

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 13 juillet 2022

L'an deux mille vingt-deux et le treize du mois de juillet, convoqué par lettre du 30 juin 2022 adressée à chacun de ses membres, le Comité Syndical s'est réuni, avec leur accord et à titre exceptionnel, dans les locaux de la Communauté de communes Maurienne Galibier situés au 54 rue Général Ferrié à Saint-Michel-de-Maurienne, sous la présidence de Monsieur Christian GRANGE, Président du Syndicat Mixte.

Le Comité Syndical est composé de six membres en exercice.

A l'ouverture de la séance, à 17 heures 00 :

sont présents : Monsieur Alexandre ALBRIEUX, Monsieur Pascal BAUDIN, Madame Nathalie FURBEYRE, Monsieur Christian GRANGE.

sont absents : Monsieur Olivier THEVENET, Madame Sophie VERNEY.

Les membres présents se trouvant en nombre suffisant, le Comité Syndical délibère.

Le Comité Syndical a choisi pour secrétaire Madame Nathalie FURBEYRE.

Le nombre de votants est de quatre (4).

La décision est prise à l'unanimité.



Objet : Demande d'acquisition par la SEMVAL d'un local pour aménager des espaces supplémentaires de bureaux dans la Maison de Valmeinier.

Le Président rappelle aux membres du Comité Syndical l'historique de ce dossier, abordé à plusieurs reprises lors des réunions précédentes.

Propriétaire de ses locaux de bureaux dans l'ensemble immobilier "La Maison de Valmeinier" (volume 5 de l'état de division en volume), la SEMVAL, société gestionnaire du domaine skiable de Valmeinier, est à la recherche de surfaces supplémentaires et envisage l'aménagement d'espaces situés sur les niveaux supérieurs de la Maison de Valmeinier (volume 8), propriété du Syndicat Mixte des Islettes située sur les parcelles en zone UT cadastrées C2244, 2245, 2249, 2836, 2838, 2841, 2844, à Valmeinier.

Il s'agit d'un espace non aménagé en partie en sous pente de toiture, disposant de 2 fenêtres (de type jacobines) en façade ouest, qui présente de nombreuses contraintes : accès unique par les locaux de la SEMVAL, présence du dispositif de ventilation, hauteur limitée par la sous pente.

De ce fait, cet espace est difficilement valorisable pour le SM des Islettes et la seule opportunité s'offre avec la SEMVAL, sous réserve de préserver les accès aux espaces techniques des installations collectives du bâtiment.

Les superficies sont les suivantes :

- ✓ 27 m² environ avec une hauteur supérieure à 2.50m,
- ✓ 23 m² environ avec une hauteur entre 1.80 et 2.50m,
- ✓ 11 m² environ avec une hauteur inférieure à 1.80m,
- ✓ 10 m² environ pour l'escalier, le passage et les gaines d'aération.

La superficie valorisable est donc de 50 m², sur une surface totale de 71 m².

La SEMVAL a formulé une proposition de prix initiale de 20 000 € (400 € par m² pour 50 m²).

Conformément aux dispositions de l'article L5722-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Syndicat Mixte des Islettes a sollicité, par voie électronique le 23 mai 2022 (dossier réputé constitué le 24 mai 2022), l'avis du Service du Domaine sur la cession de ce local qui pourrait intervenir au prix principal de 20 000 € (400 € par m² pour 50 m² valorisables).

L'avis du Service du Domaine du 28 juin 2022 indique que :

- ✓ « la valeur vénale de ces terrains 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 ;
- ✓ le prix négocié entre les parties de 20 000 € HT de ce plateau à aménager, libre d'occupation, n'appelle pas d'observation particulière de la part du Pôle d'évaluation domaniale ».

La SEMVAL a par ailleurs dû faire réaliser par le Cabinet de géomètre GE-ARC un modificatif de l'état descriptif de division en volumes, nécessaire pour la modification de la division en volume du bâtiment qui est un préalable indispensable en vue de la vente.

Les honoraires s'élèvent à la somme totale de 3 792,76 €, dont la prise en charge revient au Syndicat Mixte des Islettes.

Le Président invite le Comité Syndical à se prononcer.

**LE COMITE SYNDICAL,
après en avoir délibéré**

- Vu l'exposé du Président,
- Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les statuts du Syndicat Mixte approuvés par délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général et du Conseil Municipal de Valmeinier du 8 novembre 1996,
- Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 1997 portant création du Syndicat Mixte des Islettes,

décide

Article 1 : d'autoriser, dans les conditions et aux fins décrites ci-avant, la cession par le Syndicat Mixte des Islettes à la SEMVAL, d'un local à aménager en bureaux situé sur les niveaux supérieurs de la Maison de Valmeinier, représenté par le volume 8 issu du modificatif de l'état descriptif de division en volumes réalisé en juin 2021, propriété du Syndicat Mixte des Islettes situé sur les parcelles en zone UT cadastrées C2244, 2245, 2249, 2836, 2838, 2841, 2844, à Valmeinier,

dont la superficie est la suivante :

- ✓ 27 m² environ avec une hauteur supérieure à 2.50m,
- ✓ 23 m² environ avec une hauteur entre 1.80 et 2.50m,
- ✓ 11 m² environ avec une hauteur inférieure à 1.80m,
- ✓ 10 m² environ pour l'escalier, le passage et les gaines d'aération,

étant précisé que la surface valorisable est donc de 50 m², sur une surface totale de 71 m², pour un prix principal de 20 000 € (400 € par m² pour 50 m² valorisables) ;

Article 2 : de désigner l'étude de Maître Arthur SEMIN, notaire à Saint-Michel-de-Maurienne, pour représenter les intérêts du Syndicat Mixte des Islettes dans le déroulement de ce dossier ;

Article 3 : d'autoriser le Président à signer, par lui-même ou tout délégataire, notamment tout clerc ou employé de l'étude du notaire, les actes correspondants -y compris un compromis de vente- et à réaliser l'ensemble des formalités rendues nécessaires par la mise en œuvre de cette décision ;

Article 4 : de prendre à la charge du Syndicat Mixte des Islettes les frais d'honoraires relatifs aux services d'un cabinet de géomètres pour établir un modificatif de l'état descriptif de division en volumes de la Maison de Valmeinier et, par conséquent, de rembourser à la SEMVAL les honoraires versés au Cabinet GE-ARC situé au 14 Avenue de la République 73410 SAINT-MICHEL-DE-MAURIENNE pour un montant de 3 792,76 € (montant HT de la facture du 14 juin 2021).

Fait et délibéré à Saint-Michel-de-Maurienne,
Le 13 juillet 2022.

Le Président,



Christian GRANGE.

