



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUI 2021
Délibération n°DEL-2021-0238

OBJET : Cession d'un ensemble immobilier à l'entreprise Bois du Dauphine

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74
Présents : 50
Pouvoirs : 18
Absents : 0
Excusés : 24
Pour : 68
Contre : 0
Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire
après transmission en
Préfecture le

8.7.21

et affichage le

8.7.21

Secrétaire de séance :
Philippe LORIMIER

Le 28 juin 2021 à 18h30, 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 22 juin 2021.

Présents : Henri BAILE, Laurence THERY, Claude BENOIT, Françoise MIDALI, Patrick BEAU, Coralie BOURDELAIN, Roger COHARD, Régine MILLET, Philippe LORIMIER, Annick GUICHARD, Jean-François CLAPPAZ, Christophe BORG, Sidney REBBOAH, Julien LORENTZ, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Michel BASSET, Alexandra COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Christophe SUSZYLO, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU Roger GIRAUD

Pouvoir : Olivier SALVETTI à Mylène JACQUIN, Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, Philippe BAUDAIN à Henri BAILE, Michel BELLIN - CROYAT à Christophe BORG, Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Martine VENTURINI, Christophe ENGRAND à Régine MILLET, Pierre FORTE à Christophe SUSZYLO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain JOLLY à Martin GERBAUX, Valérie PETEX à François BERNIGAUD, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, François STEFANI à Roger COHARD, Annie TANI à Serge POMMELET, Damien VYNCK à Cécile ROBIN, Brigitte SORREL à Martine KOHLY

Vu l'avis du Domaine n°2021-38100-43895

Situées sur la zone artisanale du Cheylas, les sociétés Bois du Dauphiné et Alpes Energie Bois, constituent un groupe familial employant près de 100 salariés. Elles ont des activités complémentaires, véritable modèle en termes d'économie circulaire.

Créée en 1983, Bois du Dauphiné est la 7ème scierie de France. Elle transforme chaque année 230 000 m³ de résineux (épicéa, sapin et douglas) pour un chiffre d'affaires de 22 millions d'euros. Elle est un maillon essentiel de la filière bois aux niveaux national et local.

Créée en 2008, Alpes Energie Bois est une société qui valorise les déchets de la scierie, et produit, via un procédé de cogénération, de la chaleur utilisée pour chauffer les bâtiments et de l'électricité qui est revendue. Elle a également une activité de production de granulés. Son chiffre d'affaires est de 13 millions d'euros.

Suite à un vaste incendie en 2009, M. Michel Cochet, PDG du groupe, a investi près de 44 millions d'euros (7 en autofinancement, 37 sur financement bancaire) dans des installations de fortes capacités et à la pointe de la technologie. Toutefois, dans un contexte économique défavorable, et de surcoût lié à la fermeture du pont de La Buisnière (estimé à 60 000 €/an), les deux entreprises ont connu des difficultés financières importantes.

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.

Dans le cadre de sa politique immobilière destinée à éviter les friches, Le Grésivaudan a acheté en 2017, pour un montant de 500 000 € TTC une partie du tènement de la société. Le bien a été ensuite mis en location (52 800 € TTC/an) au bénéfice de l'entreprise.

Plus précisément, sur les 6 ha appartenant au groupe, Le Grésivaudan a acquis une parcelle de 4 300 m² occupée partiellement par des bureaux et un bâtiment de stockage.

Le sauvetage de l'entreprise est aujourd'hui considéré comme réussi. En effet, la société Bois Du Dauphiné a sollicité Le Grésivaudan pour racheter ce tènement dans le cadre d'un projet d'investissement conséquent.

Il est à noter que ce projet d'investissement est essentiel au maintien de la compétitivité de l'entreprise et de la préservation des emplois (une centaine).

Par ailleurs, ce projet d'investissement vise l'extension du bâtiment industriel (scierie), et impose la démolition du bâtiment de bureaux, propriété de la communauté de communes, avec la construction d'un nouveau bâtiment administratif sur une autre partie du tènement. Cette démolition grève à court terme la valeur du tènement propriété de la communauté de communes.

Au regard des différents éléments du dossier, et de la volonté de soutenir et d'accompagner un projet d'investissement ambitieux d'une entreprise essentielle au territoire et de la volonté du Grésivaudan d'accompagner spécifiquement la filière bois, Monsieur le Président propose de fixer le prix de vente du tènement acquis en 2017 au montant de 360 000 euros.

Ce montant correspond à la déduction des loyers HT et hors charges acquittés entre fin décembre 2017 et juillet 2021. L'entreprise s'engage à :

- à réaliser les investissements projetés
- à maintenir les emplois en place sur le site.

Ainsi, Monsieur le Président propose de céder à la société Bois Du Dauphiné, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, le tènement de 4 300 m² cadastré A1819 ainsi que les bureaux et le bâtiment de stockage sis sur cette parcelle pour un montant de 360 000 euros.

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 CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 28 juin 2021



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.

Direction Générale Des Finances Publiques

Grenoble, le 14/06/2021

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : **Hélène MORELLATO**

téléphone : 04 76 85 76 47 / 06 14 74 93 94
mél. : helene.morellato@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : **4685539**
Réf OSE : **2021-38100-43895**

Le Directeur départemental à

LE GRESIVAUDAN

390, RUE HENRI FABRE

38926 CROLLES CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Locaux d'activité et de bureaux

Adresse du bien : ZI La Rolande, Le Cheylas

Département : ISERE

Valeur vénale : 500 000 €



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

affaire suivie par : lagez@le-gresivaudan.fr

2 - DATE

de consultation : 08/06/2021

de réception : 08/06/2021

de visite : Photos communiquées en 2017, pas de changement signalé

de dossier en état : dossier complété au 10/06/2021, URGENCE SIGNALÉE

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de sa compétence développement économique, projet de revente d'un tènement acquis récemment, à une entreprise locale de la filière Bois. En effet, en 2017, le groupe Bois du Dauphiné/Alpes Energie bois, alors en difficulté, avait sollicité le Grésivaudan afin de passer ce cap. La CCLG avait alors racheté une partie du site pour un montant de 500 000 € (il s'agissait de l'emprise à détacher d'une surface indiquée de 4 300m² de la parcelle cadastrée A n°1819 d'une contenance totale de 12 601 m²). Le groupe, désormais en meilleure santé, projette de nouveaux investissements sur son site et la partie appartenant au Grésivaudan depuis 2017. A cette fin, elle souhaite donc racheter le tènement appartenant à la CCLG.

Prix négocié indiqué de 360 000€, pour décision projetée au conseil communautaire du 28 juin 2021. Aucun projet précis communiqué dans la saisine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : A n°2309 d'une contenance de 4 300m²

Description du bien : Local à usage de bureaux administratifs et de stockage.

D'après les renseignements communiqués, les bureaux ont une superficie de 440 m² et 60m² (sous combles au 1^{er} niveau). Le bâtiment de stockage (entrepôt de type hangar ouvert sur les côtés) a une surface de 2 000m². Constructions en état correct. Pas de changement depuis 2017.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

- Situation d'occupation : occupée par les entreprises Bois du Dauphiné et Alpes Énergie Bois

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage Nispe, Secteur naturel d'activités liées à la transformation du bois, au PLU approuvé le 11/03/2014 (modification n°1 le 13/11/2015), zonage Bi2 (Zone de contrainte moyenne - Crue de l'Isère, (98,52 %) et RIs : Zone d'interdiction - Crue de l'Isère - Champ d'inondation contrôlée (1,46 %) au PPRI Isère Amont approuvé le 30/07/2007.

Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit (82,92 %) - arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 aux Prescriptions d'isolement acoustique ; F1 - Zone de suffosion au Prescriptions d'isolement acoustique.

Effets létaux significatifs 20m (13,26 %), I3 - Canalisation de gaz GRT (49,07 %), Premiers effets

létaux 30m (28,61 %), Seuil des effets irréversibles 45m (51,67 %) au plan des Risques Technologiques.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. 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.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



L'inspectrice des Finances publiques
Hélène MORELLATO

