023), catégorisée « grand centre urbain », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022.

Son agglomération (Grenoble-Alpes Métropole) regroupant 49 communes de 450 000 habitants est la plus grande métropole des Alpes, deuxième agglomération Rhônalpine.

Située entre les massifs du Vercors, de la Chartreuse, du Taillefer et de la chaîne de Belledonne, elle est bâtie dans une plaine au confluent de l'Isère avec le Drac, au centre de l'Y grenoblois. Elle est située dans la partie sud-est du territoire national, à relativement faible distance (à vol d'oiseau) des frontières italienne (70 kilomètres) et suisse (110 kilomètres).

La commune est marquée par l'importance ses territoires artificialisés (92,9 % en 2018) se décomposant en zones urbanisées (58,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (29,1 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (5,6 %), eaux continentales (3,8 %), forêts (3,3 %), données 2018. Elle s'étend sur une surface de 18 130 hectares.

L'espace est fortement contraint par la densité et le relief.

Desservie par des autoroutes, une Rocade Sud, nombreuses routes départementales, une gare ferroviaire, l'aéroport de « Grenoble-Alpes-Isère » (situé à 44,4 km au nord-ouest) ainsi que pour le trafic léger, l'aérodrome « de Grenoble-Le Versoud » situé à 13 km, a été développé un réseau de transport urbain et interurbain, se déclinant en tramways, bus, pistes cyclables (en projet : Bus à Haut Niveau de Service).

Grenoble s'était antérieurement développée grâce à la ganterie et la « houille blanche » (énergie hydroélectrique). L'organisation des Jeux olympiques d'hiver (1968) symbolise une période de grands bouleversements pour la ville, notamment architecturaux.

Aujourd'hui fortement tournée dans les activités scientifiques de pointe, avec des universités de premier plan et l'un des grands centres scientifiques européens, les entreprises de son territoire n'en demeurent pas moins actives dans le domaine industriel sur les secteurs de la fabrication d'équipements électriques et de produits informatiques, électroniques et optiques.

Secteur du tourisme (été/hiver) développé avec ses musées, son patrimoine, la proximité des montagnes.

Commune très attractive.

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

Situation limitrophe à la Commune de Saint-Martin-d'Hères.

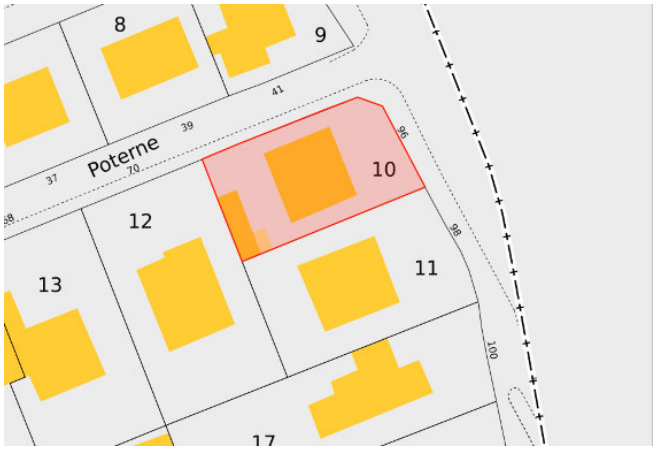
Secteur en évolution : nombreux nouveaux immeubles édifiés ou rénovés.

Proche toutes commodités.

### 4.3 Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse | Contenance | Nature réelle |
|---|---|---|---|---|
| GRENOBLE | DX n°10 | 96 AV JULES VALLES | 409 m² | Immeuble de logements |






## 4.4 Descriptif

**Reprise du descriptif de l'avis n° 2026-38185-22274 du 23/04/2026 :**

Il s'agit d'un immeuble de rapport se déclinant comme suivant :

| | Descriptif | Typologie | Etage | Descriptif communiqué | Surface carrez m² | DPE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lot n°1 | Logement | Studio | RDC | séjour avec cuisine, une salle d'eau avec WC avec accès par l'extérieur (cour ouest) | 12,9 | F |
| Lot n°2 | Logement | Studio | RDC | entrée avec placard desservant une salle d'eau avec WC, et un séjour avec cuisine avec accès par la porte de gauche en arrivant dans le hall d'entrée | 20,9 | F |
| Lot n°3 | Logement | T2 | RDC | séjour avec cuisine, une entrée avec placard desservant une salle d'eau avec WC et une chambre avec placard avec accès par la porte de droite en arrivant dans le hall d'entrée | 33,5 | F |
| Lot n°4 | Local | | RDC | accès par l'extérieur | | |
| Lot n°5 | Local | | RDC | accès par l'extérieur | | |
| Lot n°6 | Logement | T4 bis | 1er | entrée desservant l'ensemble des pièces : deux chambres avec placard, une salle d'eau, un WC, une cuisine, une salle à manger avec placard, un séjour, un balcon orienté ouest, avec accès par la porte en face en arrivant sur le palier. | 75,8 | E |
| Lot n°7 | Logement | T2 bis | 2e | entrée desservant l'ensemble des pièces : un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec WC, une loggia orienté nord-est avec accès par la porte à gauche en arrivant sur le palier | 64,3 | E |
| Lot n°8 | Garage | | | Garage avec appentis situé à l'ouest de la copropriété avec accès par la cour ouest | | |
| Lot n°9 | Stationnement extérieur | | | Place de stationnement extérieure avec accès par la cour ouest | | |
| Lot n°10 | Stationnement extérieur | | | Place de stationnement extérieure avec accès par la cour est | | |
| Lot n°11 | Stationnement extérieur | | | Place de stationnement extérieure avec accès par la cour est | | |
| Lot n°12 | Stationnement extérieur | | | Place de stationnement extérieure avec accès par la cour est | | |
| TOTAL surface Carrez | | | | | 207,4 | |

A noter, les locaux sont en fait deux petits cagibis de très petite surface.

Chauffage et eau chaude sanitaire : électrique pour les studios du RDC et chaudières individuelles au gaz pour les deux appartements en étage. PAC climatisation au 1er étage.

État : à totalement rénover pour les studios du RDC et bon état d'usage pour les deux appartements en étage. Le 1er étage était occupé par le précédent propriétaire ; le second ayant été rénové (+ 15 ans) avec extension prise sur la terrasse recouverte. On notera pour cet appartement du dernier étage cependant, une rénovation de « facture moyenne », dont une entrée directement dans la cuisine, WC non indépendant, cabine de douche posée et la chambre avec plancher bois.

Balcon filant pour l'appartement du 1er étage et terrasse couverte pour l'appartement du 2nd étage.

Toiture ancienne, voir d'origine.

Des travaux importants seraient à prévoir.

## 4.5 Surfaces du bâti

Surface habitable de 207,40 m², voir détail au paragraphe précédent.

## 5 . SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

EPFL (depuis le 16/07/2026)

### 5.2 Conditions d'occupation

Locaux partiellement libres, actuellement, seuls 2 studios au RDC sont loués.

## 6 . URBANISME

UBa : Tissus urbains hétérogènes du cœur métropolitain avec végétalisation renforcée au PLUI de Grenoble-Alpes Métropole approuvé par le conseil métropolitain le 20 décembre 2019, mis à jour pour la dernière fois le 07 novembre 2025.

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

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

## 8 . MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 Études de marché

***8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche (Estimer un bien),*** à noter : TC = abréviation de « Termes de Comparaison »

**Recherche de termes de comparaison d'immeuble de rapport sur secteur proche**, si possible de surfaces et typologies et année de constructions similaires :

**Reprise de l'étude de marché de l'avis n° 2026-38185-22274 du 23/04/2026 :**

| TC n° | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Précisions à l'acte | Année construct. | Surface et ou carrez utile totale | Prix total | Prix/m² (utile) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 185//CX/54// | GRENOBLE | 19 AV DE VALMY | 16/12/2025 | Bâtiment de deux niveaux + combles non aménagés se déclinant en 8 studios dont 2 au RDC avec mezzanine (de 278 m²) et un local à usage d'entrepôt en RDC (de 149 m²) + combles non aménageables. | 1934 | 278 | 527 000 | 1 896 € |
| 2 | 185//CX/51// | GRENOBLE | 22 CHE DU PONT CARPIN | 22/05/2024 | 4 logements<br>- RDC : 3 T1, dont 1 T1 à la rénovation inachevée<br>-au 1er : 1 T4 avec terrasse et un balcon exposés côté nord | 1850 | 157 | 225 000 € | 1 433 € |
| 3 | 185//CX/53// | GRENOBLE | 23 CHE DU PONT CARPIN | 27/03/2024 | Maisonnette composée de 4 logements :<br>- RDC : 2 studios<br>- au 1er et jacobines : 1T3 Duplex et 1 T4 Duplex<br>- 2 caves<br>Surface confirmées par agence immobilière | | 164,92 | 350 000 € | 2 122 € |
| 4 | 185//CZ/288//<br>185//CZ/289// | GRENOBLE | 4 Rue du Mont Froid | 18/09/2025 | 12 logements (4 studios, 4 T1, 2 T1-Duplex, 1 T2 et 1 T3) de 296,35 m²<br>1 local d'activité en fond de cour situé dans un bâtiment annexe de 41,95 m² et 2 grands garages boxés<br>5 à 6 des places de stationnement « libres »<br>Cour commune sur l'avant<br>DPE indiquées (E, F ou G) et des nombreux travaux prévoir | | 296,35 | 600 000 € | 2 025 €/m² pour l'ensemble comprenant les dépendances<br><br>Pouvant se décliner en :<br>1 815 € arrondi/m²/logements et 63 000€ pour le local et les garages |
| 5 | 421//BM/404// | SAINT-MARTIN-D'HERES | 19 RUE DE LA VICTOIRE | 12/07/2023 | maison d'habitation composée d'un sous-sol de 5 caves, d'un RDC de 2 appartements d'une pièce et une cuisine chacun, d'un 1er étage de 5 pièces, d'une salle d'eau et d'un water-closet, d'un 2ème étage mansardé de 2 appartements comprenant chacun deux pièces, une cuisine et d'un water-closet commun. | 1915 | 177 | 410 000 | 2 260 € |

Il ressort de cette étude une valeur médiane à 2 025 €/m² surface habitable et 1 947 €/m² surface habitable comprenant pour certaines ventes, en plus, des locaux (TC n°1 et n°2) et/ou des places de stationnements (TC n°2).

On notera que le TC « mini » à 1 433 €/m² pouvant s'expliquer par l'absence de dépendance (ni stationnement, ni local) et comprenant « *1 T1 à la rénovation inachevée* » (mention à l'acte).

**Méthode par le revenu**

Les locaux sont partiellement loués.
Cette méthode complémentaire n'est pas retenue.

***8.1.2.Autres éléments à considérer***

Tènement acquis par l'EPFL du Dauphiné au montant de 340 000 € (le 16/07/2026).
Pour rappel, l'avis n° 2026-38185-22274 du 23/04/2026, suite au projet d'acquisition dans le cadre de l'exercice du droit de préemption (DIA), concluait : *« Le prix de vente indiqué dans la DIA à 340 000 € (même avec les frais d'agence inclus) soit ramené à 1 640 €/m² pour 207,40 m² de surface habitable « carrez », incluant donc les places de stationnement, cagibis et garage, est inférieur aux valeurs de marché »*.

La cession à ACTIS sera réalisée au prix de 351 000 € selon le décompte joint et repris ci-après. Il n'a pas été signé de convention de portage entre l'EPFL et ACTIS (durée de portage indiquée comme trop courte). Le comité d'engagement d'ACTIS a validé une réponse favorable à la demande de la Métropole et de la Ville pour l'acquisition de la parcelle.

| bilan prix de revient DX 10 | |
|---|---|
| Dépenses | réserve foncière (portage 6 mois) |
| prix acq | 340 000 € |
| frais notaire | 10 200 € |
| taxe foncière | 3 043 € |
| frais de portage | 2 700 € |
| Recettes | |
| loyers F et A | 5 100 € |
| Total PR | 350 843 € |

## 8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

Compte tenu de l'avis récent n° 2026-38185-22274 du 23/04/2026 (d'une valeur vénale estimée à 340 000€) et du faible délai entre la présente évaluation et l'acquisition du 16/07/2026 (au prix de 340 000 €),
la valeur vénale est prorogée à hauteur de 340 000 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE – 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 340 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**L'acquisition de cette parcelle bâtie auprès de l'EPFL au prix de 351 000 € HT correspond au prix de revient de cette opération (prix d'acquisition + frais d'acquisition et taxe foncière + coût du portage, sur lesquels sont retranchés les loyers encaissés). Ce prix de cession n'appelle pas d'observation.**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

**Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.**

**Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère et par délégation,



Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-06 |
| OBJET | **ECHIROLLES – 52-54 rue de Stalingrad<br>VEFA « Côté Frange verte »<br>Engagement, financement, et acquisition en VEFA de 10 LLS, 18 LLI, et 23 garages** |

PP-DMO

Le Directeur Général expose,

La société COGEDIM réalise une opération de 61 logements collectifs sur deux bâtiments, située 54 rue de Stalingrad à Echirolles. Dans le cadre de ce projet, COGEDIM a proposé à ACTIS l'achat en VEFA de 10 logements locatifs sociaux, 18 logements locatifs intermédiaires, et 23 garages boxés sur cette opération.

Cette proposition s'inscrit dans le cadre d'un partenariat global initié avec COGEDIM visant à l'acquisition de logements sur d'autres opérations VEFA, en cours et à venir, sur le territoire de la métropole grenobloise.

A ce titre, il est demandé au Conseil d'Administration de considérer la répartition de logements locatifs sociaux/logements locatifs intermédiaires au regard d'une offre globale à l'échelle de plusieurs opérations.

Ainsi si la quote-part des logements locatifs intermédiaires est supérieure à 50 % sur ce projet, elle se verra adaptée sur les prochaines opérations proposées par COGEDIM à ACTIS (« Grenoble Libération », en programmation 2027 ; « Grenoble Diderot » - programmation 2028), afin de garantir l'équilibre de production validé par le Conseil d'administration d'ACTIS.

L'OPERATION

ACTIS acquerrait 10 logements locatifs sociaux en diffus (5 T2, 3 T3, 1 T4) répartis sur les quatre premiers niveaux (sur cinq) du bâtiment A, et 1 T4 en rez-de-chaussée du bâtiment B, pour une surface habitable totale d'environ 543 m², ainsi que 18 logements locatifs intermédiaires, soit la totalité du bâtiment B (6 T2, 9 T3, 3 T4) pour une surface habitable d'environ 1000 m².
En sus des logements, il est proposé l'acquisition de 23 garages boxés dans le sous-sol commun aux deux bâtiments.

Les logements respecteront le niveau de performance thermique RE 2025.

L'ACQUISITION

Sur la base de cette programmation, ACTIS propose d'acquérir les logements locatifs sociaux au prix de 2 250 € HT/m² habitable, 12 000 € HT par garage boxé, conformément à la délibération métropolitaine du 11/07/25 encadrant les prix d'acquisition en VEFA. Prix auquel s'ajoute le forfait de 3 000 €HT pour l'adaptation d'un logement PMR, conformément au cahier des charges de Grenoble Alpes Métropole.

Concernant les logements locatifs intermédiaires, le prix proposé s'élève à 3 000 € HT/m² de surface habitable, garages inclus et prestations incluses (cuisines équipées), soit 2 730 € HT/m² de surface habitable hors garage et cuisine.

Soit un prix d'acquisition d'environ 1 344 700 € HT pour les logements locatifs sociaux et 3 000 000 € HT pour les logements locatifs intermédiaires, et un montant global d'acquisition prévisionnel de 4 344 700 € HT.

Les services du Domaine ont rendu leur avis le 28/09/2026 validant le prix pour l'acquisition des logements locatifs sociaux. Concernant les logements locatifs intermédiaires, le prix d'acquisition moyen retenu par les services du Domaine est de 2700 € HT/m² habitable, au regard de l'étude d'opérations locatives intermédiaires sur la commune d'Echirolles.

LE FINANCEMENT

Nous proposons de réaliser l'acquisition des logements locatifs sociaux sur la programmation 2026, à l'aide des financements PLUS ANRU pour 9 logements et PLAI ANRU pour 1 logement, dans le cadre de la reconstitution de l'offre de rénovation urbaine.

Nous ferions appel aux prêts de la Banque des Territoires et d'Action Logement, aux financements de l'Etat et de Grenoble Alpes Métropole ainsi qu'aux fonds propres d'ACTIS.

Les logements locatifs intermédiaires seront financés par le recours à des prêts bancaires LLI.

CONCLUSION

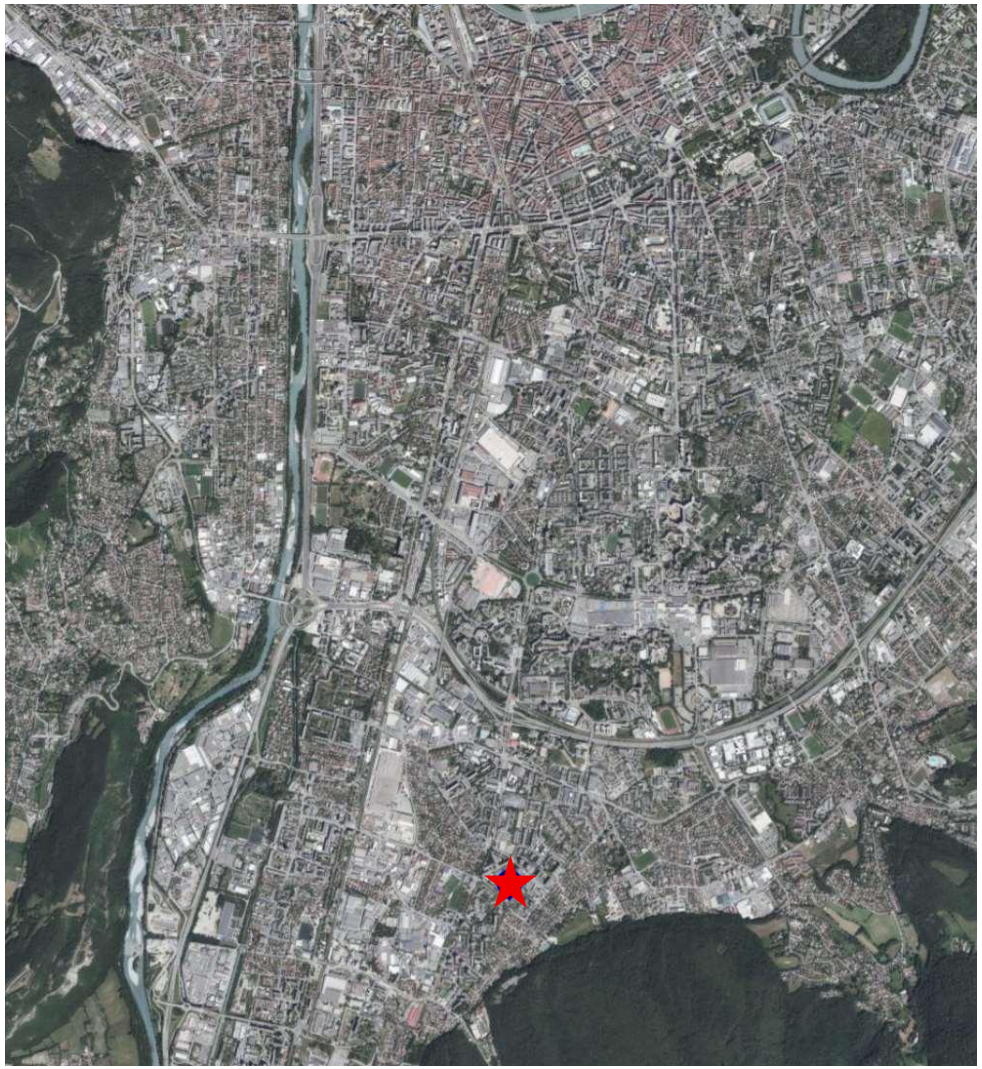
Après avoir pris connaissance de ces éléments et en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :
* autorise le Directeur Général à engager l'opération,
* autorise le Directeur Général à considérer la répartition LLS/LLI de cette opération dans le cadre d'une proposition globale issue du partenariat avec COGEDIM ;
* autorise à déroger à la quote-part de logements locatifs intermédiaires validée lors du séminaire du Conseil d'administration du 26/06/2024 ;
* autorise le Directeur Général à régulariser le transfert de propriété et signer les pièces s'y rapportant,
* autorise le Directeur Général à transmettre les dossiers de demandes de financement auprès de l'Etat, de Grenoble Alpes Métropole et des collectivités territoriales, ainsi qu'auprès des organismes prêteurs et à signer les conventions s'y rapportant.

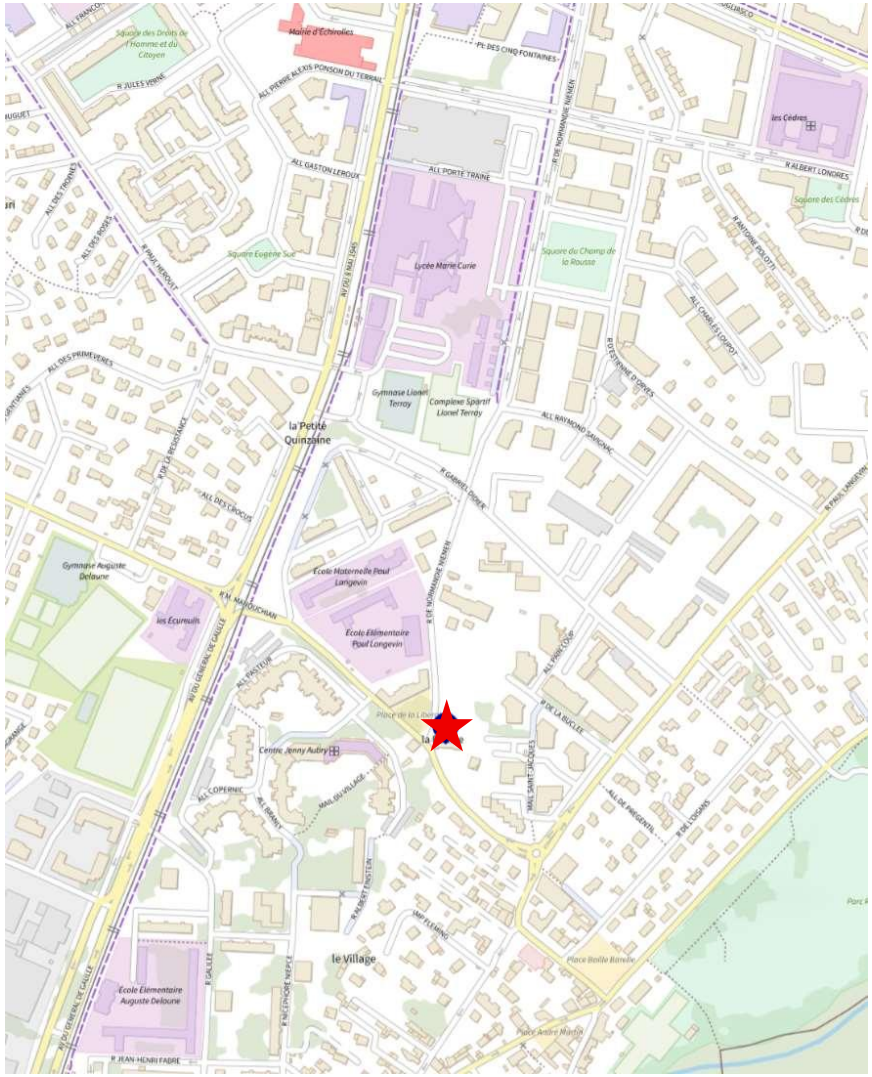
Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s) :
**Délibération adoptée à l'unanimité**

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

**Plan de situation**

# ECHIROLLES – 54 rue de Stalingrad - Acquisition de 28 logements





# ECHIROLLES - Cote Franche verte
# Rue Stalingrad

Version prévisionnelle

**Logements sociaux familiaux**

**10 Logements : 9 PLUS ANRU**
**1 PLAI ANRU**

**Prix de revient (taux réduit tva) : 1 413 716 €**

| | Sub ANRU | Sub GAM | Apport ACTIS | Prêt Banque des Territoires | Prêt Action Logement |
|---|---|---|---|---|---|
| Instruction ANRU | 9 900 € | 115 963 € | 138 000 €<br>13 800 € / lgt | 1 017 953 € | 131 900 € |

| | Loyer PLUS | Loyer PLAI |
|---|---|---|
| Loyer / m2 de SU | 7,38 € | 6,56 € |

**Logements locatifs intermédiaires**

**18 Logements LLI**

**Prix de revient (taux réduit tva) : 3 466 453 €**

| Prêt bancaire | Apport ACTIS |
|---|---|
| 3 466 453 € | 0 € |

| | Loyer max. LLI | Loyer retenu par Actis LLI |
|---|---|---|
| Loyer / m2 de SU | 11,80 € | 10,45 € |

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

**Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère**

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère
9, bd Joseph Vallier
38022 Grenoble

téléphone : 04 11 25 77 07
**mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvain LACHENAL
téléphone : 06 14 74 93 89
mél. : sylvain.lachenal@dgfip.finances.gouv.fr
**Réf. DS : 33798695**
**Réf. OSE : 2026-38151-61267**

Grenoble, le 28/09/2026

*Le Directeur départemental à*

*ACTIS OPH DE LA METROPOLE GRENOBLOISE*

*benedicte.girodroux@actis.fr*

# LETTRE - AVIS DU DOMAINE

**Objet : Demande de valeur vénale pour l'acquisition en VEFA de 28 logements**

Par saisine du 14/09/2026, vous sollicitez l'avis du Pôle d'évaluation domaniale sur la valeur vénale de 28 logements locatifs sociaux situés 54 Rue de Stalingrad à Échirolles (parcelles AT42, AT79, AT117) décomposés comme suit :

- Logements locatifs sociaux : 5 T2 / 3 T3 / 2 T4 / Surfaces : T2 : 40 m² / T3 : 61 m² / T4 : 80 m² pour une SHAB globale d'environ 543 m² ;

- Logements locatifs intermédiaires : 6 T2 / 9 T3 / 3 T4 / Surfaces : T2 : 38 m² / T3 : 60 m² / T4 : 78 m² pour une SHAB globale d'environ 1003 m² ;

- 23 garages boxés.

Le prix négocié dans le cadre de cette acquisition est de :

- Pour les logements locatifs sociaux, 2 250 € HT/m² habitable et 12 000 €/garage ;

- Pour les logements locatifs intermédiaires, 3 000 € HT/m² habitable, garage inclus.

## Recherche de cessions récentes de VEFA d'appartements dans le secteur proche :

| Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | Nature mutation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 151//AT/24//11<br>151//AT/24//2 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 08/06/2023 | 2023 | 3 | 69 | 200 833 | 2911 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//15<br>151//AT/24//4 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 23/06/2023 | 2023 | 3 | 66 | 204 167 | 3093 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//67<br>151//AT/24//37 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 30/06/2023 | 2023 | 3 | 67 | 197 917 | 2954 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//13<br>151//AT/24//6 | ECHIROLLES | 6 A RUE NORMANDIE NIEMEN | 09/10/2023 | 2023 | 4 | 80 | 228 333 | 2854 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//12<br>151//AT/24//69 | ECHIROLLES | 6 A RUE NORMANDIE NIEMEN | 13/05/2024 | 2023 | 3 | 67 | 198 333 | 2960 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//3<br>151//AT/24//7 | ECHIROLLES | 6 A RUE NORMANDIE NIEMEN | 24/10/2024 | 2023 | 4 | 79 | 223 333 | 2827 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//20<br>151//AT/24//43 | ECHIROLLES | 6 B RUE NORMANDIE NIEMEN | 05/03/2024 | 2023 | 3 | 70 | 204 583 | 2923 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//58<br>151//AT/24//27 | ECHIROLLES | 6 B RUE NORMANDIE NIEMEN | 25/06/2024 | 2023 | 4 | 84 | 209 583 | 2495 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//17<br>151//AT/24//60 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 21/10/2022 | 2023 | 3 | 62 | 192 500 | 3105 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//10<br>151//AT/24//1 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 24/10/2022 | 2023 | 4 | 79 | 210 000 | 2658 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//31<br>151//AT/24//56 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 22/11/2022 | 2023 | 3 | 67 | 201 667 | 3010 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//63<br>151//AT/24//33 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 12/12/2022 | 2023 | 3 | 70 | 207 083 | 2958 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//28<br>151//AT/24//70 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 12/12/2022 | 2023 | 2 | 51 | 159 167 | 3121 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//14<br>151//AT/24//59 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 29/12/2022 | 2023 | 3 | 69 | 195 416 | 2832 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//53<br>151//AT/24//26 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 24/03/2023 | 2023 | 3 | 67 | 203 750 | 3041 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AT/24//22<br>151//AT/24//46 | ECHIROLLES | 6 RUE NORMANDIE NIEMEN | 09/05/2023 | 2023 | 3 | 69 | 201 250 | 2917 | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//4<br>151//AR/459//56 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 02/02/2023 | 2023 | 3 | 68 | 208 333 | 3 064 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//85 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 02/08/2022 | 2023 | 3 | 63 | 175 000 | 2 778 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//29<br>151//AR/459//95 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 25/10/2022 | 2023 | 3 | 67 | 200 000 | 2 985 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//83<br>151//AR/459//33 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 08/11/2022 | 2023 | 3 | 65 | 193 333 | 2 974 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//78 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 15/11/2022 | 2023 | 3 | 65 | 175 000 | 2 692 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//87 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 02/12/2022 | 2023 | 3 | 64 | 170 833 | 2 669 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//93 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 19/12/2022 | 2023 | 3 | 63 | 172 500 | 2 738 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| 151//AR/459//50<br>151//AR/459//99 | ECHIROLLES | LA COMMANDERIE | 20/12/2022 | 2023 | 3 | 64 | 191 667 | 2 995 € | Vente en l'état futur d'achèvement |
| | | | | | | | **Moyenne** | **2 898 €** | |
| | | | | | | | **Mediane** | **2 938 €** | |

Sur des ventes récentes en VEFA dans le secteur proche nous constatons sur deux résidences un prix moyen et médian aux alentours de 2900/2950 € HT / m². Il s'agit du prix dans le marché du libre.

Au cas présent le prix négocié pour les logements locatifs sociaux à 2 250 € HT/m² se situe logiquement nettement en-dessous du prix de marché en raison du plafonnement imposé par le régulateur pour ce type de bien.

En revanche le prix négocié pour les logements locatifs intermédiaires se situe au même prix que celui proposé aux particuliers à environ 3 000 € HT / m² en moyenne sur le libre en 2023 ce qui constitue un prix fort pour un achat en bloc de logements LLI destinés à des ménages aux revenus modérés donnant droit à des loyers plafonnés.

Sur de précédents avis de valeur le prix négocié s'est plutôt situé autour des 2700 € / m² pour ce type de bien :

- Avis 2025-38151-35682 du 15/05/2025

ECHIROLLES - 3 Cours Jean Jaurès - LE CARRE JAURES - T2 -

19 LLI négociés au prix de 2 690 € HT / m²

- Avis 2025-38151-35674 du 15/05/2025

ECHIROLLES - 3 Cours Jean Jaurès - LE CARRE JAURES

23 LLI négociés au prix de 2 600 € HT / m²

- Avis 2024-38151-59753 du 20/08/2024

*ECHIROLLES - 42 Rue de la Liberté - LE MELROSE*

17 LLI négociés au prix de 2 750 € HT / m²

Acte notarié de cession du 17/12/2024 Numéro de dépôt : 2025D02054

- Avis 2024-38151-84907 du 22/11/2024

ECHIROLLES – 1 rue de Provence

36 LLI négociés au prix de 2 600 € HT / m²

Une valeur de 2700 € / m² sera donc retenue pour les LLI.

**La valeur vénale du bien est estimée à 4 049 850 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %** tenant compte des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé soit :

- (543 m² x 2250 €) + (10 garages x 12 000 €) = 1 341 750 €

- 1003 m² x 2700 € = 2 708 100 €

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. 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale

Andre-Jacques VALENTIN

responsable du PED 38



Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-07 |
| OBJET | Remise en vente et/ou location de deux locaux d'activité 11 et 13 rue Gustave Flaubert, Grenoble |

DGI- SV

Le Directeur Général expose,

Actis est propriétaire de deux locaux d'activité neuf sis 11 et 13 rue Gustave Flaubert à GRENOBLE.
En 2018 trois locaux d'activité ont été livrés en pied d'un immeuble d'habitation de 37 logements, Le Salammbô, réalisé par Actis au sein de la ZAC Flaubert. L'immeuble n'est pas soumis au statut de la copropriété et une division en volumes a été réalisée.
Les volumes d'activité sont vendus sol et murs bruts de béton, fluides en attente et vitrines posées.

Le Conseil d'administration du 7 décembre 2016 avait validé la commercialisation des locaux et leur prix.
En juin 2022 un premier local a été vendu à la foncière « La pierre écolo ». Au cours des dernières années différents contact de prospects ont eu lieu sans aboutir et un local a été occupé temporairement à titre gracieux.

Il reste donc aujourd'hui deux locaux de 204 m² et de 154,20 m² en vente.

Le 2 février 2026 la ville de Grenoble a délibéré sur le principe de l'achat de ces deux locaux dans le but de créer un centre de santé. A ce jour aucune suite n'a été donnée par la ville.

Ces biens ayant été immobilisés plus de 4 mois après la date prévue de vente, il est proposé d'acter la recherche de nouveaux acquéreurs, ou de louer ces locaux.

Après avoir pris connaissance de ces informations, les administrateurs :

- Approuvent la remise en vente ou en location de ces locaux
- Autorisent le Directeur Général à signer, le cas échéant, tous actes relatifs à une cession ou location

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s) :
**Délibération adoptée à l'unanimité**

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n°2026-10-08 |
| OBJET | **Vente d'un logement vacant T2<br>1 place Notre Dame<br>à un salarié de l'OPH** |

DGI-SVC

Le Directeur Général expose,

- Dans l'objectif d'optimiser l'assise financière de l'organisme et de dégager des fonds propres nécessaires au financement de nouveaux projets de construction et de réhabilitation, ACTIS pratique la vente de logements conventionnés HLM.

- Par la délibération n°14-06-23 du 25 juin 2014, le Conseil d'Administration validait l'utilisation d'une « délibération générale de référence », visant la régularisation rapide des actes de ventes, conformément à l'article L443-7 du CCH.

- Par la délibération 21-10-19 du 6 octobre 2021, le Conseil d'Administration d'ACTIS approuvait le principe de formaliser les ventes de logements vacants à un salarié de l'office par une délibération.

Mme T salariée d'ACTIS, s'est positionnée pour l'acquisition d'un logement vacant sis 1 place Notre Dame à GRENOBLE.

Il s'agit d'un logement T2 au 1er étage, d'une surface de 45,20 m². Conformément à la délibération n° 2025-12-11 du 15 décembre 2025, le prix de ce logement vacant a été fixé à 98 000 €.

Le dossier de Mme T a été retenu par la commission vente d'ACTIS, un seul et unique dossier ayant été déposé pour l'acquisition de ce bien au terme du délai de commercialisation fixé.

Ainsi, il est aujourd'hui proposé aux administrateurs de valider le registre de dépôt des offres d'achat (en Annexe 1), ainsi que le PV d'ouverture et de classement des offres d'achat (en annexe 2).
Ces documents permettront aux administrateurs de s'assurer :

1) Du respect des modalités de publicité de mise en vente
2) Du respect des modalités de classement des offres d'achat

Après avoir pris connaissance de ces informations, les administrateurs :
- Approuvent ces dispositions
- Autorise le Directeur Général à signer tout acte relatif à la vente du logement visé ci-dessus à Mme T

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN

Pour : 23
Contre :
Abstention(s) :
Non Votant(s) :
**Délibération adoptée à l'unanimité**

Fiche 6

RÈGLES DE VENTE HLM
MàJ
DÉCRET DU 15/11/19

# REGISTRE DE DEPOTS

# DES OFFRES D'ACHAT REÇUES

Procédure de commercialisation
des logements Hlm Vacants
Articles L.443-11 III et L.443-12
du code de la construction et de l'habitation
Articles R.443-12 et D.443-12-1 du code de la construction et de l'habitation

## A IDENTIFICATION DU LOGEMENT VACANT À VENDRE ET PRIX

Adresse du bien vendu : 1 Place Notre Dame 38000 Grenoble
Description : Appartement T2 au 1er étage
Référence Actis : 4010-1-1-1002
Prix de vente : 98 000 Euros

## B FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

Site : ACTIS le 18/07/2026

Journal : DAUPHINE LIBERE le 18/07/2026

Affichage hall d'immeuble : le 17/07/2026

Date limite de dépôt des offres d'achat : le 18/09/2026

## C ENREGISTREMENT DES OFFRES D'ACHAT

| N° d'ordre d'arrivée(1) | Date de réception jj/mm/aa et h/mm | Nom du candidat | Observations (modes de réception(2), etc.) |
|---|---|---|---|
| 1 | 10/09/2026 14:27 | [redacted] | MAIL |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |

(1) Numéro à reporter sur l'enveloppe correspondante, si besoin
(2) LRAR, récépissé, coursier, envoi électronique

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

RÈGLES DE VENTE HLM
MàJ
DÉCRET DU 15/11/19

| C | ENREGISTREMENT DES OFFRES D'ACHAT (SUITE) | | |
|---|---|---|---|
| N° d'ordre d'arrivée(1) | Date de réception jj/mm/aa et h/mm | Nom du candidat | Observations (modes de réception(2), etc.) |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

(1) Numéro à reporter sur l'enveloppe correspondante, si besoin
(2) LRAR, récépissé, coursier, envoi électronique

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

RÈGLES DE VENTE HLM
MàJ
DÉCRET DU 15/11/19

| D | RÉCAPITULATIF DES OFFRES D'ACHAT REÇUES |
|---|---|

Il a été reçu : 1 offre d'achat

Ces offres sont toutes enregistrées au présent imprimé.

A GRENOBLE, Le 21/09/2029

La personne responsable de la tenue du registre



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

Fiche 7

RÈGLES DE VENTE HLM
MàJ
DÉCRET DU 15/11/19

# Procès-verbal d'ouverture et de classement des offres d'achat reçues

RÉUNION DU 21/09/2026

Procédure de commercialisation des logements Hlm Vacants
Articles L.443-11 III et L.443-12
du code de la construction et de l'habitation

## A IDENTIFICATION DU LOGEMENT VACANT À VENDRE ET PRIX

Adresse du bien vendu : 1 Place Notre Dame 38000 Grenoble
Description : Appartement T2 au 1er étage
Référence Actis : 4010-1-1-1002
Prix de vente : 98 000 Euros

## B FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

Site : ACTIS le 18/07/2026

Journal : DAUPHINE LIBERE le 18/07/2026

Affichage hall d'immeuble : le 17/07/2026

Date limite de dépôt des offres d'achat : le 18/09/2026

## C ORGANE EN CHARGE DE L'OUVERTURE DES OFFRES D'ACHAT

Composition : commission ad hoc
SOPHIE BARBERYE

Présidence : SABINE MULLER

RÈGLES DE VENTE HLM
MàJ
DÉCRET DU 15/11/19

Fiche 7

Fiche PROCÈS-VERBAL D'OUVERTURE ET DE CLASSEMENT DES OFFRES D'ACHAT REÇUES
**2/4**

D TABLEAU D'OUVERTURE ET DE CLASSEMENTS DES OFFRES D'ACHAT

| N° | Date de réception (jj/mm/aa et h/mn) | Nom du candidat | Prix de l'offre | Sous plafonds de ressources (oui/non) | Qualité du candidat* | Classement | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10/09/2026 14:27 | [redacted] | 98 000 Euros | OUI | EXTERIEUR | 1 | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | |

*Locataire d'un logement appartenant à un bailleur social disposant de patrimoine dans le département, Gardien employé par un bailleur social disposant de patrimoine dans le département, Collectivité ou EPCI, Personne physique, Personne morale,

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement



RÈGLES DE VENTE HLM
MàJ
DÉCRET DU 15/11/19

Fiche 7

Fiche PROCÈS-VERBAL D'OUVERTURE ET DE CLASSEMENT DES OFFRES D'ACHAT REÇUES
3/4

D TABLEAU D'OUVERTURE ET DE CLASSEMENTS DES OFFRES D'ACHAT $OQEPA%

| N° | Date de réception (jj/mm/aa et h/mn) | Nom du candidat | Prix de l'offre | Sous plafonds de ressources (oui/non) | Qualité du candidat* | Classement | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

*Locataire d'un logement appartenant à un bailleur social disposant de patrimoine dans le département, Gardien employé par un bailleur social disposant de patrimoine dans le département, Collectivité ou EPCI, Personne physique, Personne morale,

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement



Au regard du Procès-verbal d'ouverture des offres :

- 1- [redacted]

La vente est ainsi consentie à Madame [redacted]

Et au prix de 98 000 EUROS

Si l'ensemble des offres reçues sont inférieures au prix évalué, l'organe en charge des offres opte pour :

- ☐ La vente du bien à l'offre la plus proche de celle du prix évalué
- ☐ Le retrait du bien à la vente
- ☐ Le maintien du logement en vente après le délai de remise des offres
- ☐ L'engagement d'une nouvelle procédure de vente et d'une nouvelle publicité

SIGNATURE DES MEMBRES DE L'ORGANE EN CHARGE DE L'OUVERTURE ET DU CLASSEMENT DES OFFRES D'ACHAT

| Nom et prénom | Signature |
|---|---|
| SABINE MULLER | |
| SOPHIE BARBERYE | |
| | |
| | |
| | |

OBSERVATIONS ÉVENTUELLES

Le Conseil d'Administration d'ACTIS s'est réuni dans la salle de ses délibérations le Quatorze Octobre Deux Mil Vingt Six, sur convocation adressée le Premier Octobre Deux Mil Vingt Six, par Madame Michelle DARAN, Présidente.

**PRESENTS :**
Mesdames, ALLOSIO, CHORFA, DARAN, DESGIGOT, DIDIER, MERGER STEINMETZ, RONDO, ROLLAND, TRAHAND, Administratrices.
Messieurs, AMRAN, ALESSANDRI, BEJJAJI, BEN TAHER, CHETOUF *(puis pouvoir à P COSTE de la délibération n°2026-10-01 à 2026-10-11)*, COSTE, DEROUBAIX, MONOT *(puis pouvoir à M DARAN de la délibération n°2026-10-06 à 2026-10-11)*, OROSCO, VIRONE, Administrateurs.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR SUR TOUTE LA SEANCE :**
Madame LONGO, administratrice (pouvoir à Madame DARAN)
Madame ARGOUD, administratrice (pouvoir à Monsieur ALESSANDRI)
Madame GRAND, administratrice (pouvoir à Monsieur COSTE)
Madame POPRAVKA, administratrice (pouvoir à Madame DIDIER)

**ABSENTS EXCUSES :**
Monsieur LABIOD, administrateur
Madame RODRIGUEZ, administratrice
Monsieur CARDINAL, administrateur

**ASSISTENT avec voix consultative** :
Monsieur DUPORT ROSAND, Directeur Général
Monsieur DURAND, représentant du Préfet

**ASSISTENT** :
Monsieur Laurent DROULEZ, Directeur Général délégué – SCEREA
Madame Claire OMBROUCK, Direction du Foncier et de l'Habitat - GAM
Madame Mina BOUDOUDA, Responsable du secrétariat de direction
Madame Bénédicte SERVANT-BORDAS, Directrice du pôle Gestion Locative
Monsieur Jean-Luc GARRIDO, Directeur du pôle Ressources
Monsieur Laurent ROUSSEL, Directeur du pôle Patrimoine

| | |
|---|---|
| CONSEIL D'ADMINISTRATION<br>du 14 octobre 2026 | Délibération n° 2026-10-09 |
| OBJET | **Evolution du périmètre d'application du mécanisme de hausse des loyers à la relocation** |

PGL/DQR

Le Directeur Général expose,

Par la délibération n°20 2 4 du 12 février 2020, le Conseil d'Administration d'ACTIS a validé la mise en œuvre d'un mécanisme ciblé de hausse des loyers a la relocation.

Ainsi, dans la limite des loyers plafonds propres à chaque ensemble immobilier, les loyers à la relocation ont pu depuis être augmentés de 5% maximum au cours de chaque année civile.

Cette mesure s'est appliquée au périmètre de logements suivant (les catégories ont été déterminées par le Conventionnement d'Utilité Sociale - CUS) :

- Catégories 1&2 du parc, catégories 3&4 uniquement pour les groupes réhabilites depuis 2013,
- Exclusion des logements finances en PLS et PLI

Cela concernait potentiellement 7 700 logements et a permis à ACTIS de générer environ 641k€ euros de recettes supplémentaires, lors de la remise en location des logements sur la période 2020 / 2025.

Le maintien des contraintes économiques et la nécessité d'équilibrer les opérations conduisent le bailleur à poursuivre l'optimisation de ses recettes pour les groupes sur lesquels les investissements sont les plus réguliers.

Dans ce cadre, et dans une logique d'uniformisation de la politique tarifaire, il est proposé aux administrateurs d'élargir le périmètre du mécanisme de hausse des loyers a la relocation à l'ensemble des logements (sans distinction de catégorie) inscrit au Plan d'entretien et d'Amélioration des composantes (PERC/PSP) dès lors que les travaux améliorent le fonctionnement de la résidence.
Cela concernerait potentiellement 2930 logements, lors de leur relocation.

A titre d'illustration, par rapport aux travaux programmés ces 5 prochaines années, 19 résidences pourraient être concernées, soit une recette potentielle projetée de 137k€ (base : 8% de rotation annuelle).

Après en avoir délibéré, les administrateurs d'ACTIS autorise l'application d'une hausse de loyer de 5% à la relocation à partir du 1er décembre 2026 pour les logements entrant dans le périmètre donné ci-dessus.

Pour : 21
Contre : 1
Abstention(s) : 1
Non Votant(s)
**Délibération adoptée**

Pour extrait certifié conforme,
La Présidente,
Michelle DARAN