

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 038-200085751-20231127-D_2023_298-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR

Courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 16 43 89 04

ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

Réf. DS : 11886710

Réf. OSE : 2023-38240-22062

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : domaine de la Colombière - hôtel restaurant

Adresse du bien : 45 Montée des remparts 38270 Moissieu-sur-Dolon

Valeur : 850 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : M. DENARIE Thierry (thierry.denarie@entre-bievreethone.fr)

2. DATES

de consultation :	21/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/10/2023
du dossier complet :	12/10/2023

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

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

3.3 Projet et prix envisagé

Projet de cession du « Domaine de la Colombière ».

L'acquéreur potentiel devra préserver l'intégralité des lieux et assurer la continuité des activités du domaine : hôtellerie, restauration, accueil de groupes (séminaires, événements divers...).

Le Domaine de la Colombière a vocation à contribuer au développement de l'économie locale ainsi qu'au rayonnement et à l'attractivité du territoire.

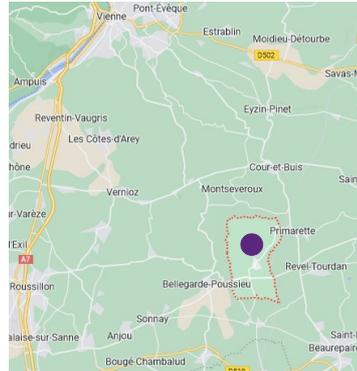
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Moissieu-sur-Dolon est une commune rurale de 752 habitants, dans le département de l'Isère. La commune se situe à environ 60 km de Lyon, 25 km de Vienne, 50 km de Bourgoin-Jallieu et 10 km de Beaurepaire.

Elle fait partie de la communauté de communes de Entre Bièvre et Rhône.



4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le tènement immobilier est appelé « Domaine de la Colombière ». Il se situe à l'entrée de la commune sur un terrain de plus de 4 hectares.



4.3 Références cadastrales

Parcelles cadastrales	Superficie	Zonage	Descriptif
AB 1	482 m ²	Ut	terrain d'agrément
AB 2	232 m ²	Ut	terrain d'agrément
AB 3	643 m ²	Ut	étang
AB 239	4 702 m ²	Ut	terrain d'agrément avec piscine (85 m ²) et pool-house (35 m ²)
AB 240	1 110 m ²	Ut	restaurant
AB 241	2 563 m ²	Ut	hôtel
AB 242	1 337 m ²	Ut	pigeonnier et salles de séminaire
AB 8	1 775 m ²	Ut	terrain d'agrément
AB 9	935 m ²	Ut	Grande Halle - salle de mariage
AB 10	5 462 m ²	Ut et N	terrain d'agrément (dont parking)
AB 11	1 458 m ²	Ut et N	terrain d'agrément
AB 12	816 m ²	Ut et N	terrain d'agrément
ZD 39	19 560 m ²	N	Terrain d'agrément (en pente)
TOTAL	41 075 m ²		

4.4 Descriptif

Il s'agit d'un tènement immobilier comprenant plusieurs bâtiments.

* hôtel : maison de maître de trois étages construite vers 1820 et aménagée en hôtel (auparavant 3 étoiles) de 21 chambres avec ascenseur comprenant :

- au sous-sol buanderie, caves et chaufferie,
- au rez-de-chaussée : accueil, secrétariat, salle de petit-déjeuner, salle de billard et 2 chambres,
- au 1^{er} et 2^{ème} étage : 19 chambres

Chauffage au fioul et par une pompe à chaleur, climatisation réversible.

La plupart des fenêtres sont en simple vitrage, en double vitrage sur quelques fenêtres à l'étage.

* restaurant : bâtiment d'un seul niveau construit en 2002-2003 comprenant un restaurant avec salle principale, terrasse, cuisines (chauffage avec pompe à chaleur).

* dépendances :

- une grande salle de réception (ancienne grange cistercienne) comprenant une annexe avec cuisine et sanitaires,
- un ancien pigeonnier avec tour centrale (boulins) et pièces annexes sur deux niveaux utilisées pour le stockage de matériel,
- une salle de séminaire (ancien bâtiment agricole réhabilité).

Le bien dispose d'un très grand terrain arboré avec une piscine et un étang.

La visite en octobre 2023 a permis de constater que le bien n'a pas été entretenu depuis l'acquisition par la collectivité en juin 2020, soit plus de 3 ans.

Les locaux ne sont pas chauffés et sont très humides (moisissures au niveau de l'accès à la cave de l'hôtel).

Informations transmises par le consultant : liste des travaux à prévoir pour une remise en état partielle du bien, soit un minimum d'environ 350 000 € sans la mise aux normes et en sécurité des installations.

Envoyé : mercredi 27 septembre 2023 à 14:58

Pour : sylvie.saillour <sylvie.saillour@dgfp.finances.gouv.fr>

Objet : Dossier Domaine de la Colombière - [ATTENTION pièce jointe : assurez-vous de l'origine du mail]

Bonjour Madame Saillour,

Dans la perspective de la visite du Domaine de La Colombière (3 octobre à 13h30), veuillez trouver ci-joint et ci-après quelques éléments (estimations et devis) à notre disposition concernant une partie des travaux à réaliser pour la remise en état partielle du bien :

Estimation des travaux envisagés :

- Toiture de la bergerie : 40K€ HT
- Cheneaux toiture : 10K€ HT
- Double vitrage RDC et 1er étage : 80K€ HT
- Mise aux normes incendies (chiffrage cabinet d'architecte) : 100K€ HT
- Changement chaudière fioul de l'hôtel : 80K€ HT
- Remise en état de la piscine : 20K€ HT
- Reprise de la cour d'entrée et des allées / graviers : 15 K€ HT

Des travaux sont à prévoir pour la mise aux normes et en sécurité du bien et des installations.

Vous en souhaitant bonne réception,

Devis transmis pour la réparation des toitures (pigeonnier, dépendances, hôtel) : un devis à 43 000 € et un autre devis à 75 000 €.

Les photos de la visite du 03/10/2023 figurent dans le dossier dématérialisé.

Facteurs de moins-value :

- importants travaux à prévoir
- bien dégradé et non exploité depuis plus de 3 ans

Facteurs de plus-value :

- grand terrain arboré
- ancienne maison de maître et dépendances avec patrimoine architectural

4.5 Surfaces du bâti

Surfaces retenues selon les données cadastrales :

- hôtel avec 21 chambres : 1200 m² environ
- restaurant : 300 m² environ
- dépendances : 770 m² environ, dont le pigeonnier (260 m²), la salle de réception (395 m²), la salle de séminaire (114 m²).

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6. URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone N et Ut du PLU de la commune de Moissieu-sur-Dolon en vigueur, zone naturelle et zone liée au développement de l'activité touristique.

9. Dans le secteur Ut, seuls sont autorisées, sous réserve de préservation du patrimoine architectural et naturel, des constructions ou installations liées au développement touristique, y compris un logement de fonction limité à 170 m² de surface de plancher.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

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

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Recherche de mutations d'hôtel-restaurant dans le secteur géographique :

Il est impossible de trouver des termes de comparaison pour ce type de bien dans le secteur.

Aucun terme relevé pour des hôtels restaurants 3 étoiles avec salles de réception et grand parc dans le secteur géographique. Ce bien est atypique.

➤ **L'étude est élargie à tout le département de l'Isère et les départements voisins : source Estimer un bien**

N	Date mutation	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	25/07/2017	72//F/740//	CHANAS	5000 LES BOURGEONS	1991	1014	540 281 €	532,82	hôtel F1 de 73 chbres + 73 parking
2	10/01/2019	565//BH/173//	VOREPPE	263 RUE DE BEAUVILLAGE		864	460 000 €	532,41	10 chbres, bar, cuisine, 10 apparts, terrasse, parking
3	28/08/2020	324//AM/355//40	TOURNON-SUR-RHONE	6 AV DE LA GARE	1845	950	880 000 €	926,32	hôtel restaurant surface de 1850 m ² (loué)
4	19/05/2020	563//AX/434//	VOIRON	22 RUE DE LA CHAUMIERE		625	430 000 €	688,00	hôtel avec appart de fonction (liquidation judiciaire)
5	01/12/2017	57//AH/766//	BOURG-DE-PEAGE	7 ALL DES ALPES		500	657 000 €	1 314,00	hôtel restaurant
6	27/02/2020	126//AH/469//	CORENC	32 AV DU GRESIVAUDAN		2500	2 700 000 €	1 080,00	hôtel restaurant 50 chbres
7	20/07/2018	421//BE/261//	ST MARTIN D HERES	3 AV DE ZELLA MEHLIS		1009	970 000 €	961,35	CAMPANILE – 49 chbres
8	30/06/2017	111//AK/255//	CLAIX	2 RUE DE L EUROPE	1990	1035	900 000 €	869,57	hôtel restaurant 45 chbres
9	30/06/2017	170//AC/75//	LE FONTANIL CORNILLON	18 RUE DES QUATRE SETEREES		1111	1 440 997 €	1 297,03	hôtel F1 de 73 chbres + 73 parking
10	15/12/2021	348//AL/121 à 26	RUY MONCEAU	ROUTE DE BOUSSIEU		990	1 130 617 €	1 142,04	Hôtel restaurant de 18 chbres+parking+piscine+maison gardien (domaine des Séquoias)+salle séminaire

On relève des valeurs allant de 500 € à 1300 €/m² de surface utile.

Chanas – F 1 – 73 chbres - 532 €/m²



Voreppe – 10 chbres + 10 apparts - 532 €/m²



Tournon-sur-Rhône - 926 €/m²



Voiron – 688 €/m²



Bourg-de-Péage – 1314 €/m²



Corenc – 3* - 50 chbres – 1080 €/m²



ST MARTIN D HERES – Campanile – 49 chbres – 960 €/m²



CLAIX – 870 €/m²



Le Fontanil Cornillon – F1 – 73 chbres – 1300 €/m²



Ruy Monceau – 18 chbres – 1140 €/m²



Terme intéressant : le terme n° 10 (Ruy Monceau) est proche de Bourgoin-Jallieu, l'établissement a été fermé en 2019 pour raisons financières. Le bien dispose de 18 chambres, d'une piscine, d'une salle de séminaire et d'un grand parc, cession à 1 130 000 €, soit environ 1140 €/m². Cependant, ce bien est en bon état et bénéficie d'une localisation plus favorable (proximité de l'autoroute, Lyon et l'aéroport).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

➤ Autre étude élargie à la région Rhône-Alpes sur les biens en vente sur internet :

Sources : sites lefigaro + cessionpme

N	Département	Commune	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	38	proche PONTCHARRA	519	580 000 €	1 117,53	Fonds de commerce + murs-hôtel restaurant secteur thermal et station ski. 10 chbres, parking, appart de fonction. Cuisine aux normes
2	38	proche Notre Dame de la Salette	1800	1 179 000 €	655,00	Fonds de commerce + murs -hôtel restaurant 3 étoiles, ancien relais de poste datant du 18ème, 15 chbres, parking
3	38	pas de précision sur la ville – bourg	850	1 068 500 €	1 257,06	Hôtel 3 étoiles refait à neuf, restaurant climatisé, 10 chbres
4	38	Vienne	450	535 000 €	1 188,89	bar restaurant hôtel à développer
5	38	Le Périer	625	155 555 €	248,89	ancien hôtel à rénover entièrement, vue sur les montagnes
6	26	Montélimar	650	860 000 €	1 323,08	centre ville, hôtel particulier à rénover, bâtisse de caractère
7	26	Aubenas	800	663 000 €	828,75	Fonds de commerce + murs-hôtel restaurant centre ville, 20 chbres
8	07	Le Cheylard	800	475 000 €	593,75	hôtel particulier au cœur de l'Ardèche, parking 10 places, 10 appartements, bâtiment authentique avec valeur patrimoniale
9	07	Bourg Saint Endéol	670	870 000 €	1 298,51	proche Drôme provençale, hôtel particulier entièrement rénové style Louis XV, cour intérieure, salons, 5 chbres, plafonds à la française, sols en pierre, bassin
10	07	Valgorge	1600	892 500 €	557,81	dans le parc des Monts d'Ardèche, hôtel 3 étoiles avec 25 chbres, parc arboré, restaurant, bar, cave à vins, salle de séminaire, parking

On relève plusieurs termes avec des valeurs allant de 250 €/m² pour un ancien hôtel à rénover entièrement à 1300 €/m² pour un hôtel 3 étoiles refait à neuf en Isère.

Terme intéressant : le terme n° 10 (Valgorge dans le parc des Monts d'Ardèche). Le bien dispose de 25 chambres, d'une salle de séminaire et d'un parc arboré, proposition de vente à 892 500 €, soit environ 560 €/m². Cependant, ce bien est en bon état et toujours exploité, et il bénéficie d'une localisation plus favorable (parc des Monts d'Ardèche).

Le Périer (parc des Ecrins 38)
hôtel à rénover entièrement – 248 €/m²



Montélimar (26)
hôtel particulier à rénover – 1323 €/m²



Valgorge (07)
hôtel 3 étoiles avec parc – 560 €/m²



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

Le tènement immobilier a été acquis par EBER en 06/2020 au prix de 1 100 000 € pour les murs et le fonds de commerce a été acquis par EBER en 03/2020 au prix de 100 000 €, soit un montant total de 1 200 000 €.

Le bien n'a pas été exploité depuis plus de 3 ans et les installations se sont beaucoup dégradées. D'importants travaux devront être réalisés par l'acquéreur potentiel, estimation à plus de 350 000 €.

Compte tenu des caractéristiques du bien et des travaux à réaliser, la valeur vénale de l'ensemble du tènement peut être estimée à :

$$1\,200\,000\text{ €} - 350\,000\text{ €} = 850\,000\text{ €}$$

Surface utile retenue : 2000 m² (hôtel 1200 m² + restaurant 300 m² + salles de séminaire 500 m²)

850 000 € / 2 000 m² = 425 €/m² de surface utile environ

Cette valeur se situe dans les valeurs des termes relevés.

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **850 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 720 000 € (arrondie).

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023

S²LO

SID: 038-200085751-20231127-D_2023_298-DEet

Certaines des informations fondant la présente évaluation 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AMV', written over a horizontal line that extends to the right. Below the line, there is a large, light-colored oval shape, possibly a stamp or a mark.

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.