



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **15 MAI 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0156**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de la Grande Ile à Villard-Bonnot - Cession d'un terrain à la société Team Menduni

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 52
Pouvoirs : 15
Absents : 0
Excusés : 22
Pour : 67
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

31 MAI 2023

et publié le

31 MAI 2023

Secrétaire de séance :
Roger COHARD

Le lundi 15 mai 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 09 mai 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Claudine GELLENS, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Robert MONNET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Patricia BELLINI à Cécile ROBIN, Alexandra COHARD à Sophie RIVENS, Agnès DUPON à Robert MONNET, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Mylène JACQUIN à Martine KOHLY, Christelle MEGRET à Sidney REBBOAH, Adrian RAFFIN à Michel BASSET, Olivier ROZIAU à Alain GUILLUY, Christophe SUSZYLO à Emmanuelle MOREAU, Youcef TABET à Olivier SALVETTI, Annie TANI à Serge POMMELET, Laurence THERY à Coralie BOURDELAIN, Françoise VIDEAU à Guillaume RACCURT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu l'avis du Domaine, référence 2023-38547-10289 en date du 2 mars 2023,

La société Team Menduni souhaite acquérir une partie des parcelles cadastrées A 539 et AR35, soit 980 m² environ sur une superficie totale d'environ 1 960 m² dans la zone d'activités de la Grande Ile à Villard-Bonnot. Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots. Le projet envisagé est la construction d'un bâtiment d'environ 500 m².

La société Team Menduni gérée par Monsieur Jérôme Menduni est spécialisée dans la vente de véhicules 2 et 3 roues de type motos et scooters. Le local de vente est aujourd'hui installé sur Grenoble et Team Menduni compte un effectif de 12 personnes. L'entreprise développe depuis quelques années l'activité du e-commerce. Fort de sa croissance, Team Menduni souhaite acquérir un nouveau tènement pour installer dans de bonnes conditions les équipes dédiées à l'activité de vente en ligne tout en conservant son commerce de vente de proximité à Grenoble.

Ce projet leur permettra de répondre à un besoin de stockage (pièces et accessoires), préparation et expédition des commandes et également de créer une partie dédiée à l'activité tertiaire avec de nouveaux bureaux.

Par ce développement, l'entreprise ambitionne une hausse de son effectif. A travers ce projet, il est prévu de créer 4 nouveaux postes dans les trois ans à venir ainsi que le transfert d'une personne du site grenoblois.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'entreprise Team Menduni, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface d'environ 980 m² environ au prix de 60 € HT le m² constructible et 10 € HT le m² inconstructible soit un total de 34 800 € HT environ,**
- **L'autoriser à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **15 MAI 2023**

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.



LEGENDE :

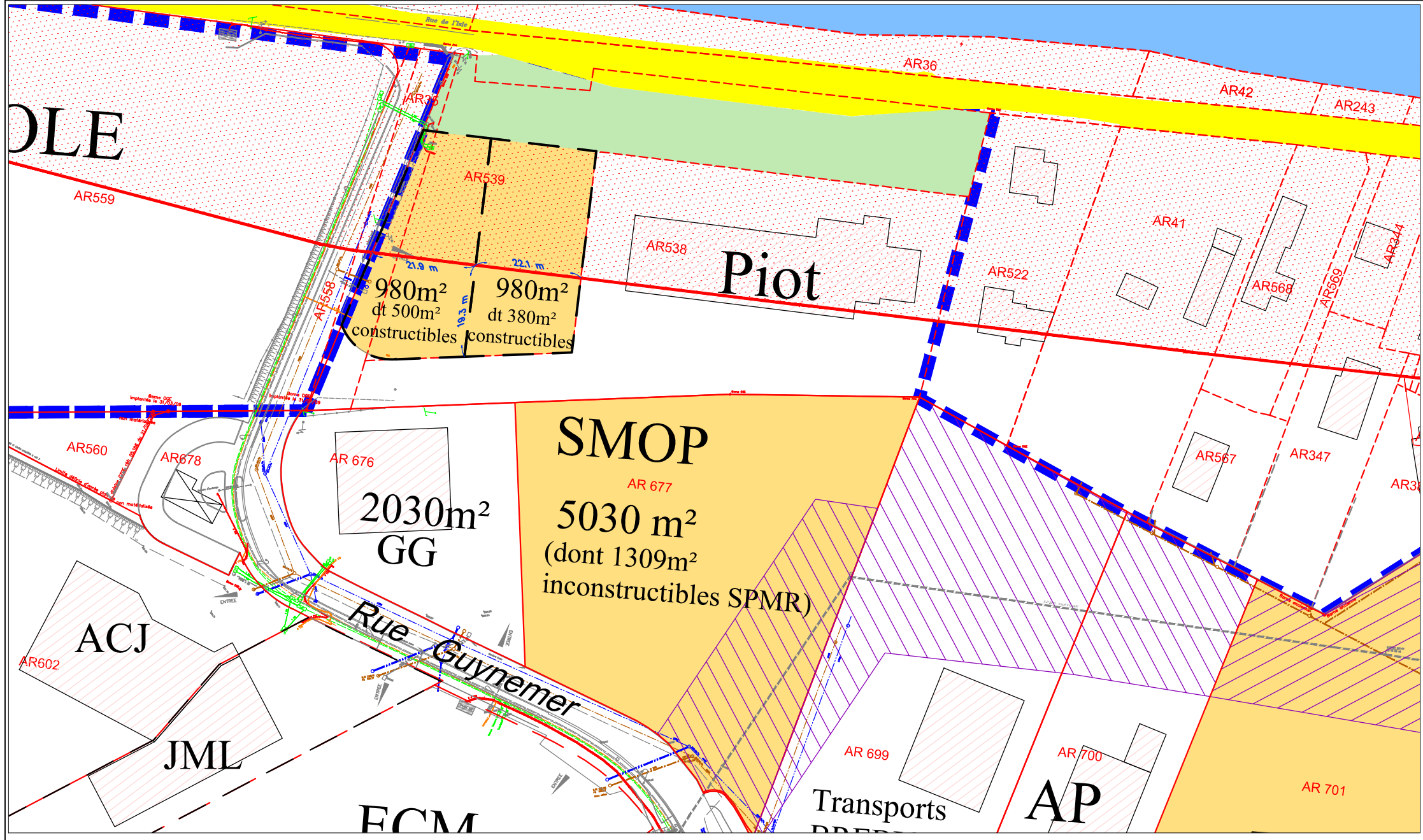
Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20230515-DEL-2023-0156-DE
Date de télétransmission le 31/05/2023
Date de réception en préfecture le 05/06/2023

Foncier inconstructible SPMR

--- Limites parcellaires

■ Foncier disponible

■ Foncier en cours de commercialisation



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/03/2023

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. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 94

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRESIVAUDAN

Réf. DS : 11414884

Réf. OSE : 2023-38547-10289

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Maps mai 2022

Nature du bien : Lot « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : Rue Guynemer 38190 Villard-Bonnot

Valeur : 37 200 € (pour le lot dit n°1) et 31 800 € (pour le lot dit n°2), assorties d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1. CONSULTANT

affaire suivie par : mdelphin@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2. DATES

de consultation :	07/02/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/02/23

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Cession, dans le cadre de sa compétence pour le développement économique, de lots non bâtis, issus d'une parcelle, situées sur la Zone d'Activités aménagée de la Grande Île à VILLARD-BONNOT.

Il est envisagé une vente à 60 € / HT / m² pour la partie constructible et 10€/m² pour la partie inconstructible.

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

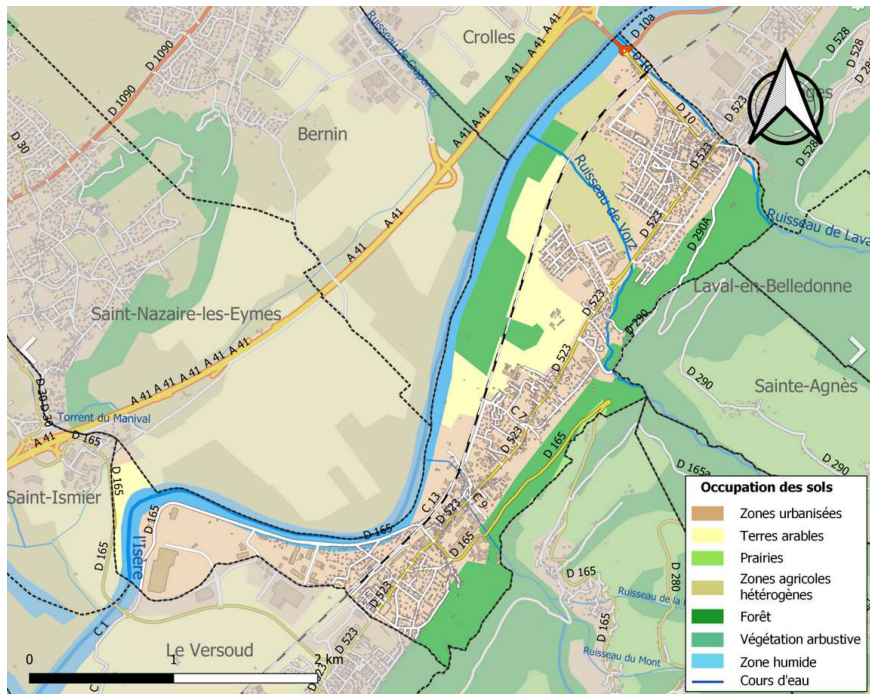
La Commune de Villard-Bonnot, de 7 324 habitants (données 2020), est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Située à 17 kilomètres au nord est de Grenoble dans la vallée du Grésivaudan, en rive gauche, elle est traversée par une route départementale, une voie ferrée (Gare) et l'Isère. Proximité de l'autoroute A41. Piste cyclable le long de l'Isère jusqu'à Grenoble.

Villard-Bonnot s'est antérieurement développée grâce à l'industrie papetière. Aujourd'hui tournée vers des entreprises à vocation industrielle ou artisanale avec le développement de la « ZAC de la Grande Isle », de loisirs et culturel (cinéma, musée et proximité immédiate de la base de loisirs du Bois de la Bâtie) et l'agriculture. A noter que la commune fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse », la première AOC de la filière Bois en France.

Elle s'étend sur près de 584 hectares entre la rive gauche de l'Isère et le massif montagneux de Belledonne.

Commune attractive.



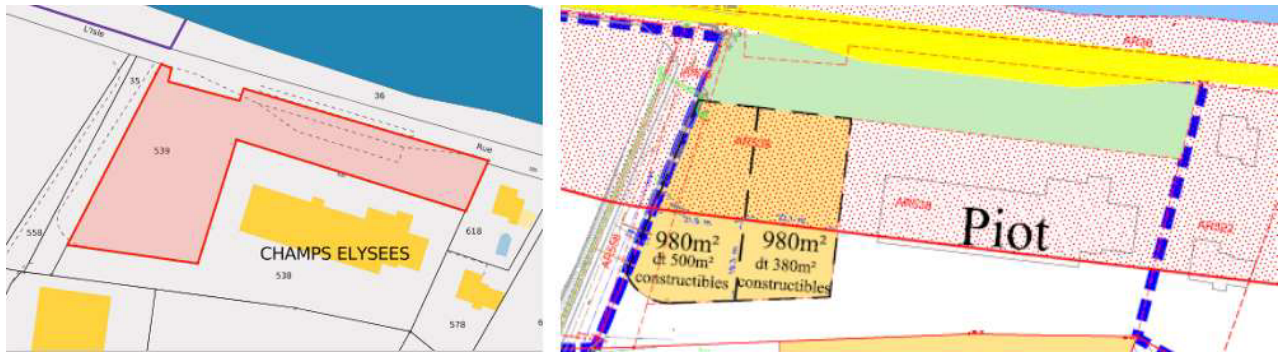
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone économique aménagée de la « Grande Île », les lots seront vendus avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLARD BONNOT	AR 539 Lot dit n°1	Rue Guynemer	Emprise à détacher de 980 m ² indiquée	sol
VILLARD BONNOT	AR 539 Lot dit n°2	Rue Guynemer	Emprise à détacher de 980 m ² indiquée	sol
TOTAL			1 960 m ²	



4.4 Descriptif

Parcelle de plus grande contenance (3 455 m² au cadastre) dont le projet est de créer deux lots de superficies égales soit 980 m² chacune.

Le premier lot est composé de 500 m² de foncier constructible et de 480 m² de foncier inconstructibles. Le second lot est composé de 380 m² de foncier constructible et de 600 m² de foncier inconstructibles.

Terrain nu en bordure de voirie (sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise).

Clôture, pour partie, déjà installée (de visu, extrait maps 2022).

4.5 Surfaces du bâti

/

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

5.2 Conditions d'occupation

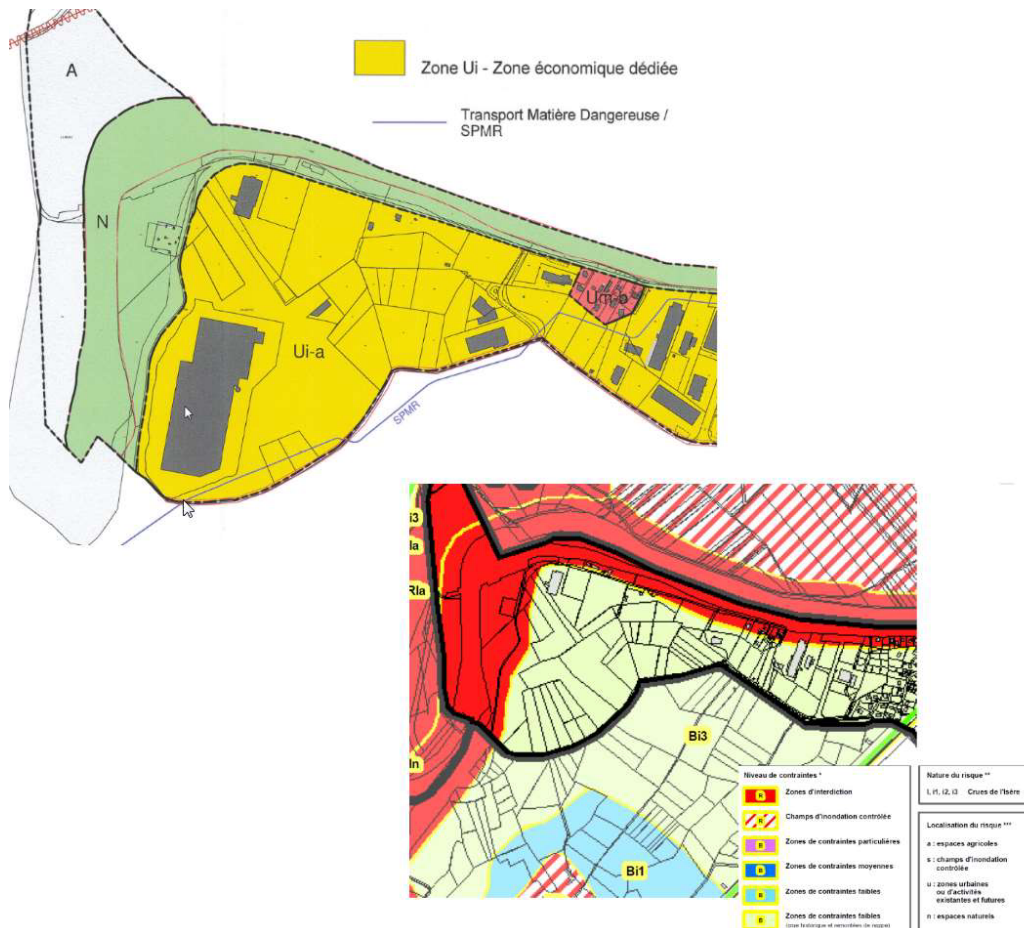
Libre

6. URBANISME

6.1 Règles actuelles

Ui-a, zone d'activités au PLU approuvé en juin 2017 (dernière modification par délibération du conseil municipal en date du 18/12/2020).

Bi3, zone de contraintes faibles et RI, zone d'interdiction, aux crues de l'Isère au PPRI de 2007.



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

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

Plusieurs termes récents sont relevés à 60€/m² sur le secteur de la Grande Ile (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	SDP max m ² indiquée à l'acte	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
LE VERSOUD	10/06/2022 (en-cours de publication, cf attestation notaire)	AA 43	1556		Rue Amable Matussière-ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
LE VERSOUD	17/01/2022 (en-cours de publication, cf attestation notaire)	AA 98 et 100	9719		ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
VILLARD BONNOT	30/09/21	AR 707	3 051		ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000		ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)

Pour la partie inconstructible, plusieurs transactions notées sur le secteur à 15 €/m².

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
VILLARD BONNOT	06/04/17	AR 700	3 000	ZA Grande île	114 800 €	50 et 15€/m ² pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	17/02/17	AR 699	4 654	ZA Grande île	141 840 €	50 et 15€/m ² pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Compte tenu des tendances du marché immobilier du secteur de la « Grande Ile », et des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, il est retenu la valeur vénale de 60€/m² pour les parties constructibles et 15€/m² pour la partie inconstructible,

soit une valeur vénale est estimée à :

m ²	Lot dit 1 m ²	Lot dit 2 m ²
Partie constructible indiquée en m ²	500	380
Partie inconstructible indiquée en m ²	480	600
Total m ²	980	980
Totale en €	37 200 €	31 800 €

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 37 200 € (pour le lot dit n°1) et 31 800 € (pour le lot dit n°2).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 33 480 € (pour le lot dit n°1) et 28 620 € (pour le lot dit n°2).

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 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.

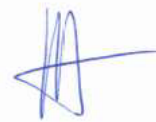
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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