Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **07 AVRIL 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0086**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra – Cession d'un terrain à la société CEMAP

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 58
Pouvoirs : 13
Absents : 0
Excusés : 16
Pour : 71
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

10 AVR. 2025

et publié le

10 AVR. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 7 avril 2025 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 01 avril 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Serge POMMELET, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Martin GERBAUX, Brigitte DULONG à Henri BAILE, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Nelly GADEL à Youcef TABET, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Sandrine PISSARD-GIBOLLET à André GONNET, Claire QUINETTE-MOURAT à Michel BASSET, Guillaume RACCURT à Françoise VIDEAU, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET

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
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique,
Vu l'avis du Domaine référencé 2025-38314-13508 du 11 mars 2025,

La société CEMAP est une entreprise de géomètre expert, créée en 1999 par Messieurs Laurent MORET et Rémy CHAUDET.
L'entreprise est implantée sur deux sites: Seyssinet-Pariset depuis sa création (siège) et Pontcharra depuis 2004. 80% des interventions sur le terrain de cette société sont réalisées dans la vallée du Grésivaudan.

Les locaux occupés par la société CEMAP situés rue du stade sur la commune de Pontcharra sont vieillissants. Ces locaux sont limités en terme d'agrandissement et de rénovation locative. Aussi, l'entreprise souhaite établir un nouveau lieu de travail moderne, confortable pour ses salariés et répondant aux normes environnementales actuelles, en adéquation avec les valeurs de l'entreprise.

Messieurs MORET et CHAUDET prévoient la construction d'un bâtiment d'activités de 320 m² sur deux niveaux.
L'effectif actuel de 10 salariés sera transféré sur ce nouveau site. La société CEMAP prévoit également la création de 2 nouveaux emplois sous 3 ans.

Pour mener à bien ce projet, Monsieur le Président propose ainsi de vendre à la société CEMAP, ou toute personne morale ou physique qu'elle souhaiterait lui substituer, le lot n°17 d'une superficie totale de 869 m² environ dans la zone d'activités intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra, cadastrée AT 432 (plan en annexe).
Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte du lot.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **De céder à l'entreprise CEMAP, ou toute personne morale ou physique qu'elle souhaiterait lui substituer, le lot n° 17 d'une surface de 869 m² environ, cadastré AT 432, au sein la zone d'activités intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra, au prix de 60 € HT le m² soit un montant total de 52 140 € HT environ,**
- **De 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 07 AVR. 2025

Communauté de communes Le Grésivaudan (Isère) - Le Président

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
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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 11 25 77 07
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO
Courriel : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 93 94

Réf. DS : 22590411
Réf. OSE : 2025-38314-13508

Le 11/03/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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

Nature du bien : Lot « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : 503 Avenue du Dauphiné 38530 Pontcharra

Valeur : 43 450 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

1 . CONSULTANT

affaire suivie par : fnury@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2 . DATES

de consultation :	19/02/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/02/25

3 . OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Cession, dans le cadre de sa compétence pour le développement économique, d'une parcelle non bâtie, située sur la Zone d'Activités Économique de « Moulin Vieux » à PONTCHARRA.

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Pontcharra est une commune urbaine, catégorisée « petite ville », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022, de 7 373 habitants (données 2022). 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.

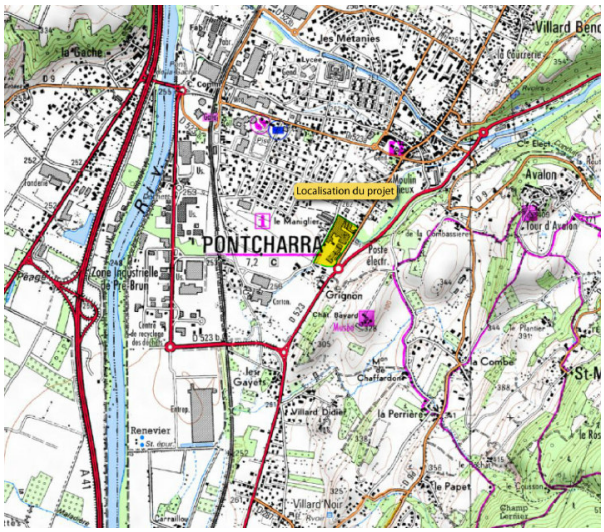
Outre les équipements culturels, sportifs (piscine intercommunale, salle de spectacle « Le Coléo », cinéma, médiathèque, plan d'eau des « Iônes »…), les écoles communales, ses éléments de patrimoine notables, cette commune accueille un collège et un lycée. Nombreux hameaux.

Pontcharra regroupe plusieurs zones économiques : « Pré Brun » (zone industrielle), « Viscamine » (zone économique et d'artisanat) 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

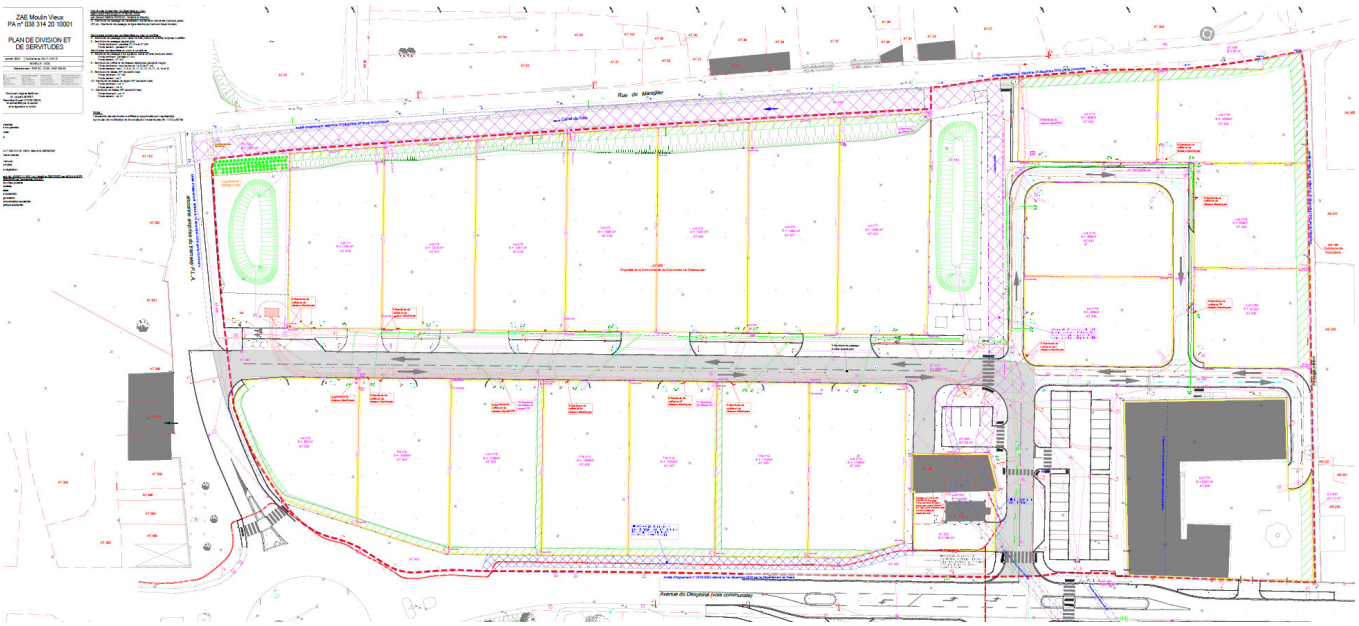
Situé sur la zone artisanale et économique du Moulin Vieux, zone aménagée, en entrée de ville. Proche tous réseaux.



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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025



4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTCHARRA	AT 432 (anciennement AT 355 - lot n°17)	503 Avenue du Dauphiné	869 m²	Lot économique

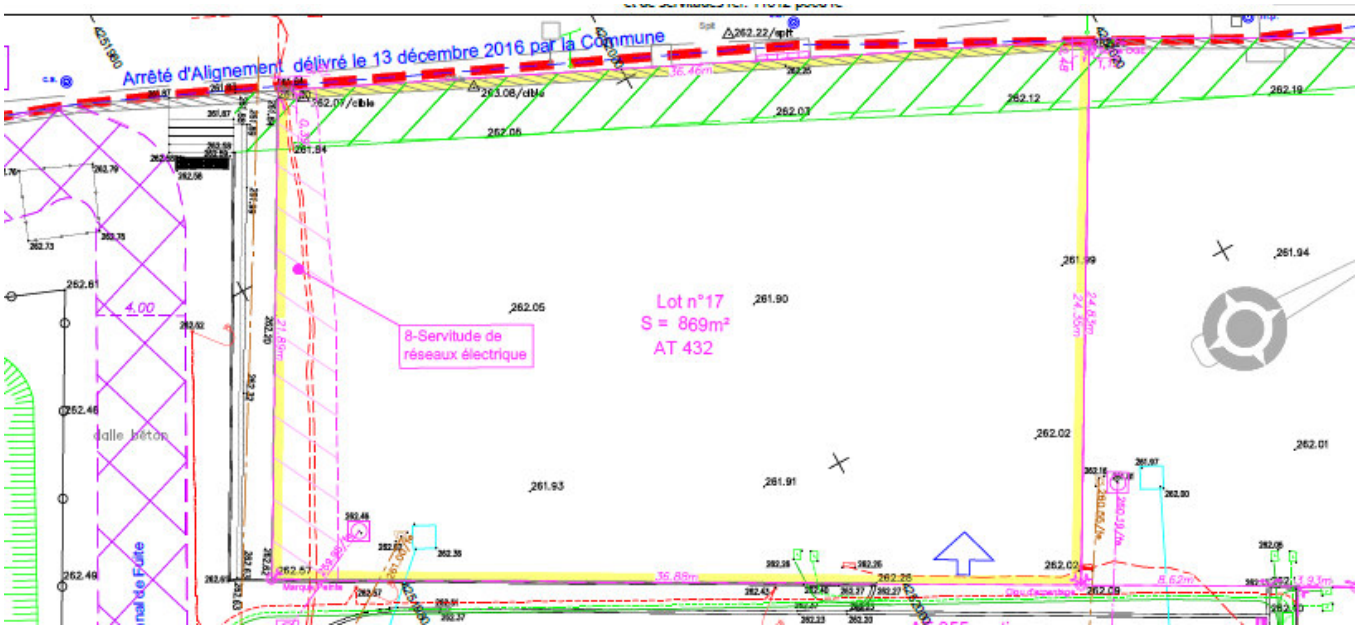
Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

4.4 Descriptif

Ce lot viabilisé peut recevoir des activités industrielles, artisanales et tertiaires.

Il s'agit d'une parcelle à vocation économique de 869 m².

Le 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

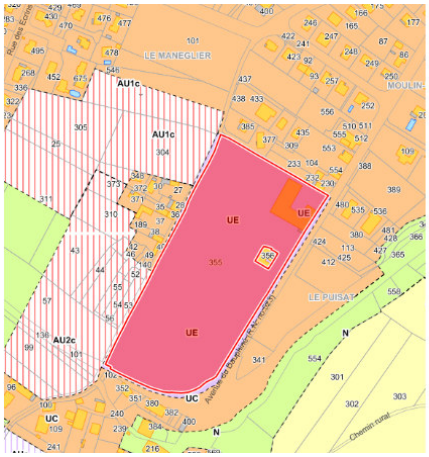
Libre

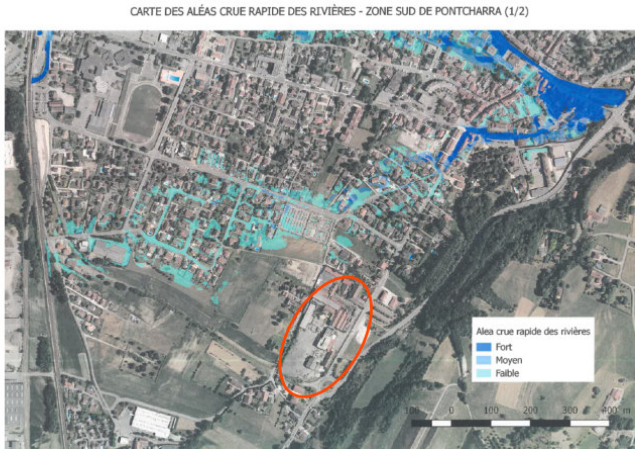
6 . URBANISME

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025





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 (Estimer un bien)

TC = « Termes de comparaison » publiés et consultables ce jour

Plusieurs termes récents sont relevés à 50€ HT/m² sur le secteur proche, dont deux termes de comparaison dit privilégiés (TC n°1 et n°2) car situés sur le même site.

À noter, les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60€ à 70€ HT/m² sur « Grande Île » (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m² parcelle	Adresse	Montant HT	Prix € HT /m²/foncier	Urbanisme
1	PONTCHARRA	06/11/24	AT 417 et 418	2 462	503, avenue du Dauphiné	123 100 €	50 €	UE
2	PONTCHARRA	09/02/24	AT 437 et 438	212	503, avenue du Dauphiné	10 600 €	50 €	UE
3	PONTCHARRA	28/03/24	AS 590	700	Avenue du Dauphiné	35 000 €	50 €	UC
4	LE VERSOUD	09/06/22	AA 43	1 556	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
5	BARRAUX	12/12/22	ZA 62, 78, 61 et 77	2 697	RENEVIER	134 850 €	50 €	Aui
6	BARRAUX	27/10/22	ZA 68	1 311	RENEVIER	65 500 €	50 €	Aui
7	LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9 719	ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
8	VILLARD BONNOT	30/09/21	AR 707	3 051	ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
9	VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
10	CHAPAREILLAN	19/01/21	ZA 453, 461 et 473	1 458	LONGIFAN	72 900 €	50 €	UI
11	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

/

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

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. On notera deux termes de comparaison dit privilégiés (TC n°1 et n°2) car situés sur le même site à 50€ HT/m² et plusieurs termes récents sur le secteur proche de Barraux, Le Versoud et Chapareillan à 50€ HT/m².

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 lot de 869 m² indiqués au total, estimée à 43 450 € 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 43 450 € HT.

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 39 105 €.

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, 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025

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.

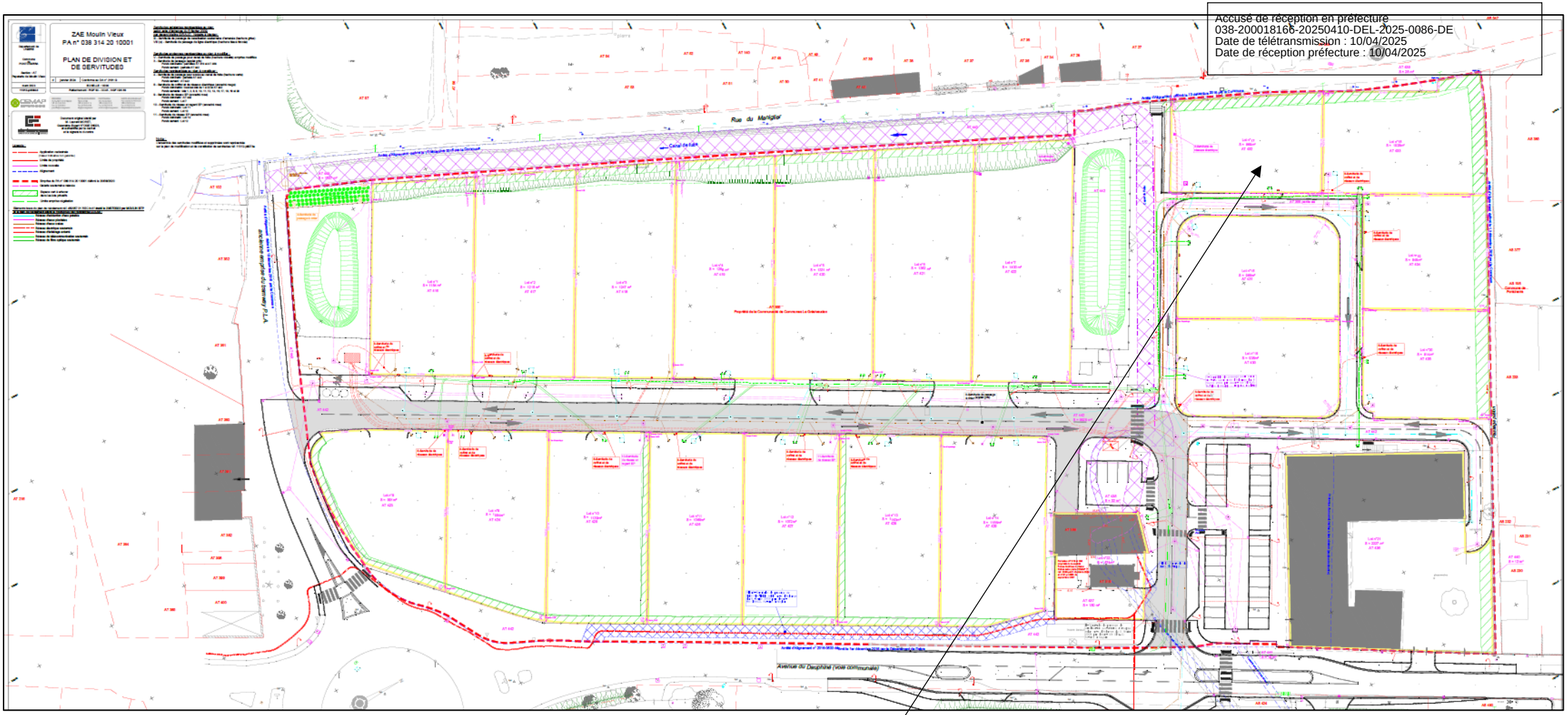
Pour le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère et par délégation,

Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0086-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025



Projet d'implantation CEMAP (Lot 17)