



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**

Délibération n° **DEL-2024-0078**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra - Cession de terrains à la société OBOL Transaction

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 2024-38314-09498 en date du 1^{er} mars 2024,

Les TPE/PME sont souvent à la recherche de petites cellules, inférieures ou égales à 300 m². Le Grésivaudan, qui aménage ses ZAE, doit impérativement densifier son foncier et ne peut proposer des surfaces foncières aussi réduites à ces entreprises. L'intervention d'un constructeur unique permet de répondre à cette demande tout en remplissant les objectifs de densification.

Dans ce sens, la société OBOL Transaction, gérée par Anthony SANCHEZ, souhaite acquérir les lots n° 8 et 9 issus de la parcelle cadastrée AT 355, d'une superficie totale de 2 045 m² environ dans la zone d'activités économiques intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra, afin de regrouper plusieurs demandes.

Ainsi, le projet proposera l'édification d'un bâtiment d'entreprise unique, comprenant 5 cellules (A, B, C, D, E) indépendantes pour une surface 1 285 m².

Suite à leur volonté de s'implanter dans ces locaux, ce programme permettra l'installation des entreprises suivantes sur la ZAE :

- CEMAP Géomètre sur la cellule E de 200 m², gérée par Messieurs Laurent MORET et Rémy CHAUDET sur Pontcharra où elle loue des locaux. L'entreprise, qui souhaite devenir propriétaire et avoir des locaux parfaitement adaptés, se compose de 10 personnes qui rejoindront le nouveau bâtiment.
- V2Z Plomberie sur la cellule D de 225 m², gérée par Monsieur David VIZIOZ, a son siège sur la commune de Saint-Maximin avec un effectif de 3 personnes. Aujourd'hui en location sur le parc de SLS à Le Cheylas, la société souhaite investir dans ses propres locaux et créer encore 2 emplois dans les 3 prochaines années.
- SAVOIE PUB sur la cellule C de 225 m², gérée par Éric MENUT, est une agence de publicité de Barberaz composée de 4 personnes. Du fait de la hausse des demandes d'enseignes entre Grenoble et Crolles, ce futur local revêt une position stratégique pour elle. Il permettra l'accueil de 2 à 3 nouveaux collaborateurs.
- HQ2V sur la cellule B de 305 m², gérée par Hugo BALINI, entreprise de construction initialement créée à Pontcharra. Aujourd'hui implantée à Montmélian, le projet réunira 3 emplois au démarrage.

La dernière cellule suscite à ce jour l'intérêt d'une cinquième société locale.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- Céder à l'entreprise OBOL Transaction, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 2 045 m² environ au prix de 60 € HT le m² soit un total de 122 700 € 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.

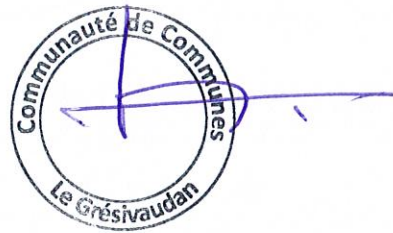
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE 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.



Département de L'ISERE

Commune de PONTCHARRA

Section : AT
Papeterie de Moulin Vieux

janvier 2024

11312-p8504

ZAE Moulin Vieux PA n° 038 314 20 10001

PLAN DE VENTE DU LOT n°8

Valant descriptif de bornage
au sens de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme

ECHELLE : 1/200

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



GRENOBLE (Siège)
36 rue de Pacalaire
38170 Seyssinet-Pariset
Tél. : 04 76 46 70 93
grenoble@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (Agence)
440 rue du Stade
38530 Pontcharra
Tél. : 04 76 97 62 20
pontcharra@cemapgeo.com

PAYS DE SAVOIE (Permanence)
116 rue Paul Emile Victor
73800 Saint-Hélène-du-Lac
Tél. : 04 79 70 03 48
savoiens@cemapgeo.com

Légende :

- Application cadastrale (Valeur indicative non garantie)
- Limite réelle nouvelle à enregistrer par un acte translatif de propriété
- Alignement
- Espace vert à arborer dans les lots privés
- Entrée de lot
- Limite emprise végétation

Eléments issus du plan de récolement
réf. 450057 01 REC ind f établi le 23/07/2022 par MOULIN BTP
et le plan de récolement établi le 15/05/2022 par l'entreprise COLAS :

- Réseau d'adduction d'eau potable
- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau électrique souterrain
- Réseau d'éclairage enterré
- Réseau de télécommunication souterrain
- Réseau de fibre optique souterrain
- Altimétrie relevée par CEMAP
- Altimétrie relevée par l'entreprise COLAS

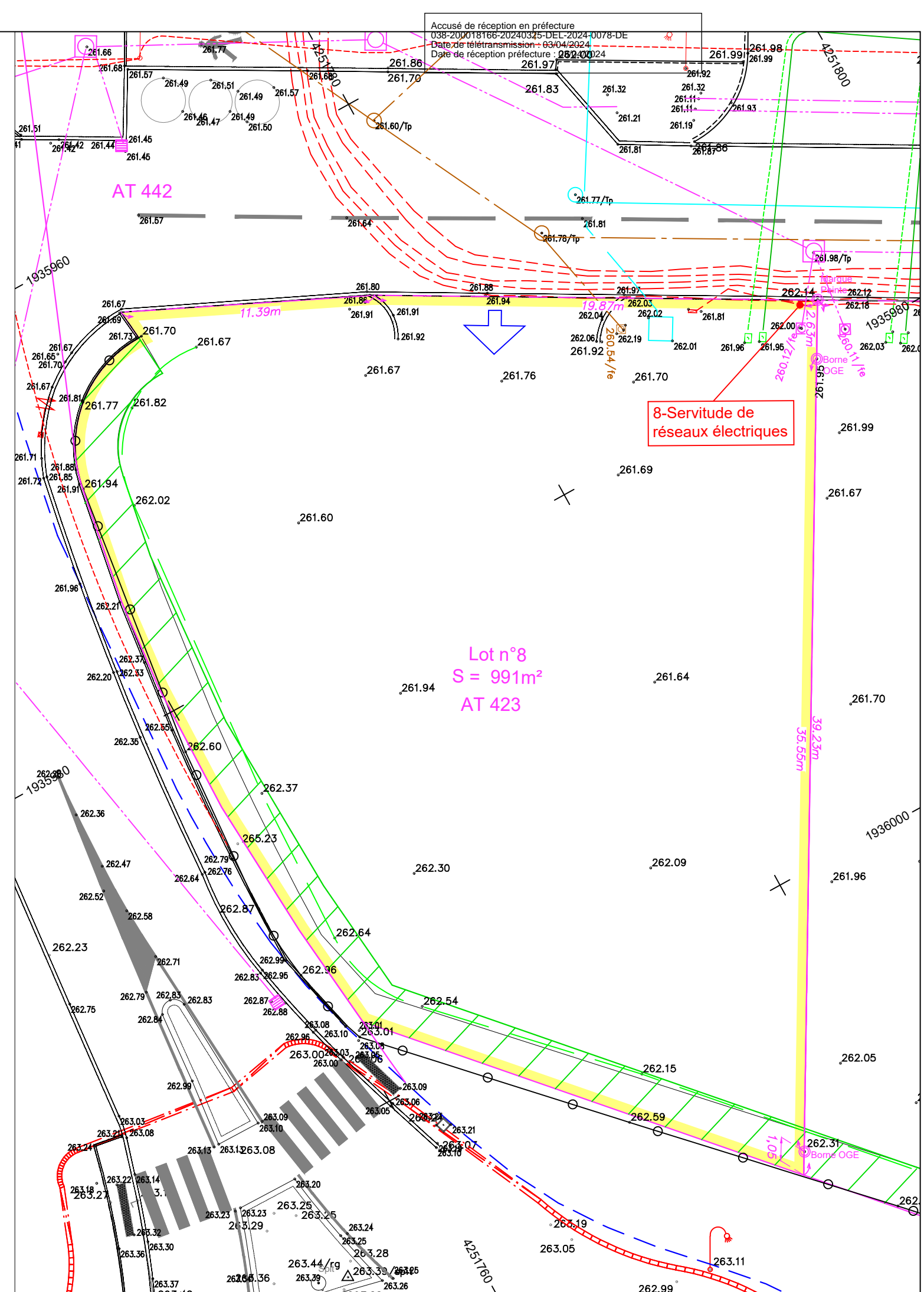
Servitude représentée au plan à constituer :

- 8 - Servitude de coffret et de réseaux électrique (encadré rouge)
- Fonds dominants : tous les lots de 1 à 22 et AT 442
- Fonds servants : lots 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19 et 20

NOTA :

- L'ensemble des servitudes, grevant les espaces communs, sont précisées sur le plan de division et de servitudes réf. 11312-p8504e

Document original authentifié
par le cachet et la signature
du Géomètre-Expert





Département de L'ISERE

Commune de PONTCHARRA

Section : AT
Papeterie de Moulin Vieux

janvier 2024

11312-p8504

ZAE Moulin Vieux PA n° 038 314 20 10001

PLAN DE VENTE DU LOT n°9

Valant descriptif de bornage
au sens de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme

ECHELLE : 1/200

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



GRENOBLE (Siège)
36 rue de Pacalère
38170 Seyssin-et-Pariset
Tél. : 04 76 46 70 93
grenoble@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (Agence)
440 rue du Stade
38530 Pontcharra
Tél. : 04 76 97 62 20
pontcharra@cemapgeo.com

PAYS DE SAVOIE (Permanence)
116 rue Paul Emile Victor
73800 Sainte-Hélène-du-Lac
Tél. : 04 79 70 03 48
savoiens@cemapgeo.com

Légende :

- Application cadastrale (Valeur indicative non garantie)
- Limite réelle nouvelle à enregistrer par un acte translatif de propriété
- Alignement
- Espace vert à arborer dans les lots privés
- Entrée de lot
- Limite emprise végétation

Eléments issus du plan de récolement

réf. 450057 01 REC ind f établi le 23/07/2022 par MOULIN BTP
et le plan de récolement établi le 15/05/2022 par l'entreprise COLAS :

- Réseau d'adduction d'eau potable
- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau électrique souterrain
- Réseau d'éclairage enterré
- Réseau de télécommunication souterrain
- Réseau de fibre optique souterrain
- Altimétrie relevée par CEMAP
- Altimétrie relevée par l'entreprise COLAS

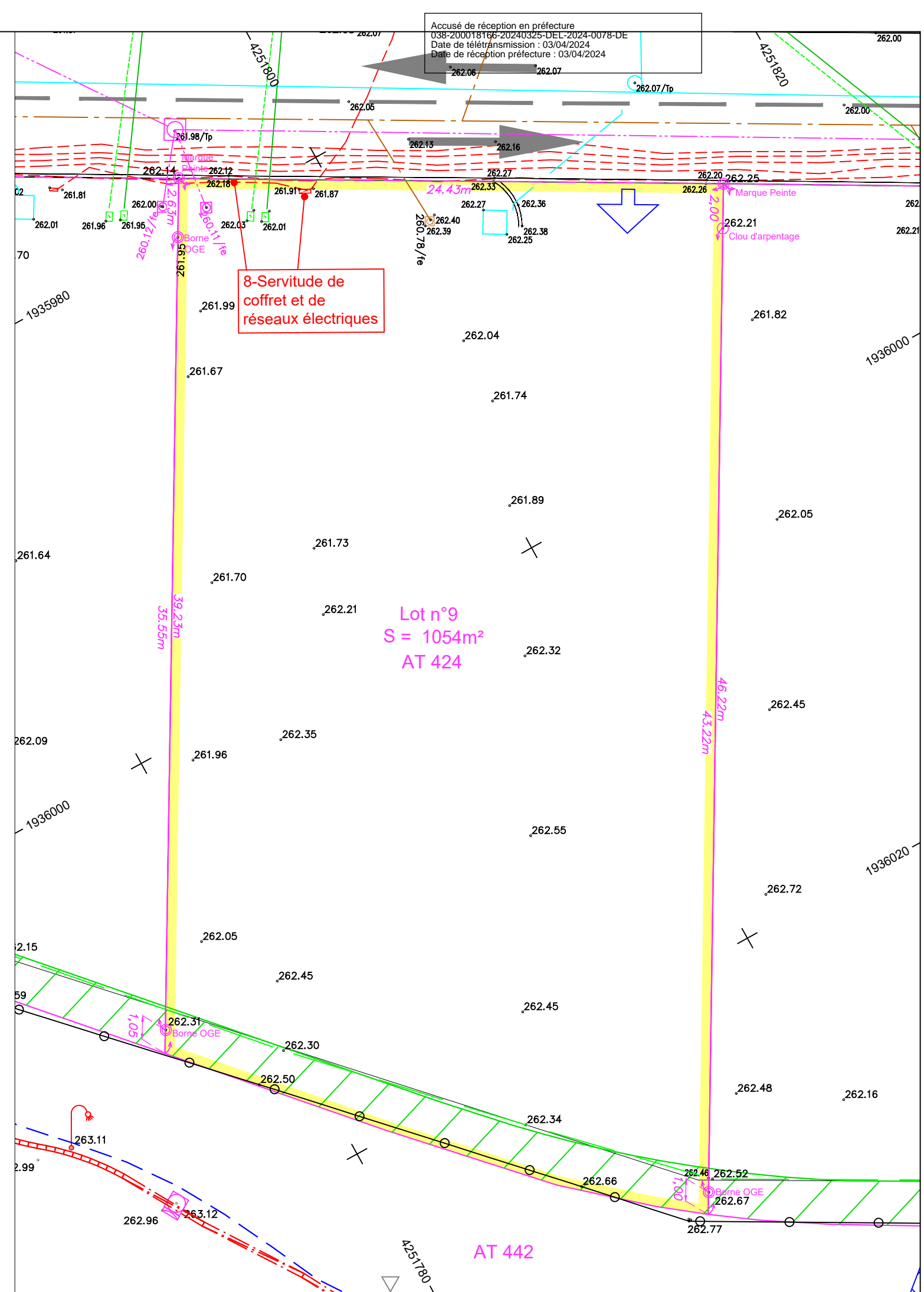
Servitude représentée au plan à constituer :

- 8 - Servitude de coffret et de réseaux électriques (encadré rouge)
- Fonds dominants : tous les lots de 1 à 22 et AT 355 partie aa
- Fonds servants : lots 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19 et 20

NOTA :

- L'ensemble des servitudes, grevant les espaces communs, sont précisées sur le plan de division et de servitudes réf. 11312-p8504e

Document original authentifié
par le cachet et la signature
du Géomètre-Expert



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 01/03/2024

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. : ddfig38.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 : 16167075

Réf. OSE : 2024-38314-09498

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 : Lots « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : 503 avenue du Dauphiné 38530 Pontcharra

Valeur : 102 250 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : fnury@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2. DATES

de consultation :	06/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/02/24

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, de parcelles non bâties, situées sur la Zone d'Activités de « Moulin Vieux » à PONTCHARRA

Il est envisagé une vente à 50 € / HT / m².

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Pontcharra 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 7 349 habitants (données 2020). Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située à environ 35 minutes de Grenoble, 25 minutes de Chambéry, 35 minutes d'Albertville, desservie à la fois par les réseaux : départemental, autoroutier (A41) et transports en commun, dont ferroviaire (gare).

La commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (37 % en 2018) se répartissant en (données 2018) : forêts (36,3 %), zones agricoles hétérogènes (15,9 %), zones urbanisées (14,4 %), terres arables (11,4 %), prairies (9,6 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (7,6 %), eaux continentales (4,1 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (0,7 %). La commune fait partiellement partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse ». Elle est traversée par plusieurs torrents, dont celui « du Bréda »

Elle s'étend sur une surface de 1 558 hectares sur la rive gauche de l'Isère.

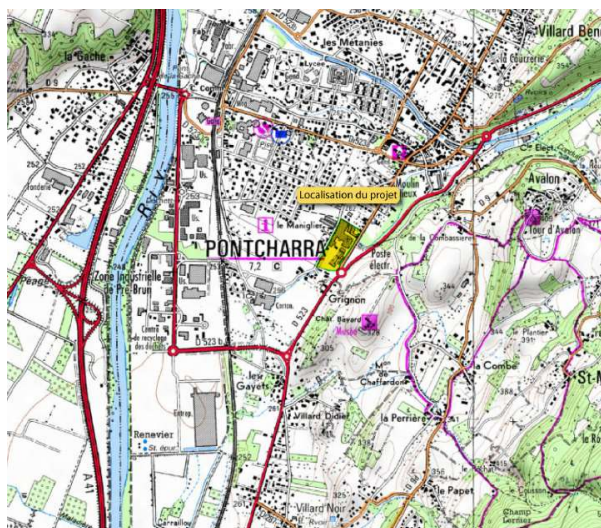
Outre les équipements culturels, sportifs (piscine intercommunale, salle de spectacle « Le Coléo », cinéma, médiathèque, plan d'eau des « lînes »...), les écoles communales, ses éléments de patrimoine notables, cette commune accueille un collège et un lycée. Nombreux hameaux.

Pontcharra regroupe plusieurs zones économiques : Pré Brun (zone industrielle) et « Moulin Vieux » (zone d'activité réhabilitée sur l'ancienne friche des papeteries), de bureaux (village d'entreprises du Bréda ; parc d'entreprise Bayard et site des charpentiers de l'épine).

Commune très attractive, limitrophe à la Savoie.

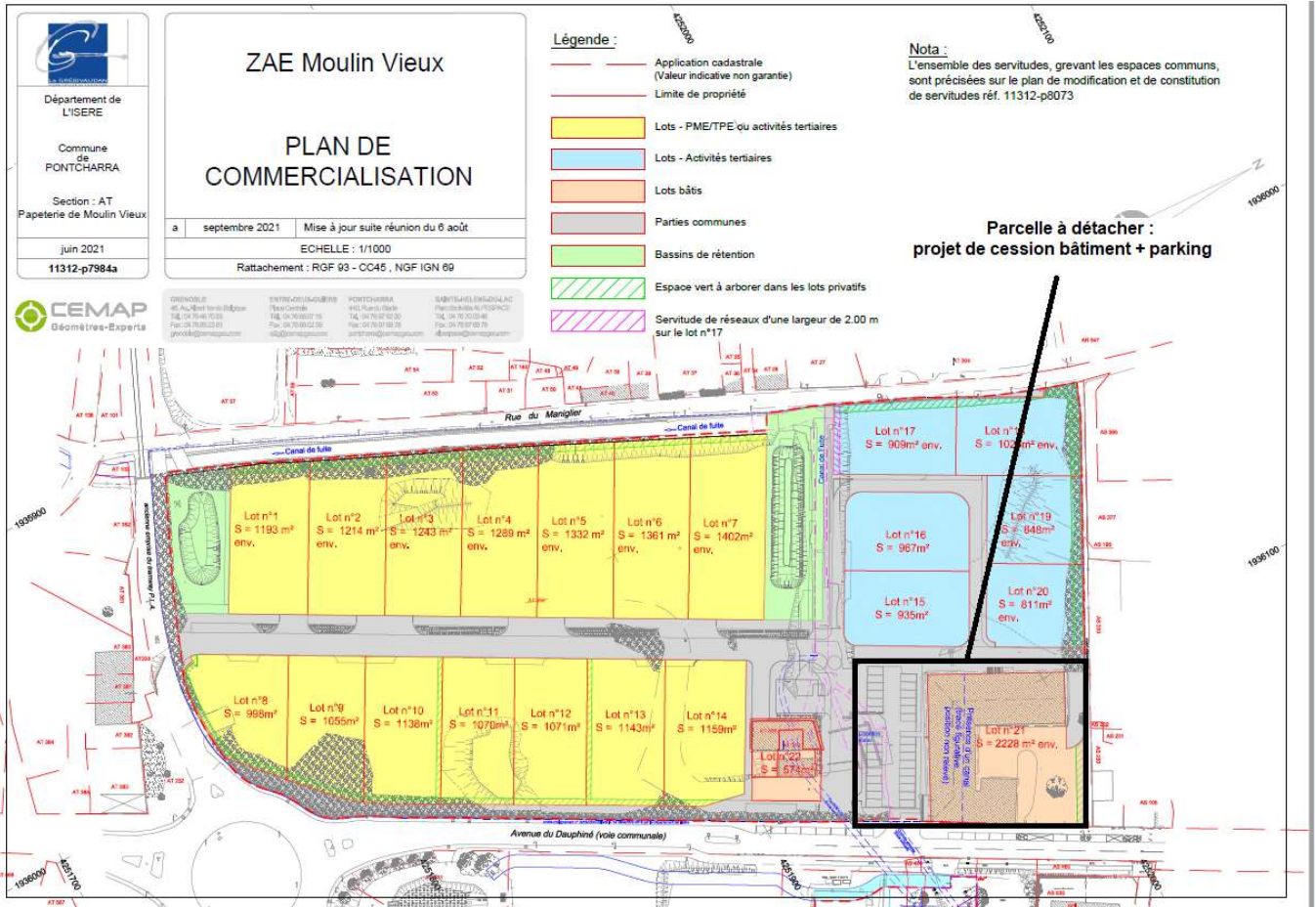
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone artisanale et économique du Moulin Vieux, zone aménagée, en entrée de ville. Proche tous réseaux.



L'ensemble comprend 20 lots, dont 14 à vocation artisanale et industrielle, avec des surfaces variant de 998 m² à 1402 m², et 6 à vocation tertiaire, allant de 811 m² à 1026 m².

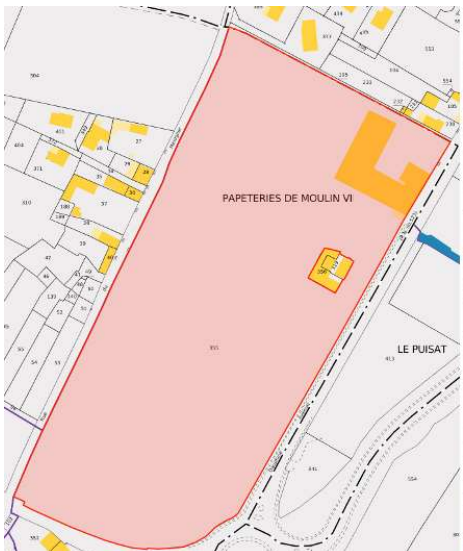
Chaque lot sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.



4.3 Références cadastrales

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

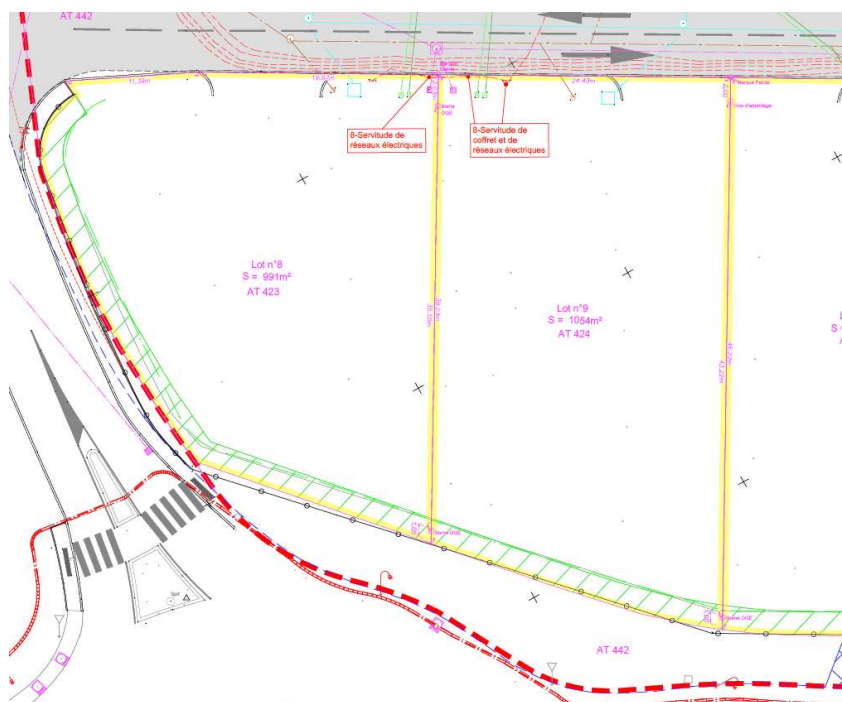
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTCHARRA	AT 355 Lot 8	503 avenue n°12 du Dauphiné	991 m ²	Lot artisanal
PONTCHARRA	AT 355 Lot 9	503 avenue du Dauphiné	1 054 m ²	Lot artisanal
TOTAL			2 045 m ²	



4.4 Descriptif

Il s'agit de deux parcelles à vocation économique de 2 045 m² au total.

Les lots seront vendus avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.



4.5 Surfaces du bâti

/

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

5.2 Conditions d'occupation

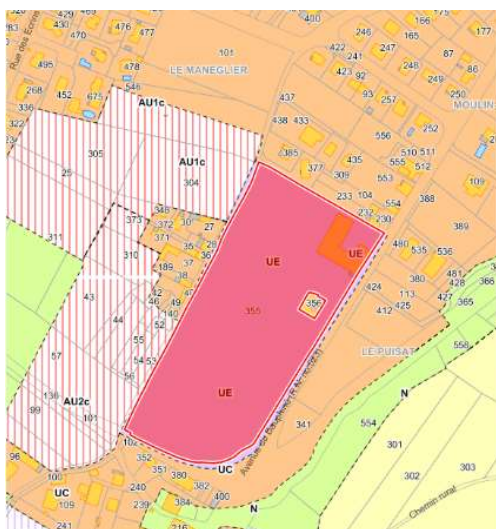
Libre

6. URBANISME

6.1 Règles actuelles

UE (Zone équipée, réservée aux activités économiques ne présentant pas de nuisances vis-à-vis du voisinage) au PLU approuvé le 25/01/2018.

Bc1 (contraintes faibles) au PPRN, I2 (zone de protection) aux Risques Technologiques, AC1 (périmètre de protection des monuments historiques pour 81,87% et Patrimoine protégé du bâtiment administratif de Moulin Vieux pour 4,88%) aux Servitudes de patrimoine culturel.



CARTE DES ALÉAS CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES - ZONE SUD DE PONTCHARRA (1/2)



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)

Plusieurs termes récents sont relevés à 50€ HT/m² sur le secteur proche.

À noter, les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60€ HT/m² sur « Grande Île » (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	LE VERSOUD	09/06/22	AA 43	1 556	Rue Amable Matussière-ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
2	BARRAUX	12/12/22	ZA 62, 78, 61 et 77	2 697	RENEVIER	134 850 €	50 €	Aui
3	BARRAUX	27/10/22	ZA 68	1 311	RENEVIER	65 500 €	50 €	Aui
4	LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9 719	ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
5	VILLARD BONNOT	30/09/21	AR 707	3 051	ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
6	VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
7	CHAPAREILLAN	19/01/21	ZA 453, 461 et 473	1 458	LONGIFAN	72 900 €	50 €	UI
8	BARRAUX	09/07/20	ZA 75	1 560	RENEVIER LOT 9 de la Zone d'activités de la Gâche"	78 000 €	50 €	Aui

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Il s'agit de la commercialisation des premiers lots artisanaux et économiques sur la ZAE Moulin Vieux. Plusieurs termes récents sont relevés à 50€ HT/m² sur le secteur proche (Barraux, Le Versoud, Chapareillan).

Compte tenu des données du marché immobilier du secteur, de la position récente du service des domaines dans le cadre de la pré-commercialisation et des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, il est arbitré une valeur de 50€ HT/m²,

soit la valeur vénale, pour ce deux lots de 2 045 m² indiqués au total, estimée à 102 250 € HT.

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 102 250 €.

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 92 025 €.

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, notamment à 60€ HT/m² selon la tendance observée.

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