



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

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

Délibération n° **DEL-2024-0079**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de
Renevier à Barraux – Cession d'un terrain à la société
KOCA FRERES

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 2024-38027-01197 en date du 2 février 2024,

La société KOCA FRERES souhaite acquérir la parcelle cadastrée ZA 70, d'une superficie totale de 1 291 m² environ dans la zone d'activités économiques intercommunale de Renevier à Barraux.

Dirigée par Mehmet Koca, en étroite collaboration avec son frère Bilgin, architecte DPLG, cette entreprise familiale créée en 1999 est une entreprise générale du bâtiment qui propose des prestations allant du conseil architectural à la construction et la rénovation. Elle s'est diversifiée depuis plusieurs années en intégrant à ses activités un atelier de fabrication de menuiserie aluminium, en partenariat avec la marque allemande Schuco.

La société est aujourd'hui installée à Montmélian, en Savoie. Cette nouvelle implantation lui permettra de rester positionnée à l'entrée des deux départements et à proximité de ses partenaires historiques et salariés, tout en lui offrant la capacité de son développement, en particulier pour la fabrication et la vente de menuiseries aluminium. Dès sa réception, ce nouvel outil industriel permettra de concevoir des gardes corps et murs rideaux qui seront dorénavant conçus dans leur atelier.

Aujourd'hui composée de 4 personnes, la société pourra ainsi élargir son effectif en créant 6 nouveaux emplois salariés sur les 3 années à venir. L'équipe se composerait de différents corps de métiers (terrassiers, menuisiers atelier et poseur, technicien, commercial).

Pour mener à bien son développement, l'entreprise KOCA FRERES souhaite réaliser un bâtiment de 700 m² environ, se répartissant entre des espaces de fabrication, de stockage et de bureaux.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'entreprise KOCA FRERES, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 1 291 m² environ au prix de 60 € HT le m² soit un total de 77 460 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.



**Implantation KOCA FRERES
ZA RENEVIER BARRAUX**

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240325-DEL-2024-0079-DE
Date de télétransmission : 03/04/2024
Date de réception préfecture : 03/04/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/02/2024

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 : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

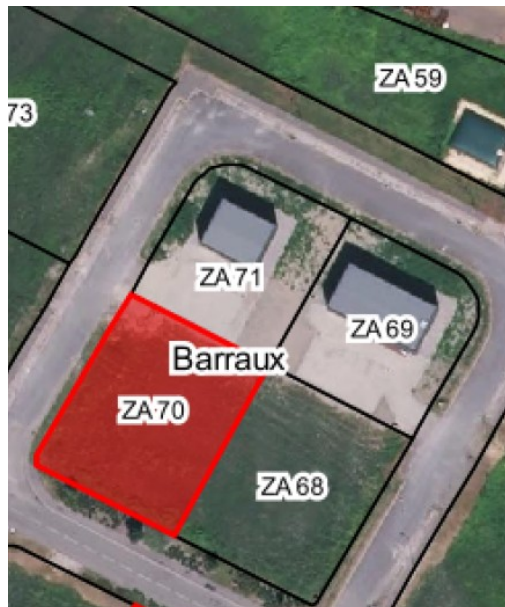
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 15685225

Réf. OSE : 2024-38027-01197

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 : Terrain à bâtir viabilisé à vocation économique

Adresse du bien : Renevier, ZA de la Buissière - BARRAUX

Valeur : 77 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Nury Florian (06 21 78 52 48) fnury@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	09/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Réévaluation du prix d'un foncier sur zone d'activités, dans le cadre de sa cession à une entreprise.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Barraux est un village situé dans la vallée du Grésivaudan mais surtout en surplomb de celle-ci (seul le quartier de la Gache est dans la vallée). Le centre du village est situé à 3 km de Pontcharra, à 22 km de Chambéry et à 35 km de Grenoble.

La commune fait partie du parc naturel régional de Chartreuse et de la communauté de communes Le Grésivaudan.

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

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle en entrée de zone d'activités avec réseaux à proximité, pas très loin de la route nationale 90.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Emprise	Nature réelle
Barraux	ZA70	renevier	1291 m ²	0 m ²	TAB
TOTAL			1291 m ²	0 m ²	

4.4 Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 1 291 m².

4.5 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

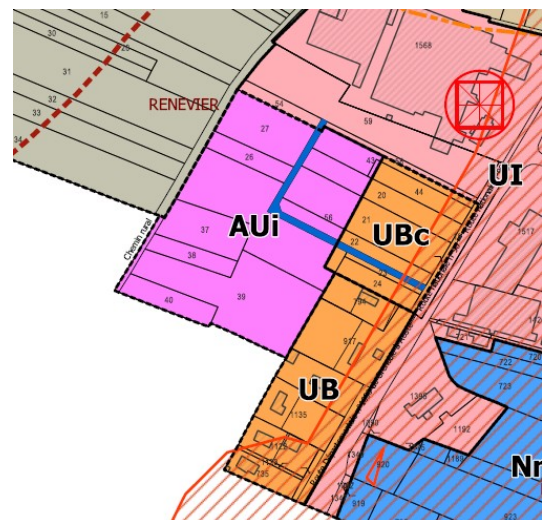
5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME



La parcelle est classée en zone AU_i au PLU de la commune de Barraux en date du 06/12/2018: zone à caractère naturel destinée aux activités économiques.

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

TC	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature	Zonage	Situation locative
1	27//ZA/75//	BARRAUX	RENEVIER	09/07/2020	1560	93 600	60	Terrain à bâtir	AU i	Libre
2	27//ZA/76//	BARRAUX	RENEVIER	27/10/2022	3017	118 538	39,29	Terrain à bâtir	AU i	Libre
3	27//ZA/68//	BARRAUX	RENEVIER	27/10/2022	1311	78 660	60	Terrain à bâtir	AU i	Libre
4	27//ZA/61//62//77//78	BARRAUX	RENEVIER	12/12/2022	2697	161 820	60	Terrain à bâtir	AU i	Libre

moyenne	54,82
dominante	60

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

Le prix dominant des transactions récentes dans la zone de Renevier (TAB éco) est de 60 €/m². C'est cette valeur dominante de 60 €/m² qui sera retenue. Pour les 1 291 m² de la parcelle, la valeur sera égale à $1291 \times 60 = 77\ 000$ € [arrondie]

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **77 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 69 000 € [arrondie].

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 18 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 et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'JA' followed by a horizontal line.

Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques