



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0076**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de Isiparc
à Saint-Ismier – Cession d'un terrain à l'Ecole du Ski
Français

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 56
Pouvoirs : 14
Absents : 0
Excusés : 18
Pour : 70
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

03 AVR. 2024

et publié le

03 AVR. 2024

Secrétaire de séance :
Coralie BOURDELAIN

Le lundi 25 mars 2024 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 19 mars 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Carole BEYLIER, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Noël PETIOT, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Jean-François CLAPPAZ, Zakia BENZEGHIBA à Christophe SUSZYLO, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Julien LORENTZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Pierre FORTE à Martine VENTURINI, Philippe LORIMIER à Henri BAILE, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, François STEFANI à Franck REBUFFET-GIRAUD, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Laurence THERY à François OLLEON

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 de France Domaine référencé 2024-38397-08603 du 13 février 2024,

L'Ecole du Ski Français (ESF) souhaite acquérir un terrain d'une superficie totale de 6 093 m² environ dans la zone d'activités économiques intercommunale de Isiparc à Saint-Ismier. Ce terrain est issu des parcelles BC125, BC127, BC128, BC170 et BC172.

Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots.

L'École du Ski Français est une entreprise proposant des services d'apprentissage des sports d'hiver. Elle est organisée en un réseau de 220 écoles ayant une gestion locale autonome et réparties dans la plupart des stations de sports d'hiver en France.

Son siège social est basé à Meylan. Toutefois celui-ci ne répond plus aux besoins fonctionnels de cette société.

Dans le cadre de son développement, l'ESF souhaite construire un bâtiment basse consommation de 3 000 m² sur plusieurs niveaux, dont 1 500 m² de bureaux et 1 500 m² dédiés à la vente d'articles pour les professionnels (moniteurs de ski).

L'Ecole du Ski Français emploie 52 salariés.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'Ecole du Ski Français, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 6 093 m² environ au prix de 85 € HT le m² soit un total de 517 905 € 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 **25 MAR. 2024**

Le Président,
Henri BAILE

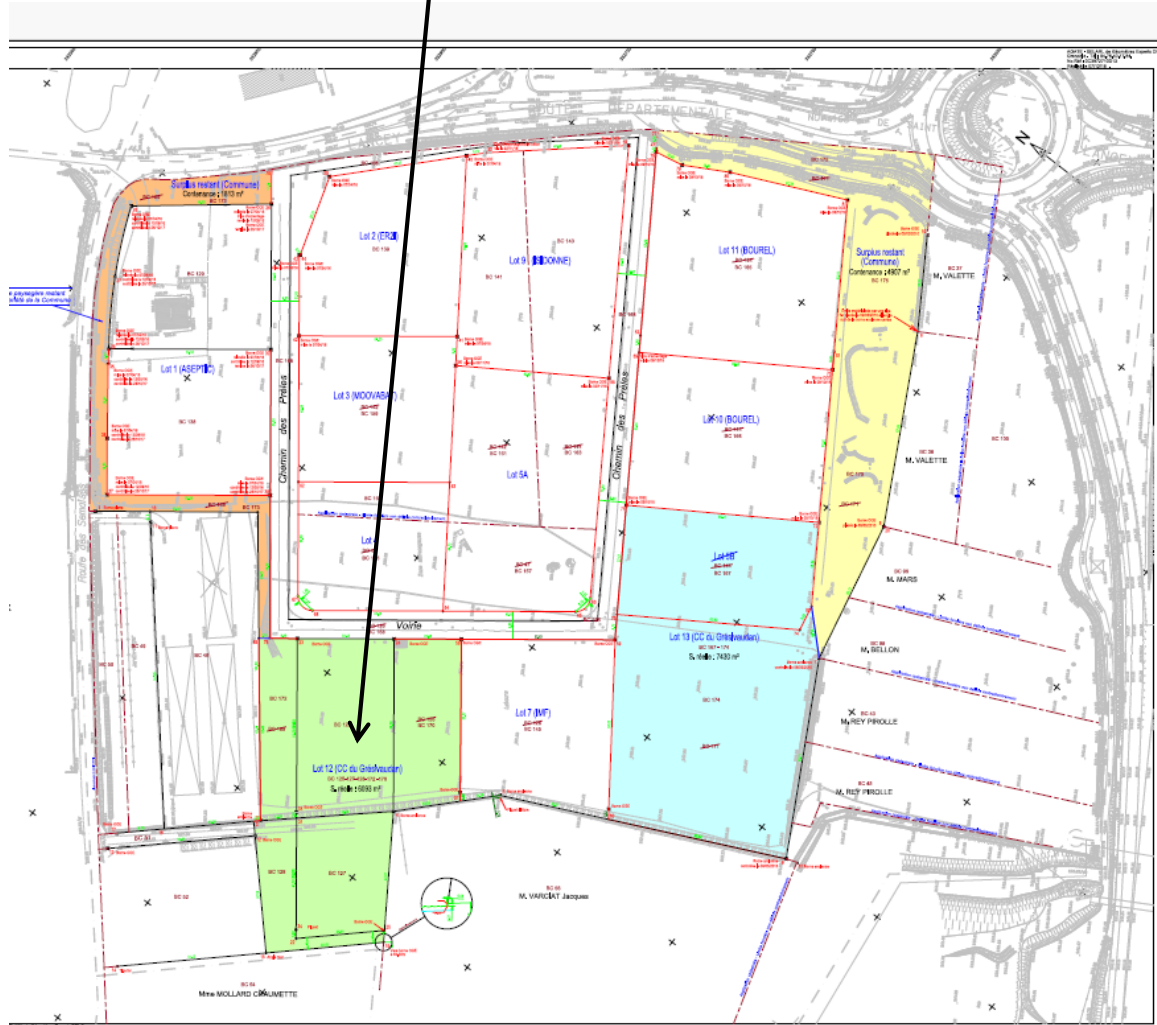


La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

ESF

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240325-DEL-2024-0076-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024

PLAN DE SITUATION



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/02/2024

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 : Hélène MORELLATO

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

Téléphone : 06 14 74 93 94

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 16113565

Réf. OSE : 2024-38397-08603

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Lot économique à vocation artisanale ou industrielle

Adresse du bien : Chemin des Prêles 38330 Saint-Ismier

Valeur : 517 905 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2. DATES

de consultation :	02/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/02/24

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, d'une parcelle nue à vocation économique, sur la ZAC économique ISIPARC à Saint Ismier.

Il est envisagé une vente à 85 € / HT / m².

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Saint-Ismier 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, de 7 049 habitants (données 2020). Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située à environ 13 km du centre de la ville de Grenoble, dans la vallée du Grésivaudan, en rive droite, elle est traversée par deux voies à grande circulation, l'autoroute A 41 et route départementale 1090. Transports communs interurbains de bus et piste cyclable jusqu'à Grenoble.

La commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (données 2018) : forêts (36,3 %), zones urbanisées (26,9 %), zones agricoles hétérogènes (15,6 %), terres arables (10,3 %), prairies (3,9 %), eaux continentales (2,2 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (1,9 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,5 %), mines, décharges et chantiers (1,3 %).

Saint-Ismier fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse » et héberge également un espace naturel protégé (Bois de La Bâtie).

Elle s'étend sur une surface de 1 495 hectares sur le coteau de la rive droite de l'Isère.

Une zone d'activité récente « *Isiparc* » accueille sur environ 7 hectares des entreprises de haute technologie et quelques enseignes commerciales. La Commune est très proche d'autres zones d'activités dynamiques.

Outre les équipements culturels, sportifs et d'écoles communales, et des éléments de patrimoine notables, cette commune accueille un collège, une salle de spectacle.

Commune très attractive et recherchée pour les résidences principales. Selon le revenu fiscal médian par ménage communiqué (Source : Insee 2019), Saint-Ismier se place dans le trio de tête du classement des « petites villes de l'Isère » et n°230 de la liste de toutes les communes de France. Elle est classée en 2022 en têtes des communes de l'Isère (derrière une commune limitrophe) comme ville où les loyers sont les plus chers de l'Isère.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone économique aménagée d'ISIPARC, en sortie d'autoroute (A41 entre Grenoble et Chambéry), avec proximité des transports en commun par bus, le lot sera vendu viabilisé.

4.3 Références cadastrales

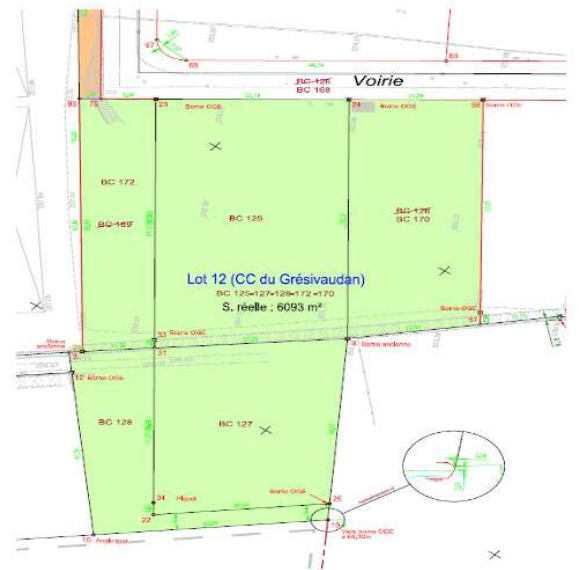
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Lot	Adresse/Lieudit	Contenance totale cadastrale	Nature réelle
SAINT ISMIER	BC 125	12	PLANTÉES	2 001 m ²	sol
SAINT ISMIER	BC 127	12	PLANTÉES	1 299 m ²	sol
SAINT ISMIER	BC 128	12	PLANTÉES	736 m ²	sol
SAINT ISMIER	BC 170	12	PLANTÉES	1 319 m ²	sol
SAINT ISMIER	BC 172	12	PLANTÉES	791 m ²	sol
			Données cadastrales	6 146 m ²	
			Données géomètre communiquées	6 093 m²	



4.4 Descriptif

Sur la zone déjà aménagée d'ISIPARC, il s'agit d'un lot non bâti, en nature de terrain nu, viabilisé, à vocation économique de 6 093 m² (surface réelle indiquée par les géomètres expert selon le plan communiqué).



4.5 Surfaces du bâti

/

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

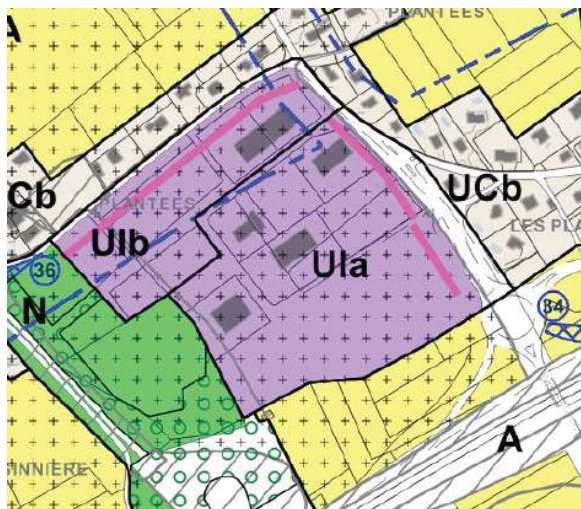
5.2 Conditions d'occupation

Libre

6. URBANISME

6.1 Règles actuelles

Uia/Uib : Secteur de la zone mixte d'activités économiques réservé aux activités technologiques, industrielles, tertiaires, de recherche et de services.



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)

Selon, les actes publiés et consultables à ce jour :

Un terme récent (TC n°1) situé sur la partie « commerciale » de la zone vendu à 80 €/m².

TC n°	Date acte	Commune	Adresse	Réf.cadastrale	Date construction	Contenance foncière	Surface indiquée	PRIX vente HT	€/m ² /contenance terrain	€/m ² /surface bâties	Descriptif	PLU	Observation
1	30/04/20	SAINT ISMIER	LES PLANTEES	BC 141 et 143		4 114		329 944 €	80 €		Terrain à bâtir formant le lot 9 de la ZAC dénommée « ZAC ISIPARC 1 »	Uia (Secteur de la zone mixte d'activités économiques réservé aux activités technologiques, industrielles, tertiaires, de recherche et de services.)	Revente (acquis en 2018 pour 54€/m ²)
2	05/07/18	SAINT ISMIER	LES PLANTEES	BC 165 (lot 11 ZAC ISIPARC) et 166 (lot 10 ZAC ISIPARC)	terrain nu pour construction de commerces en VEFA	7 685	7225	553 320 €	72 €	77 €	Revente de la commune à une société de promotion, pour la partie commerciale de la nouvelle ZAC (2094m ² de SDP pour 3 bâtiments, 94 parkings +2 PMR, destinés à être revendus en lots en VEFA)	Uia (Secteur de la zone mixte d'activités économiques réservé aux activités technologiques, industrielles, tertiaires, de recherche et de services.)	Tènement à aménager par la société de promotion.magasin Devenu des locaux commerciaux (Bio, poissonnerie, boulangerie, agence immobilière...) avec bonne visibilité commerciale

Ces parcelles ont été acquises en 2018, avant travaux, à la Commune au prix de 856 566,94 € pour 13 576 m², soit 80,04 €/m² – coût réel des travaux (travaux pris en charge par la CCLG, acquéreur), soit 63 €/m².

Dans l'acte était indiqué :

[...] **CONTREPARTIE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

Montant :

Aux termes des délibérations susvisées prises en application des dispositions de l'article L 5211-17 du Code général des collectivités territoriales ci-dessus relatées, les Parties sont convenus que le transfert de propriété résultant du présent acte est consenti moyennant le versement d'une contrepartie financière s'élevant à la somme de HUIT CENT CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (856 566,92 EUR).

Méthode de détermination – Variation.

Aux termes des délibérations susvisées prises en application des dispositions de l'article L 5211-17 du Code général des collectivités territoriales ci-dessus relatées, les Parties sont convenus que le transfert de propriété résultant du présent acte est consenti moyennant le versement d'une contrepartie financière s'élevant à la somme de HUIT CENT CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (856 566,92 EUR) correspondant au calcul ci-après :

[13 523 m² (superficie vendue) x 80,04 € (prix de revient au mètre carré)] – 225 814,00 € (travaux à prendre en charge par le BENEFCIAIRE)

La contrepartie financière ci-dessus déterminée a donc été calculé en prenant en considération l'estimation du coût des travaux d'aménagement qui seront pris en charge par la COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN.

Les Parties déclarent que le montant définitif de cette contrepartie sera fixé sur la base du coût final des travaux qui seront effectivement pris en charge par le BENEFCIAIRE mais qui auraient dû être assumés par le CEDANT. Les Parties déclarent ainsi que la contre-partie susvisée pourra être révisé dans le cas où lesdits travaux auraient un montant différent que celui de 225 814,00 €[...]

Par acte rectificatif du 29/11/2021, il s'avère que les travaux se sont finalement élevés à 335 379 €, soit une contrepartie corrigée à la somme de 747 001,92 €, soit 55 €/m².

DIMINUTION DE LA CONTREPARTIE DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Eu égard au coût réel des travaux d'aménagement restés à la charge du CESSIONNAIRE, la contrepartie du transfert de propriété se trouve diminuée en application de la formule suivante :

[13 523 m² (superficie vendue) x 80,04 € (prix de revient au mètre carré)] – 335 379,00 € (coût réel des travaux supportés par le CESSIONNAIRE pour l'achèvement des d'aménagement de la ZAC).

RESTITUTION DE L'EXCEDANT PERÇU PAR LE CEDANT

Compte tenu de la différence entre la contrepartie réelle du transfert de propriété constaté aux termes de l'acte du 30 novembre 2018 susvisé, et la somme encaissée par le CEDANT en vertu de cet acte,

Le CEDANT rembourse au CESSIONNAIRE la différence entre la somme 856 566,92 euros stipulée dans l'acte susvisé et celle de 747 001,92 euros correspondant à la contrepartie réelle du transfert de propriété opéré entre les parties.

Soit la somme CENT NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (109 565,00 EUR).

8.1.2. Autres zones artisanales ou industrielles proches

Selon, les actes publiés et consultables à ce jour :

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

Tendance relevée de négociations en-cours à 70 €/m² (actes non encore publiés) sur ce secteur.

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
LE VERSOUD	07/04/23	AA 53	2078	347, rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	103 900 €	50 €	UI
LE VERSOUD	25/10/22	AA 60	1013	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	50 650 €	50 €	UI
LE VERSOUD	26/07/22	AA 38	1 819	354, rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	90 950 €	50 €	Ui
LE VERSOUD	09/06/22	AA 43	1 556	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9 719	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)
LE VERSOUD	30/09/21	AA 37	1 349	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	67 450 €	50 €	UI
VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	29/01/21	AR 726 et 727	21 832	ZA Grande Ile II	1 032 350 €	47€ hors chemin d'accès	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	19/01/21	AR 719	5 753	ZA Grande Ile II	287 650 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
LE VERSOUD	10/06/21	AA 61	2 030	Prés Fontaine, Zone du Pruney	101 500 €	50 €	UI1c (Bi3 au PPRN)

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

La zone ISIPARC est d'emplacement privilégiée (directement en sortie d'autoroute) avec visibilité d'enseigne commerciale, sur secteur très recherché,

compte tenu des tendances du marché immobilier sur ISIPARC et autres zones artisanales ou industrielles sur un secteur proche,

pour ce lot en léger retrait en termes de visibilité,

la proposition de transaction à hauteur de 85€ HT/m² apparaît comme le seuil de vente a minima.

La valeur vénale est donc estimée, sur ces constatations, à 517 905 € HT arrondi pour 6 093 m² indiqués (soit 85 €/m²).

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 517 905 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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