



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0080**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale des
Pérelles à Le Cheylas – Cession d'un terrain à l'étude
notariale FLAVENS CHAPPUIS VIBOUX

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 2024-38100-11843 du 29 février 2024,

La ZAE des Pérelles est une zone qui a été transférée à la communauté de communes à travers la loi NOTRe. À la différence des zones d'activités classiques, elle se situe en continuité de la place du village et a vocation d'accueillir des professions qui ne sont pas habituellement implantées à l'intérieur des ZAE.

L'étude notariale FLAVENS CHAPPUIS VIBOUX souhaite acquérir la parcelle cadastrée B 2534, d'une superficie totale de 163 m², dans la zone d'activités économiques intercommunale des Pérelles à Le Cheylas.

L'office notarial est composé de 3 notaires : Maître Jean-François FLAVENS, Clotilde CHAPPUIS et Charles VIBOUX. Historiquement implantée dans la commune de Chamoux-sur-Gelon en Savoie, l'office notarial a connu un fort développement et son effectif compte désormais 14 salariés.

Depuis 2023, Maître VIBOUX a déjà délocalisé une partie de l'étude sur la ZAE, au sein d'un bâtiment attenant à la parcelle B 2534. L'acquisition de ce lot lui permettrait de réaliser une extension, à travers un bâtiment dans la continuité de l'existant de 290 m² sur deux niveaux.

Ce projet permettra l'embauche sur 3 ans, de 4 nouveaux salariés au sein de ce projet.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'étude notariale FLAVENS CHAPPUIS VIBOUX, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 163 m² environ au prix de 170 € HT le m² soit un total de 27 710 € 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

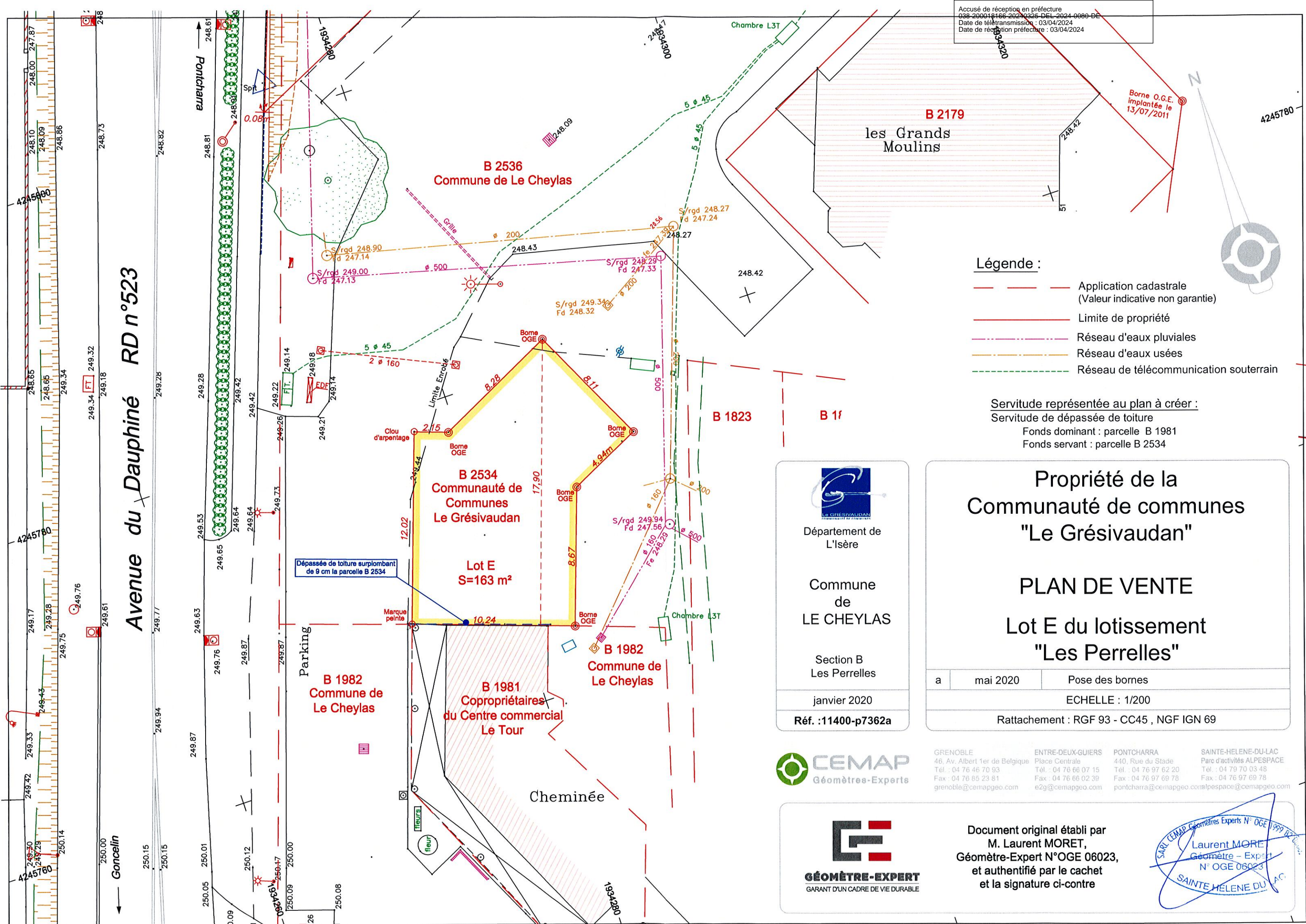
Crolles, le **25 MAR. 2024**

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.

Accusé de réception en préfecture
 038 200018166 20240325 DEL 2024 0000 DE
 Date de télétransmission : 03/04/2024
 Date de réception préfecture : 03/04/2024



- Légende :**
- Application cadastrale (Valeur indicative non garantie)
 - Limite de propriété
 - Réseau d'eaux pluviales
 - Réseau d'eaux usées
 - Réseau de télécommunication souterrain

Servitude représentée au plan à créer :
 Servitude de dépassée de toiture
 Fonds dominant : parcelle B 1881
 Fonds servant : parcelle B 2534

Avenue du Dauphiné RD n°523

Dépassée de toiture surplombant de 9 cm la parcelle B 2534

Parking
 B 1882
 Commune de Le Cheylas

B 2534
 Communauté de Communes Le Grésivaudan
 Lot E
 S=163 m²

B 1881
 Copropriétaires du Centre commercial Le Tour

B 1882
 Commune de Le Cheylas


 Département de L'Isère
 Commune de LE CHEYLAS
 Section B Les Perrelles
 janvier 2020
 Réf. :11400-p7362a

Propriété de la Communauté de communes "Le Grésivaudan"
PLAN DE VENTE
 Lot E du lotissement "Les Perrelles"

a	mai 2020	Pose des bornes
ECHELLE : 1/200		
Rattachement : RGF 93 - CC45, NGF IGN 69		

 **CEMAP**
 Géomètres-Experts

GRENOBLE
 46, Av. Albert 1er de Belgique
 Tél. : 04 76 46 70 93
 Fax : 04 76 85 23 81
 grenoble@cemapgeo.com

ENTRE-DEUX-GUIERS
 Place Centrale
 Tél. : 04 76 66 07 15
 Fax : 04 76 66 02 39
 e2g@cemapgeo.com

PONTCHARRA
 440, Rue du Stade
 Tél. : 04 76 97 62 20
 Fax : 04 76 97 69 78
 pontcharra@cemapgeo.com

SAINTE-HELENE-DU-LAC
 Parc d'activités ALPESPACE
 Tél. : 04 79 70 03 48
 Fax : 04 76 97 69 78
 saintehelene@cemapgeo.com


GÉOMÈTRE-EXPERT
 GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Document original établi par
 M. Laurent MORET,
 Géomètre-Expert N° OGE 06023,
 et authentifié par le cachet
 et la signature ci-contre


 Laurent MORET
 Géomètre - Expert
 N° OGE 06023
 SAINTE HELENE DU LAC

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/02/2024

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. : 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 : 16302915

Réf. OSE : 2024-38100-11843

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 non bâti d'activité commerciale

Adresse du bien : ZA Les Pérelles - Rue des Sept Laux - 38100 Le Cheylas

Valeur : 27 710 €, 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 :	14/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/02/24

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'un lot destiné à une activité commerciale en RDC ou tertiaire, en façade de l'axe de l'Avenue du Dauphiné et sur le linéaire de commerces existants, le lot sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

Parkings disponibles situés à proximité en libre service (non visés par la présente).

Prix du foncier estimé à 170€ HT / m² selon un ancien avis du Domaine (2019-38100V1370 du 25/07/2019).

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La Commune LE CHEYLAS de 2 476 habitants (données 2020), est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située en « rive gauche » dans la vallée du Grésivaudan, le long de l'Isère, elle est étendue le long de la départementale D 523, à égale distance (environ 30 km) de Grenoble et Chambéry, traversée une voie ferrée (gare désaffectée).

La commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (38,2 % en 2018), se répartissant comme suivant (données 2018) : forêts (32 %), zones agricoles hétérogènes (25,4 %), zones urbanisées (15,3 %), eaux continentales (8,5 %), prairies (8,1 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (5,4 %), terres arables (4,7 %), 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 ».

L'activité est tournée vers l'agriculture (essentiellement production de fruits) avec des zones dédiées aux commerces et à l'économie (industrie, avec l'implantation de société de dimension internationale, et zone artisanale, dont la réhabilitation de l'ancienne friche ASCOMETAL). Présence d'une centrale hydroélectrique.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé dans le lotissement « LES PERELLES », de très bonne visibilité commerciale, avec parkings attenants en libre service (non visés par l'avis). Proche tous réseaux.

Le BIEN est situé dans le périmètre du lotissement dénommé "LES PERELLES" et constitue :

-le lot E dudit lotissement en ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 2534

-le lot F dudit lotissement en ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 2535

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LE CHEYLAS en date du 19 décembre 2005, portant le numéro LT3810006T30001.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître BLANCHARD notaire à GONCELIN, le 2 août 2007, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2EME, le 17 septembre 2007, volume 2007P, numéro 6843.

Une copie de ce dépôt de pièces est annexée.

Précision étant ici faite qu'il résulte du dépôt de pièces susvisé ce qui suit littéralement retranscrit :

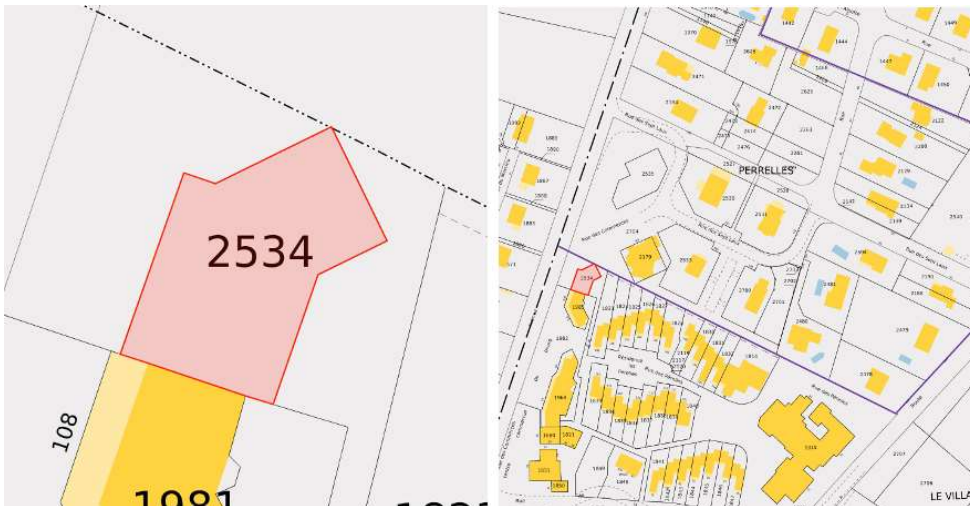
« Les lots E et F objets des présentes sont destinés à une activité commerciale en rez-de-chaussée. Pour le lot F la construction d'un étage est autorisée pour une utilisation en locaux annexes à l'activité commerciale (stockage, bureau, local technique...) et au logement. »



4.3 Références cadastrales

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

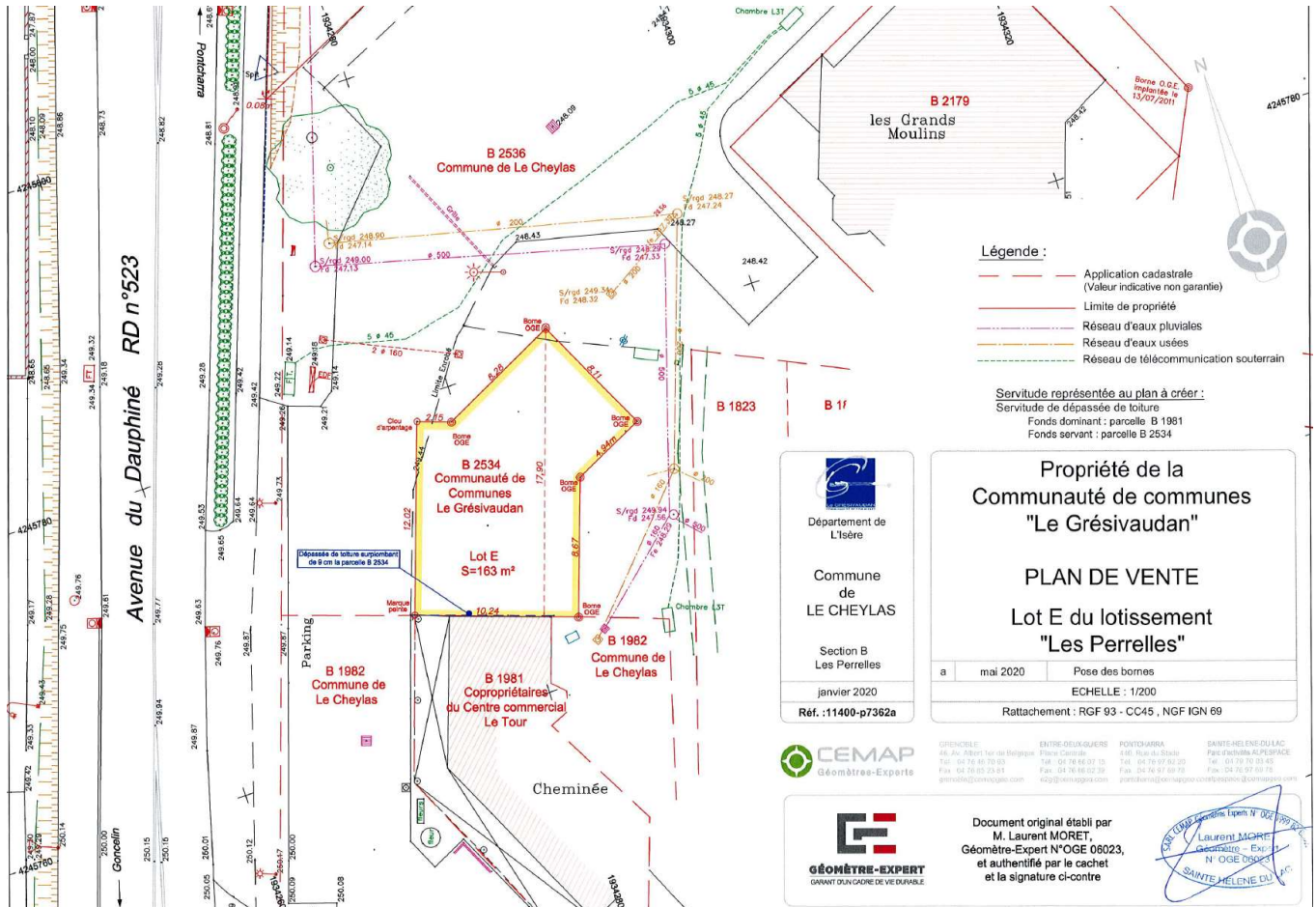
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE CHEYLAS	B 2534	LES PERELLES	163 m ²	TAB - Lot E, ZA les Perelles



4.4 Descriptif

Il s'agit d'une parcelle à vocation commerciale de très petite surface (163 m²), pour un projet en rez-de chaussée uniquement, autrement dit possibilité d'édifier un bâtiment ayant une emprise de 100% au sol sans étage possible.

Les lot sera vendu 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

UAi2 : Secteurs ZAE des Pérelles au PLU modifié en 2015 et mis en compatibilité en 2023.

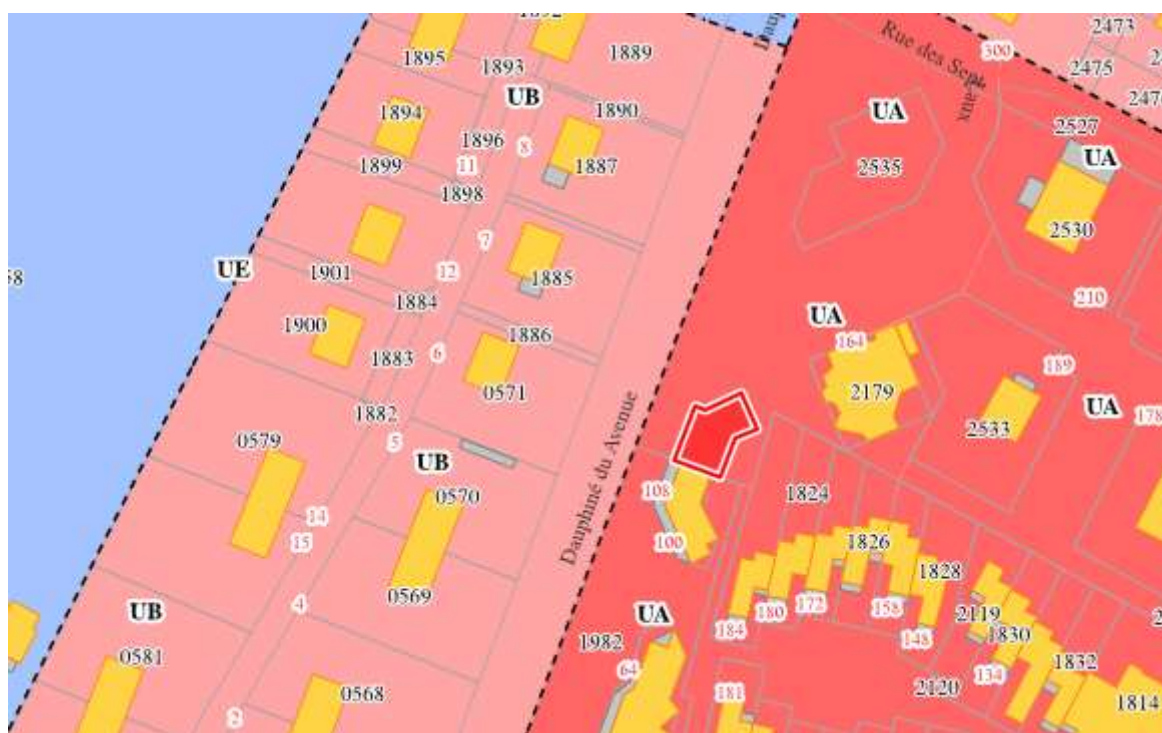
Bf : prescription - zone de suffosion au Plan de Prévention des Risques naturels.

Bg,v : prescription - glissements de terrain, ravinements et ruissellements sur versant au Plan de Prévention des Risques naturels.

Périmètre de protection des monuments historiques (ABF) modifié par délibération du conseil municipal en date du 11/03/2014 aux Servitudes de patrimoine culture.

Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit - arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 aux Prescriptions d'isolement acoustique.

Obligation d'alignement : Zone d'implantation des constructions



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

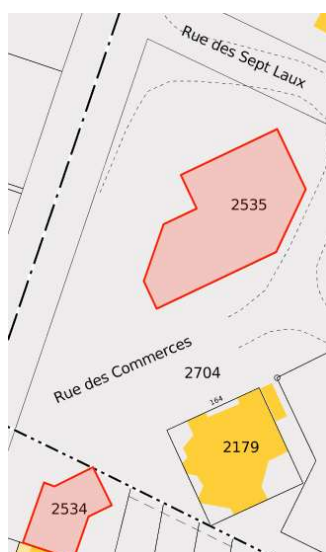
8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Sur zone spécifiquement à vocation commerciale : fourchette entre 135 €/m² (TC très ancien) à 190 €/m². Les lots ont de plus grandes contenances (comporteront probablement des parkings privés).

TC n°	Date acte	Commune	Adresse	Réf.cadastrale	Date construction	Contenance foncière	PRIX vente HT	€/m ² /contenance terrain	Descriptif	PLU	Observation
1	24/02/23	PONTCHARRA	14 rue du Pont Haubané	AP 302	1930	1 297	240 000 €	185 €	Maison et annexes professionnelles destinées à la démolition, sur terrain à vocation commerciale.	UE (Zone équipée, réservée aux activités économiques ne présentant pas de nuisances vis-à-vis du voisinage)	Très bonne visibilité commerciale sur une zone commerciale (supermarché, station essence, magasin de sport...)
2	30/12/19	MONTBONNOT-SAINTE-MARTIN	1480 RTE DE LA DOUX	AL 207 et 208	1991	4 213	800 000 €	190 €	Ensemble immobilier à usage d'hôtel avec restauration et logement de gardien , acquis pour un projet de construction d'un commerce. Le bâtiment a été déconstruit depuis.	UI (Secteurs d'activités économiques et commerciales)	Bonne visibilité commerciale , situé contre magasin type pépinière, alimentation animale et BIO (et très proche d'un magasin d'une chaîne de boulangerie)
3	10/02/17	CROLLES	Ambroise Croizat	AV 201-403	terrain nu	15 189	2 050 000 €	135 €	Terrain	UE – zone d'activités mixtes (commerce-bureau-service-artisanat-industrie)	Situé entre le supermarché avec sa Galerie commerciale et autres commerces (magasin bio, boulangerie, fleuriste ...)

8.1.2. Autres sources à la DGFIP

Tènement acquis en 2018 avec la parcelle B n°2535 (lot F de 273m²) par la CC du Grésivaudan à la Commune au prix de 53,50€/m². Pas d'acte consultable de revente connu ce jour pour la parcelle B n°2535.



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

Il s'agit de la commercialisation d'un lot, non encore bâti, sur une zone dédiée au commerce, avec très bonne visibilité commerciale, avec possibilité d'édifier un bâtiment ayant une emprise de 100% au sol mais sans étage possible, parkings en libre service attenants (non compris dans la vente).

Compte tenu des données du marché immobilier du secteur du Grésivaudan, la valorisation proposée à 170€/m² s'inscrit dans ces valeurs de marché,

soit pour 163 m², une valorisation arbitrée à 27 710 €.

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 27 710 €.

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 25 000 € (arrondi).

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