



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **30 JUIN 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0215**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de Moulin Vieux – Cession d'un terrain et d'un bâtiment à la société EXCEL FRERES

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 49
Pouvoirs : 13
Absents : 0
Excusés : 25
Pour : 62
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

04 JUIL. 2025

et publié le

04 JUIL. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 30 juin 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 24 juin 2025.

Présents : 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, Joël DUCROS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Nelly GADEL, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Philippe LECAT, Hervé LENOIRE, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Brigitte SORREL, François STEFANI, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Cédric ARMANET à Patricia BELLINI, Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Martin GERBAUX, Christophe ENGRAND à Franck REBUFFET-GIRAUD, Annie FRAGOLA à Serge POMMELET, Claudine GELLENS à François OLLEON, André GONNET à Roger COHARD, Julien LORENTZ à Jean-François CLAPPAZ, Françoise MIDALI à Martine VENTURINI, Myriam SIMONAZZI à Patrick BEAU, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Annie TANI à Philippe LORIMIER

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 l'avis du Domaine référencé 2025-38314-34808 du 28 mai 2025,
Vu l'avis du Domaine référencé 2025-38314-35749 du 20 mai 2025,

La société EXCEL FRERES est une société par actions simplifiées créée en 2009. Elle est gérée par Messieurs Omer et Halil YAMIC. Originnaire de Pontcharra, elle est spécialisée dans la vente et la pose de carrelage. Suite à sa croissance, elle s'est installée à Laissaud, en Savoie.

Aujourd'hui, portée par une dynamique de diversification et par l'attachement à sa commune d'origine, cette société souhaite localiser ses nouvelles activités à Pontcharra. Ce projet lui permettra d'améliorer ses conditions d'exploitation et de renforcer sa compétitivité, notamment par l'implantation d'une activité spécialisée en solutions d'isolation thermique à travers sa filiale annexe MIP DES 2 SAVOIES.

EXCEL FRERES souhaite ainsi acquérir deux terrains sur la zone d'activités économiques (ZAE) de Moulin Vieux à Pontcharra : le lot n°21 de 2 227 m² cadastré AT 436, correspondant au bâtiment administratif de l'ancienne papeterie conservée par l'intercommunalité, ainsi que le lot voisin n°20 de 814 m² cadastré AT 435. Ce projet d'acquisition permettra l'utilisation de la surface existante du bâtiment, ainsi que la construction d'un ensemble composé d'un entrepôt et de bureaux, d'environ 400 m² sur la seconde parcelle. Messieurs YAMIC visent la création de 10 à 15 emplois sur les 3 prochaines années, répartis sur les deux lots.

Pour Le Grésivaudan, l'enjeu d'un tel projet comporte de nombreux bénéfices.

D'une part, il contribuera à l'employabilité sur le bassin de Pontcharra, ainsi qu'au développement de son tissu économique. D'autre part, c'est une vraie opportunité pour l'intercommunalité de proposer la réhabilitation de son immobilier d'entreprise vieillissant. Le bâtiment administratif de l'ancienne papeterie de Moulin Vieux a subi de nombreuses dégradations par des intrusions à répétition, mais également par les ravages du temps et des infiltrations d'eau qui se multiplient, détériorant de manière considérable son état général jusqu'à aujourd'hui.

Monsieur le Président rappelle que le choix politique avait été de conserver ce bâtiment pour garder une trace du passé industriel sur le site de Moulin Vieux, en proposant la cession du bâtiment en l'état. Après un premier avis du Domaine qui évaluait le bien à hauteur de 450 000 €, et la mise en place de deux panneaux promotionnels, la commercialisation a été lancée en 2018.

Depuis, la CCLG a reçu plusieurs offres pour l'achat de son bâtiment. Toutefois, toutes les tentatives de négociation se sont soldées par des échecs, ce qui permet d'établir l'historique de commercialisation suivant :

En 2020, Le Grésivaudan a été approché à deux reprises, d'abord pour un projet à vocation technologique et industriel, puis dans un second temps, pour un projet à caractère commercial. Néanmoins, tous deux ont rapidement été abandonnés par leurs porteurs.

L'année suivante, c'est le groupe Lidl qui a fait part de son intérêt d'installer un centre commercial. Cependant, au regard de l'état du bâtiment, le groupe s'est retiré.

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.

Entre la fin d'année 2021 et 2022, Le Grésivaudan a été approché par un promoteur immobilier pour un projet d'hôtel d'entreprises, comprenant des cellules artisanales en rez-de-chaussée et des bureaux au premier étage. Il s'agissait à ce jour de l'offre la plus intéressante pour la collectivité et la plus en adéquation avec la typologie de la ZAE, tournée vers la petite industrie et l'artisanat.

Toutefois la balance entre les travaux d'aménagement, comprenant notamment l'acquisition au prix du Domaine, et les recettes récupérées, était déficitaire pour le promoteur qui a renoncé à l'opération.

En parallèle, Le Grésivaudan a mandaté des experts pour évaluer différentes solutions lui permettant de gérer directement ce dossier. Trois scénarios, assortis de plusieurs options, ont ainsi été étudiés et chiffrés :

- Scénario 1 proposant la déconstruction complète et la vente du foncier à nu, soit une enveloppe budgétaire de 893 512 € TTC,
(Scénario 1bis proposant la démolition et la reconstruction du bâtiment, soit une enveloppe de 7 246 930 € TTC),
- Scénario 2 proposant la restructuration et la requalification du bâtiment existant, soit une enveloppe budgétaire de 4 771 267 € TTC,
(Scénario 2 bis proposant la restructuration et la requalification du bâtiment existant avec une variante, soit une enveloppe de 5 283 881 € TTC),
- Scénario 3 proposant la démolition partielle du bâtiment existant et sa reconstruction : soit une enveloppe de 5 713 545 € TTC

Le scénario le plus intéressant pour Le Grésivaudan était sans conteste le second, s'inscrivant dans la suite de la dernière offre d'achat reçue. La collectivité pouvant également faire appel à des aides financières pour alléger l'enveloppe budgétaire.

Après cette étude, une nouvelle proposition a été faite à la CCLG en 2023 pour un projet de centre commercial. Cette fois-ci, c'est la non-compatibilité au regard du Plan Local d'Urbanisme de la commune, vérifié et consulté à cet effet, qui a contraint à l'abandon du projet.

Considérant le volume de patrimoine à réhabiliter ainsi que son coût, et se basant sur des opérations proposées sur d'autres friches industrielles du territoire comme l'ancien bâtiment VEGA à La Terrasse, Le Grésivaudan a travaillé sur un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) fin 2023. Cet AMI, qui proposait le portage du scénario 2 par un investisseur privé, a été présenté lors du Salon de référence de l'industrie immobilière française (SIMI) à Paris, officialisant ainsi son lancement.

Parmi les deux seuls dossiers reçus, dont l'un incompatible par sa nature commerciale, c'est Isère Aménagement qui s'est portée candidate. Toutefois après avoir effectué de nouveaux chiffrages, cette société publique locale s'est rendu compte de la nature déficitaire du projet, et ce même pour une acquisition à l'euro symbolique.

Après la clôture de cet AMI, c'est en mai 2025 que la CCLG a reçu l'offre de la société EXCEL FRERES à hauteur de 200 000 €. Un dossier convaincant dans son contenu, et également au regard du travail de qualité porté sur la requalification d'un ancien centre commercial de Laissaud, où la société a installé ses locaux.

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.

Après plusieurs années de commercialisation, et un bilan plus que négatif où aucune offre concrète n'a abouti, Le Grésivaudan doit saisir cette dernière opportunité, qui représente également un moindre mal économique dans ce bilan.

Pour conforter cette vente, et compte-tenu de la dégradation massive du bâtiment administratif, un nouvel avis du Domaine a été produit à hauteur de 300 000 € HT. Il ressort du document domanial que cette valeur est assortie d'une marge de 20 % d'appréciation.

Au regard des démarches engagées depuis 2020, de l'état du bâtiment administratif et compte tenu de la qualité du dossier présenté par la société EXCEL FRERES, il vous est proposé cette cession, à un prix certes légèrement inférieur à celui déterminé par l'avis du Domaine, mais qui est néanmoins justifiée par des motifs d'intérêt général et par le fait qu'elle comporte des contreparties suffisantes.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- De céder à la société EXCEL FRERES, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot 21 d'une surface de 2 227 m² environ au prix de 200 000 € HT, et un autre lot 20 de 814 m² à 60 € le m² soit un total de 48 840 € 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 **30 JUIN 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.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/05/2025

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

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 : 24181905

Réf. OSE : 2025-38314-35749

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



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

Adresse du bien : Avenue du Dauphiné 38530 Pontcharra

Valeur : 48 840 € HT, 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 :	13/05/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	13/05/25

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'une parcelle non bâtie, située sur la Zone d'Activités de « Moulin Vieux » à PONTCHARRA

Il est envisagé une vente à 60 € / 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, 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.

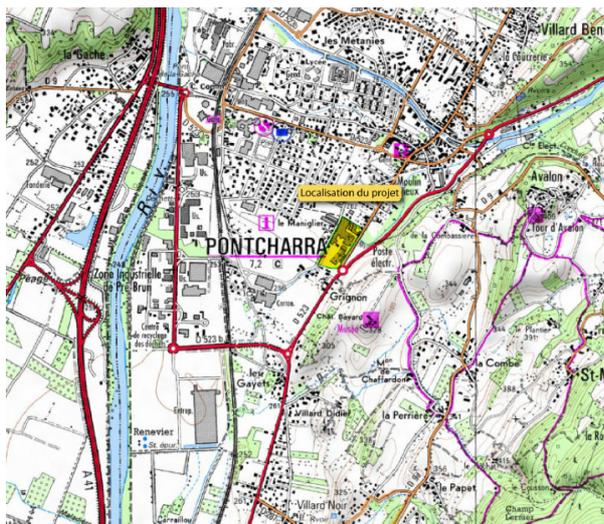
Outre les équipements culturels, sportifs (piscine intercommunale, salle de spectacle « Le Coléo », cinéma, médiathèque, plan d'eau des « l'ônes »...), les écoles communales, ses éléments de patrimoine notables, cette commune accueille un collège et un lycée. Nombreux hameaux.

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.



4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTCHARRA	AT 435 (lot n°20)	503 Avenue du Dauphiné	814 m ²	Lot économique

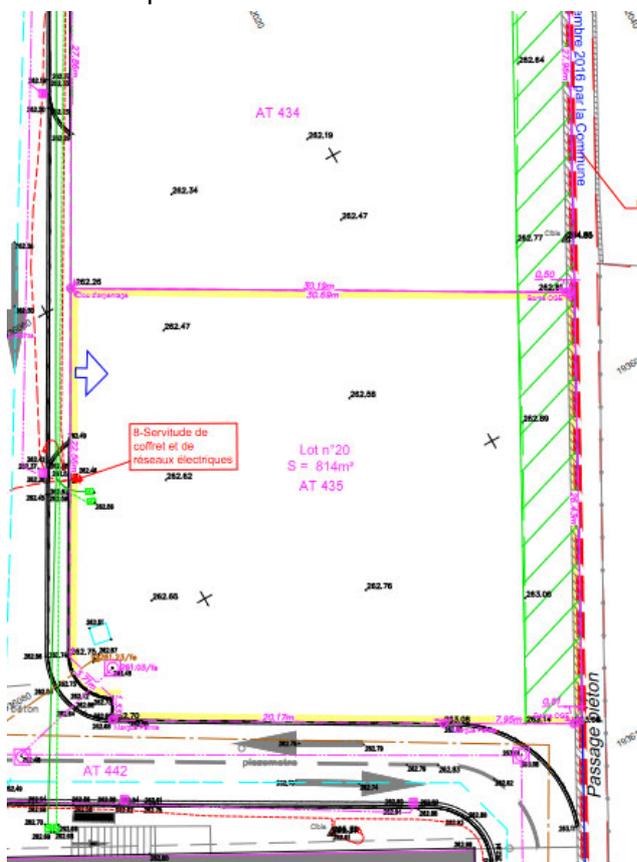


4.4 Descriptif

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

Il s'agit d'une parcelle à vocation économique de 814 m².

Ce 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

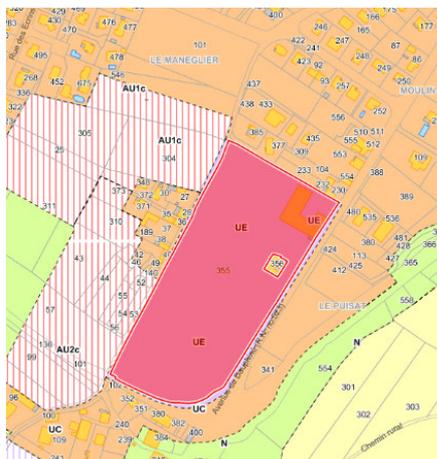
5.2 Conditions d'occupation

Libre

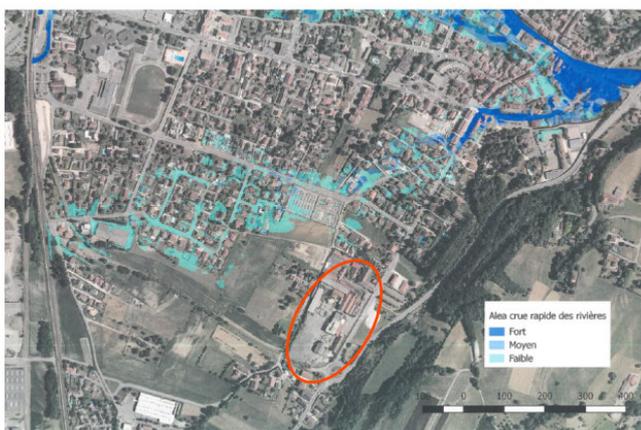
6. URBANISME

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



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°2 et n°3) car situés sur le même site.

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

La transaction la plus récente (TC n°1), située sur le même site, à 60€/m² HT doit donc être privilégiée.

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	PONTCHARRA	21/02/25	AT 428	1 143	503, avenue du Dauphiné	68 580 €	60 €	UE
2	PONTCHARRA	06/11/24	AT 417 et 418	2 462	503, avenue du Dauphiné	123 100 €	50 €	UE
3	PONTCHARRA	09/02/24	AT 437 et 438	212	503, avenue du Dauphiné	10 600 €	50 €	UE
4	PONTCHARRA	28/03/24	AS 590	700	Avenue du Dauphiné	35 000 €	50 €	UC
5	LE VERSOUD	09/06/22	AA 43	1 556	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
6	BARRAUX	12/12/22	ZA 62, 78, 61 et 77	2 697	RENEVIER	134 850 €	50 €	Aui
7	BARRAUX	27/10/22	ZA 68	1 311	RENEVIER	65 500 €	50 €	Aui
8	LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9 719	ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
9	VILLARD BONNOT	30/09/21	AR 707	3 051	ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
10	VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
11	CHAPAREILLAN	19/01/21	ZA 453, 461 et 473	1 458	LONGIFAN	72 900 €	50 €	UI
12	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. On notera la transaction la plus récente (TC n°1) à 60€/m² HT, suivant la tendance haussière pour ce type de tènement, sur la vallée du Grésivaudan.

Il est arbitré une valeur de 60€ HT/m²,

soit la valeur vénale, pour ce lot n°20 de 814 m² indiqués au total, estimée à 48 840 € 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 48 840 € 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 44 000 € (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 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.

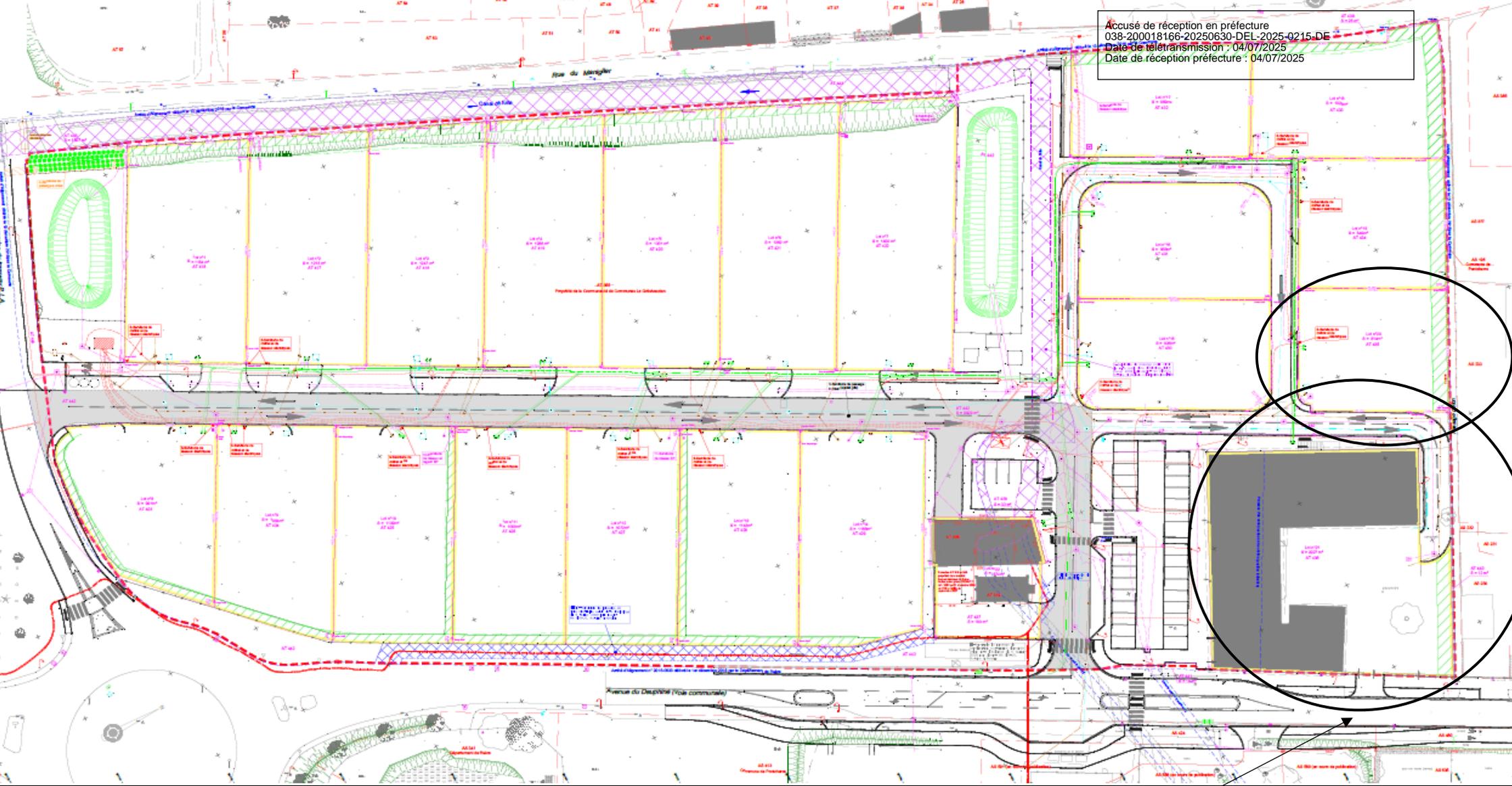
Pour le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère et par délégation,



Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20250630-DEL-2025-0215-DE
Date de télétransmission : 04/07/2025
Date de réception préfecture : 04/07/2025



Projet d'implantation Excel Frères

Zimbra

⚠ [EXTERNE]RE: Re - Bâtiment Moulin Vieux

De : [REDACTED] >
Objet : ⚠ [EXTERNE]RE: Re - Bâtiment Moulin Vieux
À : [REDACTED]
Cc : [REDACTED] >

mer., 30 avr. 2025 09:39
📎 7 pièces jointes

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,

Je reviens vers vous sur ce dossier.

Malgré les différentes hypothèses que nous avons envisagées sur ce projet en promotion, notre équilibre financier n'est malheureusement pas viable même en achetant le terrain à l'euro.

Aussi, j'ai le regret de vous informer que nous déclinons la proposition côté ELEGIA REALISATIONS.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement

ELEGIA
Aménagement de programmes

[REDACTED]
Responsable de programmes

Tel : [REDACTED]

4 Rue Léon Sestier | 38000 Grenoble elegia-groupe.fr | [in](https://www.linkedin.com/company/elegia-groupe) | [ig](https://www.instagram.com/elegia_groupe) | [f](https://www.facebook.com/elegia.groupe)

Si vous recevez ce mail en dehors de vos heures de travail ou pendant vos congés, vous n'avez pas à y répondre immédiatement, sauf cas d'urgence exceptionnelle.

De : [REDACTED] >
Envoyé : lundi 28 avril 2025 11:52
À : [REDACTED]
Cc : [REDACTED] **Objet : Re**
- Bâment Moulin Vieux

Bonjour Monsieur [REDACTED]

Je n'ai à ce jour toujours pas reçu de proposition de la part d'ELEGIA sur la reprise du bâtiment administratif de la ZAE de Moulin Vieux Pontcharra.

Vous aviez eu un échange il y a plusieurs semaines déjà, avec notre vice-président à ce sujet. Nous attendons un positionnement définitif de votre part.

Pouvez-vous m'indiquer avant la fin du mois de mai prochain, si ELEGIA est en mesure de nous faire une proposition chiffrée d'aménagement ?

Je vous remercie et vous souhaite une bonne journée.

[REDACTED] - Chargé de mission développement économique

Email [REDACTED]

Absent les vendredi après-midi.



390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex
Tél. 04 76 08 04 57
[f legresivaudan](https://www.facebook.com/legresivaudan)
www.le-gresivaudan.fr

De: [REDACTED] >
À: [REDACTED] >
Cc: [REDACTED]
Envoyé: Lundi 17 Février 2025 17:27:33

Objet: Re: ⚠ [EXTERNE]RE: ⚠ [EXTERNE]RE: ⚠ [EXTERNE] PONTCHARRA - Bâtiment Moulin Vieux

Bonsoir Monsieur [REDACTED]

Je suis toujours en attente de votre positionnement concernant la reprise du bâtiment administrative de la ZAE de Moulin, projet qui a fait l'objet

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/05/2025

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

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 : 24102679

Réf. OSE : 2025-38314-34808

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

MOULIN VIEUX – ANCIEN BÂTIMENT ADMINISTRATIF



Nature du bien : Locaux d'activités

Adresse du bien : 503 Avenue du Dauphiné - ZAE Moulin Vieux - 38530 Pontcharra

Valeur : 300 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. Consultant

affaire suivie par : fnury@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	07/05/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/05/25

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

Projet de cession d'un bâtiment désaffecté depuis de nombreuses années.

Plusieurs avis ont été rendus par le service :

- en 2015, la valeur du bien avait été arbitrée à 500 000€ (avis n°2015-314 V 0753) sur la base du coût des travaux est estimé et communiqués par le CCLG de 4 107 845 € pour 2 010 m² : soit 2 043 € / m². La revente de ces bureaux pouvant s'établir entre 2 100 € et 2 350 €, indiquant un prix résiduel entre 50 € et 300 €. La valeur de 250 € / m² avait été retenue soit une valeur vénale de 502 500 € arrondie à 500 000 €.

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

- en 2018, la valeur du bien avait été arbitrée, sans projet présenté, à 450 000 € (avis n°2018-38314V3432).
- en 2021, la valeur du bien avait été arbitrée à 500 000€ (avis n°2021-38314-81889). Il s'agissait d'évaluer le bâtiment administratif de l'ancienne friche de Moulin Vieux et terrain attenant de 900 m² (à futur usage de parking).
- en 2024 (avis n°2024-38314-13610), la demande portait uniquement sur le bâtiment administratif, la valorisation avait été arbitrée à hauteur de 450 000 €.

Pour cette saisine, la Communauté de Communes précise : *bien que plusieurs avis ont été produits autour de ce bien immobilier (450 000 € et 500 000 € HT) ces estimations sont trop loin de la réalité. Tous les potentiels acheteurs intéressés nous ont toujours proposé des offres minimales voir quasi nulles à propos de ce bien. La communauté de communes veut s'accorder avec une offre à 200 000 € et souhaite bénéficier d'un avis du Domaine inférieur ou égal à ce montant.*

A l'appui, est fournie un historique commercialisation de ce bâtiment administratif repris ci-après :

- 2020 : approche de la communauté par porteur de projets. Monsieur D'ONOFRIO pour un projet industriel technologique (entreprises La Salle Propre/ER2I), et Monsieur BARNABEU pour un projet de laverie.
→ Les deux projets ont été abandonnés.
- Été 2021 : visite du bâtiment en compagnie de Lidl Immobilier, pour un projet de magasin.
→ Projet abandonné au regard de l'état du bâtiment.
- Automne 2021 – 2022 : discussion avec Anthony SANCHEZ (ALS Promotion) pour un projet d'hôtel d'entreprise, comprenant un RDC industriel/artisanal et un R+1 de bureaux : **plus belle offre reçu jusqu'à aujourd'hui**. L'investisseur proposait l'acquisition du bâtiment à condition de pouvoir acheter toute l'emprise foncière du parking public de la ZA, accolé au bâtiment (soit 900 m²).
→ Au regard de la balance entre les travaux d'aménagement et des recettes récupérées, le projet était **déficitaire** pour le promoteur. Après plusieurs mois de discussion, A. SANCHEZ a renoncé au projet.

En parallèle : lancement d'un chiffrage auprès d'Isère Aménagement (ELEGIA) pour connaître le coût d'une réhabilitation du bâtiment par la CCLG. 3 scénarios ont été évalués et chiffrés (voir annexes) :

Scénario 1 : déconstruction complète et vente de la plateforme nue : 893 512 € TTC

Scénario 1bis : démolition reconstruction : 7 246 930 € TTC

Scénario 2 : restructuration et requalification du bâtiment existant : 4 771 267 € TTC

Scénario 2 bis: restructuration et requalification du bâtiment existant avec une variante création magasin de producteur : 5 283 881 € TTC

Scénario 3 : démolition partielle du Bâtiment existant et reconstruction : 5 713 545 € TTC

- 2023 : nouvelle proposition d'Anthony SANCHEZ avec P.E. JEAN pour l'implantation d'un magasin ALDI.

→ Proposition rejetée car **non-compatible** avec le PLU et la règlementation de zone.

- 2024 : travail et lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour proposer le portage de la réhabilitation par un investisseur privé.

→ 2 candidatures reçues :

- P. E. JEAN pour une surface commerciale -> **refus par CCLG**,

- ELEGIA (Isère Aménagement) pour une un hôtel d'entreprises -> **abandon de la proposition car opération déficitaire.**

Conclusion / Prochaines étapes :

En mai 2025, la CCLG a reçu l'offre d'achat du bâtiment par la société **EXCEL FRERES** (200 000€). Un projet d'installation de plusieurs filiales détenues par EXCEL est ambitionné, avec la création de 10 à 15 emplois sur les 3 prochaines années.

→ La CCLG a inscrit **un projet de délibération** en Conseil communautaire de juin 2025 pour proposer la vente à EXCEL FRERES de cet immobilier.

Au regard de la difficulté rencontrée pour vendre ce bien notamment au travers des projets inaboutis, des chiffres donnés par ELEGIA pour réhabiliter le bâtiment, notamment du scénario le moins onéreux, et enfin de la vétusté croissante de cette friche immobilière, l'offre proposée par EXCEL FRERES doit être saisie car elle est la plus profitable.

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 « lônes »...), 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 en bordure de nouvelle zone d'activité aménagée et en-cours de commercialisation, tous réseaux et proximité toutes commodités.

Bâtiment très dégradé au fil du temps.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTCHARRA	AT 436	503 Avenue du Dauphiné	2 227 m ²	Lot 21, bâtiment administratif



4.4 Descriptif

Reprise du descriptif de l'avis de 2024 :

Il s'agit du bâtiment administratif, édifié en R + 1, de l'ancienne friche de Moulin Vieux à Pontcharra. L'ensemble de la zone d'activités économiques de Moulin Vieux a été dépolluée et aménagée en lots artisanaux ou de services. Ces lots non bâtis sont commercialisés ou en fin de commercialisation.

Actuellement en friche, les locaux sont à réhabiliter entièrement (locaux non visités, mais échange oral sur le descriptif avec le consultant, pas de photographies communicables à ce stade) :

présence d'un ascenseur n'étant pas en état de marche, intérieur très délabré (le bâtiment a été squatté et détérioré), par exemple, inexistence portes, cloisons abîmées, vitraux cassés. Toiture d'origine de visu en état (présence de mousses et végétation à reprendre).

Un parking public a été réalisé sur le foncier attenant à la friche, il y aura la possibilité de louer et privatiser des places de stationnement pour l'acquéreur du bâtiment. L'évaluation est réalisée hors ce parking.



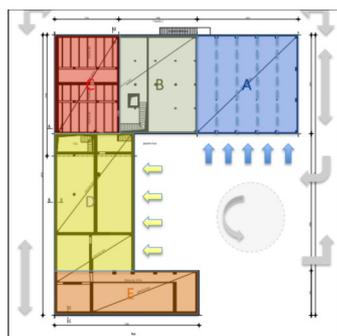
4.5 Surfaces du bâti

Le bâtiment a une superficie d'environ 2 100 m² sur deux niveaux.

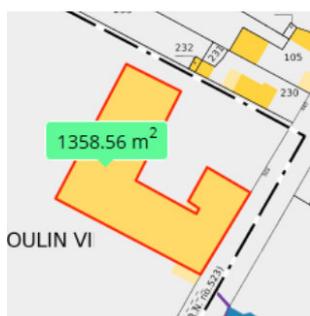
SHON du bâtiment: 2 100m²
sur 2 niveaux

- A: 520m²
- B: 160m²
- C: 440m²
- D: 570m²
- E: 320m²

Plan fourni à titre indicatif



Sur cadastre.gouv, environ 1 360 m² X 2 niveaux X 0,85 = 2 312 m² calculés, dans la marge de 10 %



5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

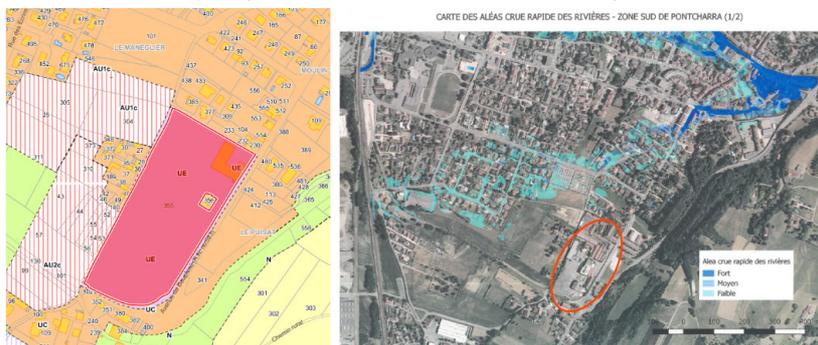
Communauté de communes Le Grésivaudan

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

Zone UE avec un sous secteur UEmv (interdisant tout commerce) / Bc1 - contraintes faibles au Plan de Prévention des Risques Naturels / I2 : zone de protection aux Risques Technologiques



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)

à noter : TC = abréviation de « Termes de Comparaison »

Recherche de termes de comparaison de friches, si possible de bureaux en friche, à défaut, étendu à d'autres tènements d'activité, sur le secteur exclusivement du Grésivaudan.

Exclusion des restitutions de locaux en état de fonctionnement ou petites surfaces.

Peu de transactions relevées avec une pertinence moyenne (selon les actes publiés et consultables par le service ce jour).

N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Surface terrain / SdP		Nature réelle	Urbanisme	Prix	Prix / m ² terrain libre	Prix / m ² Surface SU ou SDP	Observations
1	19/01/24	8 RUE DU MOIROND - DOMENE	C 265	2 139 m ²	266 m ²	Ancien local à usage artisanal, en friche, - 40% en zone rouge dite d'interdiction stricte (+/- 900 m ²) ; - 60 % en zone bleue dite Zone d'autorisation limitée RESTRICTIF (± 1200 m ²).	UE2	140 300 €	66 €	527 €	Acte non encore consultable pour connaître le détail du prix. L'ensemble du bâtiment est totalement inutilisable actuellement et structurellement détérioré, il s'agit d'une friche à déconstruire avec contraintes au PPRT.
2	28/10/21	Villard Bozon Goncelin Friche industrielle	AH 832 et 837	8 358 m ²	2 400 m ²	terrain avec bâtiment industriel en très mauvais état	UI	515 000 €	62 €	215 €	
3	02/09/21	131 RUE ANTOINE EMERY - PONTCHARRA	BC 727 et 728	4 778 m ²	2 878 m ²	bâtiment à usage de bureaux et de dépôt, avec terrain attenant	UI	555 000 €	116 €	193 €	une grande surface de dépôt
pour information		360 Rue de la Viscamine - PONTCHARRA	AO n°405	1 425 m ²	2 600 m ²	plateaux de type « murs de béton », A totalement rénover et aménager, sans parkings attitrés	UBv	revente encours par la CCLG Acte du 16/12/2016 pour une acquisition par la CCLG à titre gratuit (évalué dans l'acte 475 000€ soit 182€/m ²)		évaluation à l'acte de 2016 pour 182€/m ²	Locaux d'activités (Ancien bâti industriel), locaux OLIVETTI . Pas de terrain attenant. Pas de parking. Difficulté de revendre ce tènement depuis plusieurs années.
								Valeur MINI	62 €	193 €	
								Valeur MEDIANE	66 €	215 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Dans le cadre des échanges avec la Communauté de Communes sur ce dossier :

- Proposition mise en avant par la communauté de Communes à 200 000 €.
- Actes mis en avant par la communauté de Communes : acquisition par la CCLG de bâtiments à l'euro symbolique à Pontcharra :

- le bâtiment Olivetti (Viscamine) sur la ZA du village du Breda, le 16/12/2016 (AO n°405 de 1 425 m² correspondant à une travée dans un bâtiment industriel au rez-de-chaussée et étage). La valeur en pleine propriété est mentionnée à l'acte pour 475 000€, cession consentie à titre gratuit d'un commun accord entre le cédant et le bénéficiaire (mentionné dans l'étude, voir TC n°4 de l'étude)

- la friche industrielle de Moulin Vieux, le 31/12/2010 (AT n°355 de 35 968 m², comprenant une usine de fabrication de papier, avec bureaux, hangars), le bâtiment à évaluer au présent avis était compris dans cette acquisition globale. Pour la perception des frais, droits et émoluments, les parties avaient évalué les biens cédés gratuitement à la somme de 120 000 €.

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

Ce type de bien ne trouvant pas preneurs pendant des années se détériore au fil du temps (avec squats généralement). Au cas présent, la création de la zone économique attenante du Moulin Vieux (lots en-cours de commercialisation) est de nature à redonner une attractivité à ce secteur.

Le marché est atone pour ce type de bien en zonage UE, il n'est pas particulièrement pertinent.

Cependant, se dégage une valeur vénale au minimum à 193 €/m²/bâti détérioré et en friche (médiane à 215 €/m²/bâti détérioré et en friche, privilégié car bâti en friche) et 62€/m²/foncier encombré en friche (médiane à 66 €/m²/foncier encombré en friche).

Le calcul métrique selon les données au cadastre et le marché (Mini et Médian) dégage donc les valeurs moyennes suivantes :

	m ²	TC MINI €/m ²	TOTAL (Mini)	TC Médian €/m ²	TOTAL (médiane)
Bâti en friche	2 100	193 €	405 300 €	215 €	451 500 €
Foncier encombré d'une friche	2 227	62 €	138 074 €	66 €	146 982 €
		MOYENNE	271 687 €		299 241 €

La Communauté de Communes signale la difficulté de vendre ce bien en friche et à totalement rénover, depuis de nombreuses années. Particulièrement pour ce tènement de nombreuses actions de commercialisation ont été mises en place depuis 2020, sans aboutir, sauf cette dernière au prix de 200 000€.

Il souligne par le passé des ventes à l'euro symbolique sur ce type de bien. On notera l'ancienneté de ces ventes rappelées (2010 et 2016), mais aussi des évaluations mentionnées à ces actes pour des montants « autres que l'euro symbolique » (soit 475 000€ pour la travée- AO n°405 et soit 120 000 € pour la friche industrielle-AT n°355).

Selon le projet envisagé, une large fourchette du marché s'échelonne entre 140 000 € à 450 000 €.

Il est donc arbitré une valeur médiane arrondie à 300 000 €, tenant compte du marché du secteur, même si atone et peu pertinent, de la difficulté de vendre ce bien en friche, mais aussi de sa potentialité au sein de cette nouvelle zone économique.

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 300 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 240 000 € (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). Au cas présent, justifiée à 20 % (généralement retenu 10%) par un marché atone et peu pertinent. 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.

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