



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **29 SEPTEMBRE 2025**

Délibération n° **DEL-2025-0300**

Objet : Zone d'Activités Economiques intercommunale du Pruney
à Le Versoud - cession d'un terrain à la société STP
GROUP

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 55
Pouvoirs : 11
Absents : 0
Excusés : 19
Pour : 66
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

06 OCT, 2025

et publié le

06 OCT, 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 29 septembre 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 23 septembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, Anne BERGER, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Frédéric GLAREY, André GONNET, Annick GUICHARD, Martine KOHLY, Sylvie LARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Isabelle CURT à Régine VILLARINO, Agnès DUPON à Olivier SALVETTI, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Mylène JACQUIN à Régine MILLET, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Dominique BONNET, Brigitte SORREL à Clément BONNET, Martine VENTURINI à 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.

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-2017-0413 en date du 17 décembre 2017 relative à zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud : cession d'une parcelle à la société RESERVOIR PUB,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2023-0460 en date du 18 décembre 2023, relative à zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud : cession d'une parcelle à la société STP GROUP,
Vu l'avis du Domaine référencé 2025-n° 25434139 du 25 juillet 2025,

La société STP GROUP souhaite acquérir la parcelle cadastrée AA49, d'une superficie totale de 884 m² dans la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Pruney à Le Versoud. Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots.

La communauté de communes, dans une délibération du mois de décembre 2023, avait déjà acté la vente d'une parcelle sur cette même ZAE à STP GROUP. La parcelle déjà vendue jouxte le tènement présenté aujourd'hui. L'entreprise finalise la construction de son bâtiment pour une entrée dans ses nouveaux locaux au troisième trimestre 2025. Mais le nouveau bâtiment est dès à présent trop petit pour répondre aux ambitions croissantes de STP GROUP.

Cette nouvelle acquisition vient soutenir le développement de nouveaux projets : l'entreprise souhaite standardiser l'une de ses solutions et industrialiser une gamme catalogue de produits propres « made in France » qui répondent à l'ensemble des besoins des fabricants de cartes électroniques petites et moyennes séries. Cette stratégie permettra à l'entreprise de renforcer sa transition industrielle, de conserver sa place de leader en France des cobots vision, et de se positionner à l'international sur les différents segments de marché en croissance : aéronautique, défense, spatial, médical, automobile, domotique, industrie.

Pour répondre à ses ambitions, STP Group souhaite racheter une société externe et la relocaliser à Le Versoud, à côté de ses bâtiments existants. L'entreprise est par ailleurs accompagnée dans son projet par France 2030 régionalisée dans ses aides à l'innovation « Bottom-up » sous l'axe « Transformation des PME par l'innovation ».

Par ce développement, l'entreprise ambitionne une hausse de son effectif. A travers ce projet, il est prévu de créer 4 nouveaux postes d'ici à 2030.

Il conviendra également d'abroger la délibération communautaire n°DEL-2017-0413 du 18 décembre 2017 concernant la parcelle AA49. La société RESERVOIR PUB, pour qui le lot était initialement destiné, ne réalisera pas son projet.

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.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- D'abroger la délibération communautaire n° DEL-2017-0413 du 18 décembre 2017, qui prévoyait la cession de ce tènement à l'entreprise RESERVOIR PUB,
- De céder à l'entreprise STP GROUP, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 884 m² environ au prix de 70 € HT le m² soit un total de 61 880 € 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 29 SEP. 2025

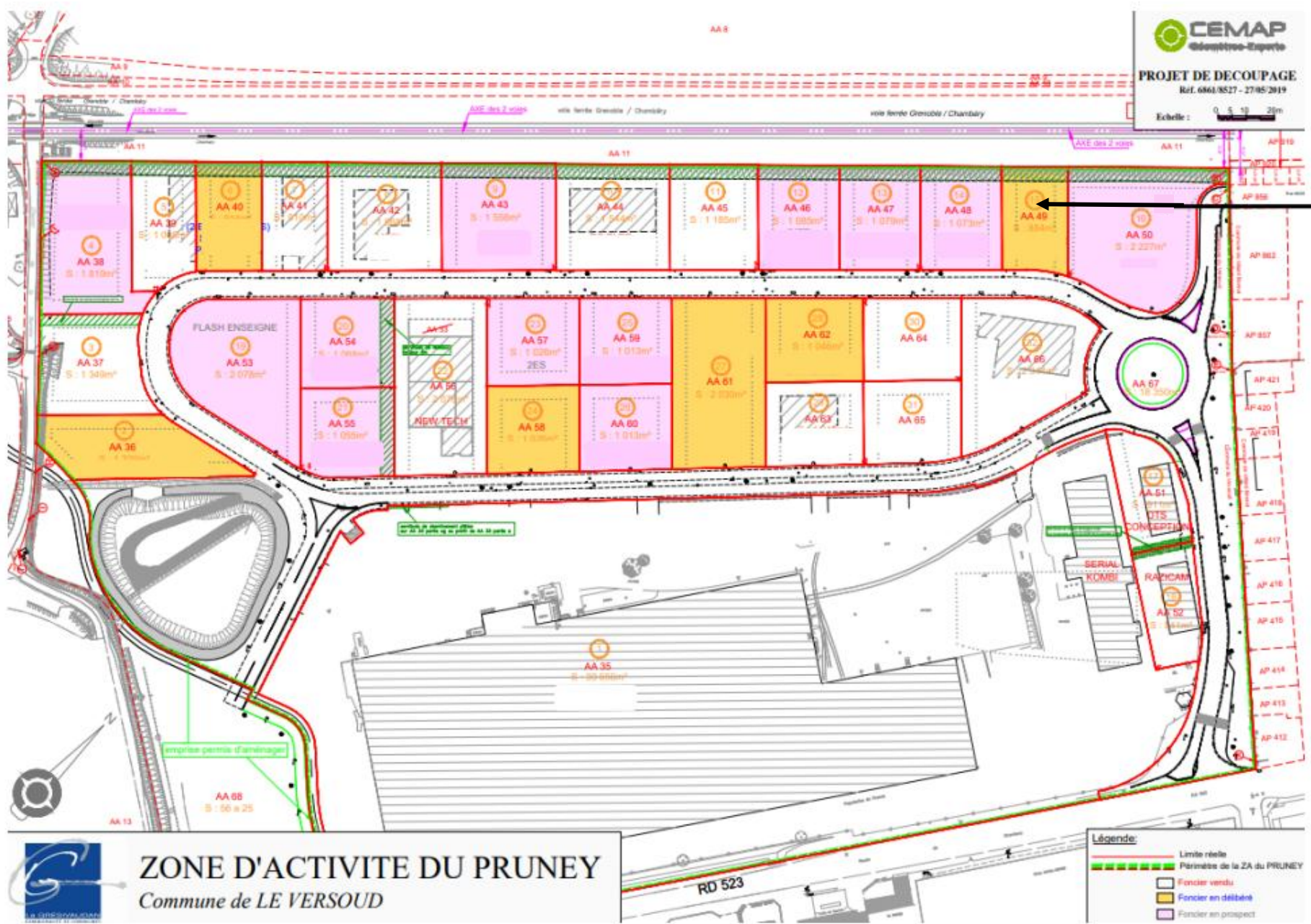
Le Président,
Henri BAILE



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.

PLAN DE SITUATION

STP GROUP



ZONE D'ACTIVITE DU PRUNEY
Commune de LE VERSOUD

Légende:

- Limite réelle
- - - - - Périmètre de la ZA du PRUNEY
- Foncier vendu
- Foncier en délibéré
- Foncier en prospect

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/07/2025

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. : 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

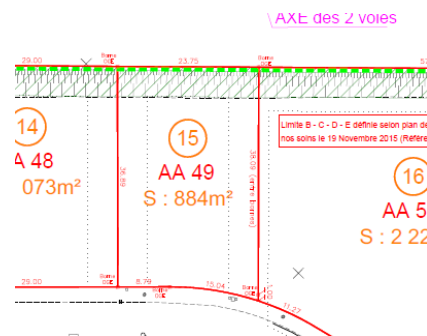
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 25434139

Réf. OSE : 2025-38538-53903

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 n°15 « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : Rue Amable Matussière - Zone d'Activités Le Pruney - 38420 Le Versoud

Valeur : 61 880 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : mdelphin@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2. DATES

de consultation :	21/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/07/25

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 aménagée de Le Pruney à LE VERSOUD.
Il est envisagé une vente à 70 € / HT / m².

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 4 940 habitants (données 2022), est catégorisée « ceinture urbaine », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Grenoble et fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

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 « Le 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

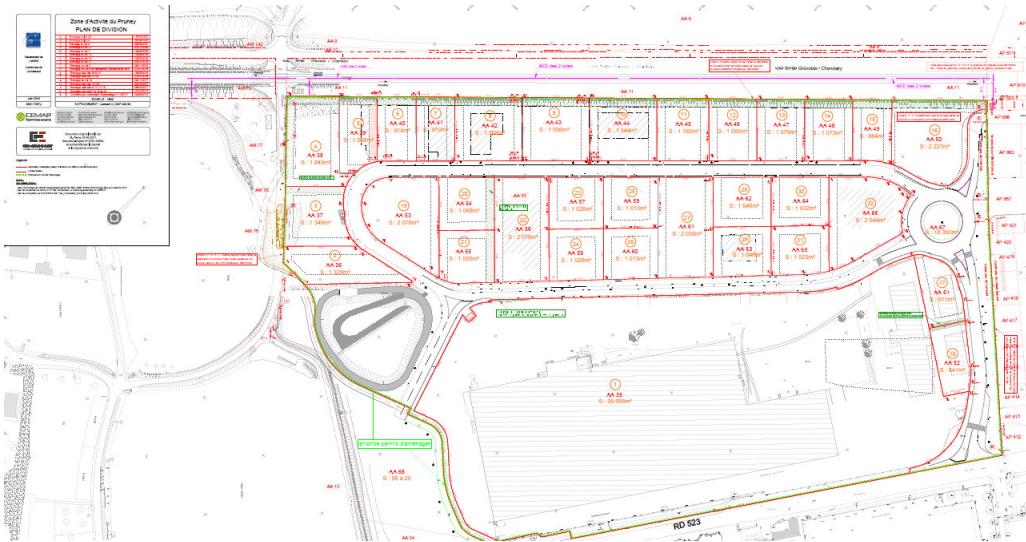
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature
LE VERSOUD	AA 49	226 RUE AMABLE MATUSSIÈRE	884 m ²	Terrain loti (lot n°15)



4.4 Descriptif

Situé sur la zone économique du Pruney, les lots seront vendus 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 GRÉSIVAUDAN Communauté de Communes

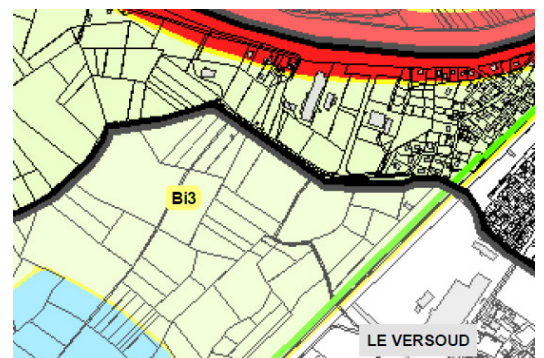
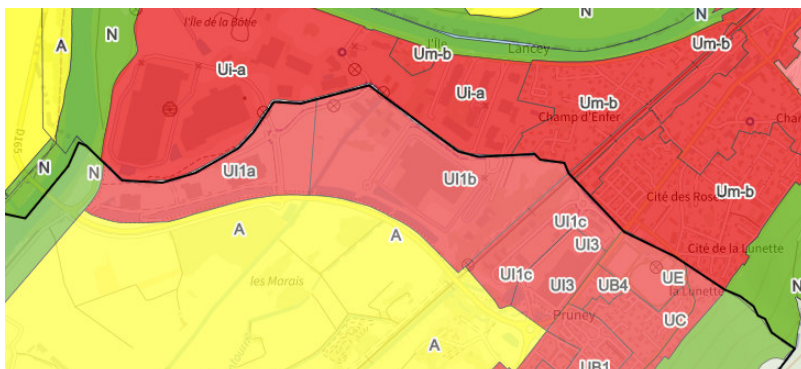
5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

UI indicé, 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.

Bi3, zone de contraintes faibles aux crues de l'Isère au PPRI de 2007 pour Grande Ile.



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 récents sont relevés à 70€/m² sur le secteur de la Grande Ile (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	LE VERSOUD	17/03/25	538//AA/54//55//	2 121	345/471 RUE AMABLE MATUSSIÈRE	148 610 €	70 €	UI
2	LE VERSOUD	20/12/24	538//AA/36	1 328	370 RUE AMABLE MATUSSIÈRE	93 030 €	70 €	UI
3	LE VERSOUD	25/09/24	538//AA/243//245//	5 493	Aux Marais, ZAC de la Grande Ile 2	500 000 €	91 €	UI
4	LE VERSOUD	17/05/24	538//AA/57//	1 026	PRES FONTAINE	71 820 €	70 €	UI
5	VILLARD BONNOT	22/12/23	547//AR/715	3 107	LA GRANDE ILE II	186 420 €	60 €	UI a
6	LE VERSOUD	08/12/23	538//AA/58//	1 026	PRES FONTAINE	51 300 €	50 €	UI
7	LE VERSOUD	24/10/23	537//AA/243//245//	5 493	Aux Marais, ZAC de la Grande Ile 2	329 580 €	60 €	UI
8	LE VERSOUD	07/04/23	538//AA/53	2 078	347, rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	103 900 €	50 €	UI
9	CROLLES	31/03/23	140//AT/152//153	3 227	RUE ALAIN FOURNIER	261 815 €	81 €	UI1r
10	LE VERSOUD	25/10/22	538//AA/60	1 013	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	50 650 €	50 €	UI
11	LE VERSOUD	26/07/22	538//AA/38	1 819	354, rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	90 950 €	50 €	Ui
12	LE VERSOUD	09/06/22	538//AA/43	1 556	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
13	LE VERSOUD	14/01/22	538//AA/98//100	9 719	ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
14	VILLARD BONNOT	30/09/21	547//AR/707	3 051	ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
15	LE VERSOUD	30/09/21	538//AA/37	1 349	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	67 450 €	50 €	UI
16	VILLARD BONNOT	02/03/21	547//AR/731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
17	VILLARD BONNOT	29/01/21	547//AR/726//727	21 832	ZA Grande Ile II	1 032 350 €	47€ hors chemin d'accès	UI (Bi3 au PPRN)
18	VILLARD BONNOT	19/01/21	547//AR/719	5 753	ZA Grande Ile II	287 650 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
19	LE VERSOUD	10/06/21	538//AA/61	2 030	Prés Fontaine, Zone du Pruney	101 500 €	50 €	UI1c (Bi3 au PPRN)
						MEDIANE	55 €	
						MEDIANE à compter 2023	70 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Compte tenu des tendances du marché immobilier du secteur de la « Grande Ile », des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, les dernières transactions s'effectuent autour de 70 € HT/m².

La valeur vénale est donc estimée, sur cette base, à 61 880 € HT pour la contenance de 884 m².

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 61 880 € 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 55 692 € HT (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