



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **07 AVRIL 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0088**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale du Pruney
à Le Versoud – Cession d'un terrain à la société LF
Constructions Bois

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.

Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2019-0156 du 27 mai 2019 relative à zone d'activités intercommunale du Pruney à Le Versoud : cession d'un tènement aux sociétés IMPACT RHONE-ALPES et JMFR,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2024-0081 du 25 mars 2024, relative à la cession d'un terrain à la société CBMG,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2025-0019 du 17 février 2025, relative à la cession d'un terrain à la société LF CONSTRUCTIONS BOIS,
Vu l'avis du Domaine référencé 2024-38538-04617 du 07 février 2024,

Lors du Conseil communautaire du lundi 17 février 2025, la communauté de communes Le Grésivaudan vous a présenté le projet suivant :

La société LF Constructions Bois est une entreprise créée en 2022 et gérée par Monsieur Florent Lolley. Elle est spécialisée dans les travaux de charpente, de couverture, de zinguerie et d'ossature bois.

L'entreprise est actuellement installée au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) intercommunale de Longifan sur la commune de Chapareillan. Pour Monsieur Lolley, habitant la commune de Crolles, la ZAE intercommunale du Pruney à Le Versoud représente une localisation idéale pour accueillir la croissance de son activité.

Cette ZAE, située au cœur de la vallée permettra de centraliser les opérations de LF Constructions Bois, tout en assurant à celle-ci une proximité avec sa clientèle et ses partenaires locaux.

La société LF Constructions Bois prévoit la construction d'un bâtiment d'activités de 480 m², partagé entre des ateliers et des zones de stockage optimisés et adaptés aux dernières normes environnementales et énergétiques.

A travers ce projet d'implantation, l'entreprise envisage de créer six nouveaux emplois sur les trois prochaines années.

Pour mener à bien ce projet, la société LF Construction Bois souhaiterait acquérir un lot d'une superficie totale de 1 085 m² environ dans la zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud, cadastrée AA 46.

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

Vous avez d'une part approuvé à l'unanimité cette cession et, d'autre part abrogé la délibération communautaire n°DEL-2024-0081 du 25 mars 2024, relative à la cession de ce tènement à la société CBMG, puisqu'à cette date ce tènement lui était destiné en raison de son projet.

Toutefois, pour permettre la vente de ce lot à LF Constructions Bois, une autre régularisation est nécessaire au vu de l'historique du terrain. En 2019, ce tènement avait été initialement attribué aux sociétés IMPACT RHONE-ALPES et JMFR, qui n'ont jamais réalisé leur projet. Par conséquent, il convient d'abroger la délibération communautaire initiale, n° DEL-2019-0156 du 27 mai 2019.

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.

Enfin pour apporter toutes les garanties juridiques à la vente de ce terrain, et pour plus de lisibilité, il convient également d'abroger la précédente délibération prise en faveur de LF Constructions Bois, soit la délibération n° DEL-2025-0019 du 17 février 2025.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'abroger les 3 délibérations communautaires suivantes, relatives au lot d'une superficie totale de 1 085 m² environ dans la zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud, cadastrée AA 46 :**
 - n° DEL-2019-0156 du 27 mai 2019,
 - n° DEL-2024-0081 du 25 mars 2024,
 - n° DEL-2025-0019 du 17 février 2025,
- **De céder à l'entreprise LF Constructions Bois, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 1 085 m² environ, cadastrée AA 46, au sein la zone d'activités intercommunale du Pruney à Le Versoud, au prix de 70 € HT le m² soit d'un montant total de 78 950 € 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**


Le Président,
Henri BAILE

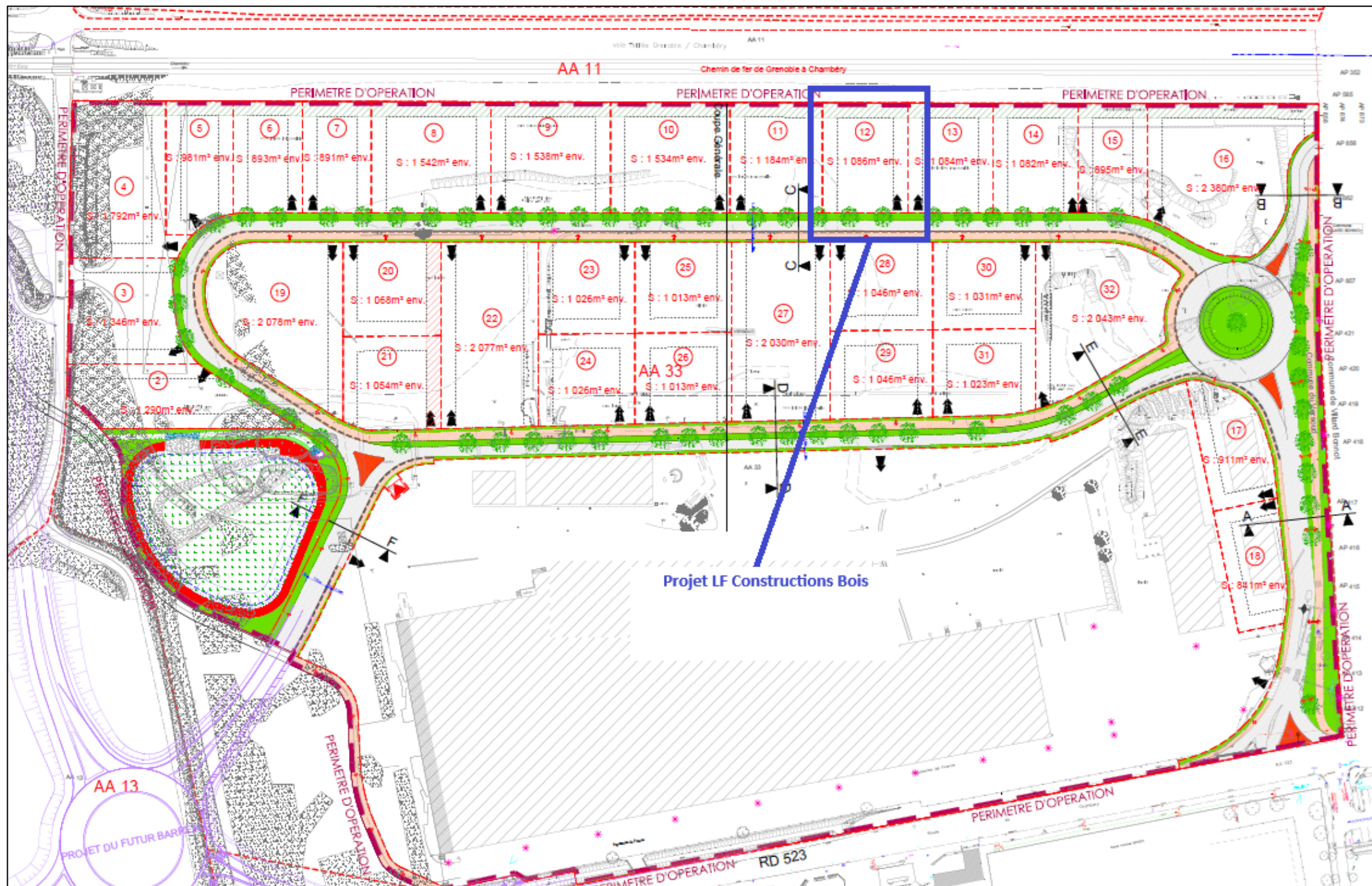


La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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.

PLAN LOCALISATION PROJET LF CONSTRUCTIONS BOIS – ZA PRUNEY

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250410-DEL-2025-0088-DE
Date de télétransmission : 10/04/2025
Date de réception préfecture : 10/04/2025



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/02/2024

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

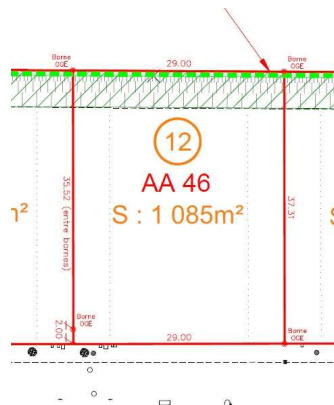
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 15903412

Réf. OSE : 2024-38538-04617

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 : Zone d'Activités Le Pruney - Le Versoud

Valeur : 65 100 €, 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 :	22/01/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/01/24

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, de parcelles non bâties, situées sur la Zone d'Activités aménagée de Le Pruney à LE VERSOUD.

Pas de prix négocié indiqué.

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

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La Commune de Le Versoud, de 4 991 habitants (données 2020), 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.

Située à 15 km de Grenoble dans la vallée du Grésivaudan, en rive gauche, elle est traversée par une route départementale, une voie ferrée et l'Isère. Proximité de l'autoroute A41. Piste cyclable le long de l'Isère jusqu'à Grenoble.

Le Versoud s'est antérieurement développée grâce à l'industrie papetière. Aujourd'hui tournée vers des entreprises à vocation industrielle ou artisanale avec plusieurs zones d'activités, de loisirs (la commune est à proximité immédiate de la base de loisirs du Bois Français) et l'agriculture, elle accueille aussi un aérodrome. A noter que la commune fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse », la première AOC de la filière Bois en France.

Elle s'étend sur une surface de 632 hectares entre la rive gauche de l'Isère et le massif montagneux de Belledonne.

Commune attractive.

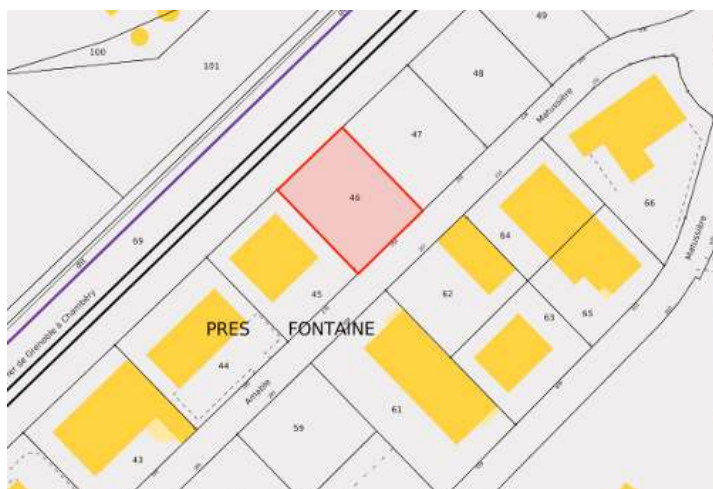
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone économique aménagée « du Pruney », le 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
LE VERSOUD	AA 46	254 RUE AMABLE MATUSSIERE	1 085 m ²	Terrain loti (Lot 12)



4.4 Descriptif

Situé sur la zone économique du Pruney, 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

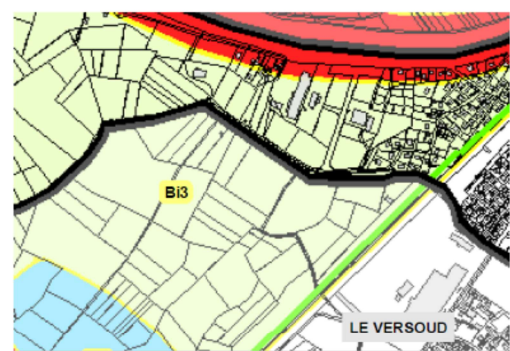
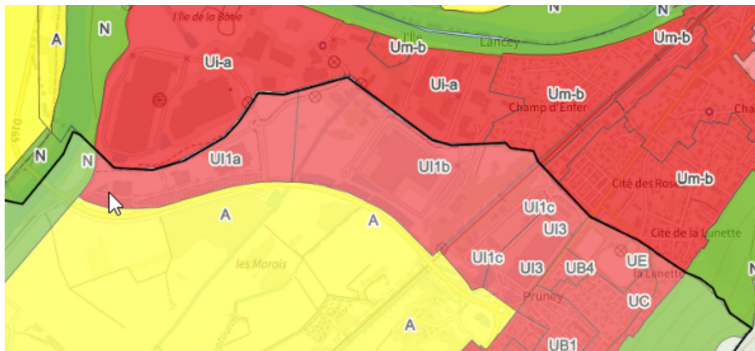
5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

UI indicié, zone d'activités au PLU approuvé le 19/07/2012, **modifié par délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2016**. Une révision du Plan Local d'Urbanisme a été lancée le 26 octobre 2017 et le projet approuvé le 30 janvier 2020, soit moins de deux mois avant les élections municipales. Le 11 juin 2020, le nouveau conseil municipal a abrogé le Plan Local d'Urbanisme.



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 :

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

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)

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte publié encore consultable par le service à ce jour pour des valeurs négociées à 70€/m²), compte tenu des tendances du marché immobilier sur ce secteur, des caractéristiques des tenements non bâtis considérés, la valeur vénale est donc estimée à 60 € HT/m²,

soit pour 1 085 m², une valorisation à 65 100 €.

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 65 100 €.

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 58 590 € (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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale, soit à 70€ HT/m² comme indiqué dans les précédentes saisines du service et selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour).

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

[EXTERNE] Re: Etat de votre projet d'implantation - ZAE du Pruney Le Versoud

De : IMPACT RHONE-ALPES <impactrhonealpes@aol.com>

lun., 27 févr. 2023 17:20

Objet : [EXTERNE] Re: Etat de votre projet d'implantation - ZAE du Pruney Le Versoud

À : Florian NURY <fnury@le-gresivaudan.fr>

ATTENTION : Ce courriel provient de l'extérieur.
Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et d'être sûr que le contenu est sécurisé.

Bonjour Mr Nury

Nous sommes désolés de vous répondre aussi tardivement mais nous avons subi de graves difficultés avec l'un de nos sous traitants, difficultés tenant de l'escroquerie et qui nous ont amenés à déposer le bilan.

Nous sommes maintenant en liquidation et bien entendu notre projet de construction sur le terrain du Pruney n'est plus envisageable.

Nous vous remercions donc de libérer le terrain sur lequel nous avions mis une option.

Nous sommes très navrés de ne pas pouvoir aller jusqu'au bout de ce qui nous semblait être un vrai projet d'avenir pour nous, mais sommes sûrs que ce terrain intéressera fortement d'autres entreprises.

Vous souhaitant une très bonne suite

Très cordialement

Benoit ROSSI

IMPACT RHÔNE-ALPES

9 rue de Mayencin

38610 GIERES

Tel: 06.11.74.69.87

Mail: impactrhonealpes@aol.com

Le mercredi 14 décembre 2022 à 17:52:55 UTC+1, Florian NURY <fnury@le-gresivaudan.fr> a écrit :

Bonsoir,

Suite à un message laissé sur votre répondeur, je me permets de revenir vers vous par mail.

Nous avons été en contact l'hiver dernier pour connaître l'état d'avancement de votre projet d'implantation, sur le lot 14 de la ZAE du Pruney au Versoud.

Votre précédent contact, Loïc AGEZ, m'avait informé que le projet était en suspend. Puis lors de notre dernier échange, vous nous aviez confirmé votre souhait de relancer ce dernier.

Afin de pouvoir savoir si nous nous tournons vers de prochaines étapes en compagnie de l'office notarial, ou au contraire si le projet est abandonné, pouvez-vous me confirmer l'état de ce dernier ?

Je vous remercie par avance et vous souhaite une bonne fin de journée.

Cordialement.

Florian NURY - Chargé de mission développement économique

04 76 90 51 56 - 06 21 78 52 48

Email: fnury@le-gresivaudan.fr

Travail en présentiel les lundi, mardi et jeudi.

Travail en distanciel les mercredi et le vendredi matin.

Absent les vendredi après-midi.



390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex

Tél. 04 76 08 04 57

 [legresivaudan](https://www.facebook.com/legresivaudan)

www.le-gresivaudan.fr