



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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

Délibération n° **DEL-2025-0307**

Objet: Zone d'activités économiques intercommunale de
Renevier à Barraux – Cession de terrains à la société CJ
Bois

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 l'avis du Domaine référencé 2025-38027-47016 du 4 juillet 2025,
Vu l'avis du Domaine référencé 2025-38027-47025 du 4 juillet 2025,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2019-0129 du 29 avril 2019 relative à la zone d'activités économiques intercommunale de Renevier à Barraux – Cession d'un tènement au groupe GRANICO,

CJ Bois est une société à responsabilité limitée créée en 2014 et gérée par Monsieur Christophe JENFT. Elle est spécialisée dans deux activités complémentaires, la construction bois et la charpente.

Avec une forte éthique basée sur les transitions écologiques et énergétiques du bâtiment, les activités de CJ Bois sont actuellement regroupées au sein d'un immobilier privé loué sur la zone d'activités économiques (ZAE) de Pré Brun à Pontcharra.

Dans le cadre du développement de son chiffre d'affaires, Monsieur Christophe JENFT souhaite faire construire de nouveaux locaux, plus fonctionnels et plus spacieux, qui permettront d'améliorer la croissance de cette société.

Les activités de l'entreprise occupent déjà un foncier important, bâti ou non, et ne sont pas délocalisables puisque basées sur la production de structures bois issues de ressources locales. Ainsi pour réaliser son projet, l'entreprise souhaite acquérir les lots 6 et 7 de la ZAE de Renevier à Barraux, de superficies respectives de 2 213 m² et 2 390 m².

L'acquisition de ces 4603 m² de foncier permettra la construction d'un bâtiment de 2 000 m² divisé à part égale entre un atelier et une zone de stockage. De plus, Monsieur JENFT est également en cours d'acquisition du lot 1 de la ZAE, foncier privé de 6 557 m² intégré à la ZAE, et qui recevra un second bâtiment de 2 800 m².

Au total sur ces trois parcelles, le projet permettra de bâtir un ensemble immobilier d'environ 4 800 m².

Les salariés de CJ Bois étant aujourd'hui formés au processus de production interne mis en place sur le site de Pré Brun, et qui sera appliqué dans le futur projet, représentent un effectif de 50 personnes. Avec ces nouveaux locaux, Monsieur JENFT envisage la création de 30 emplois supplémentaires sur les trois prochaines années.

Il convient également d'abroger une précédente délibération prise en Conseil communautaire le 29 avril 2019, prévoyant la cession de ces deux terrains à la société GRANICO, laquelle a abandonné son projet d'implantation.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- D'abroger la délibération communautaire n° DEL-2019-0129 du 29 avril 2019, qui prévoyait la cession de ces tènements à l'entreprise GRANICO,
- De céder à la société CJ Bois, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un ensemble de lot d'une surface de 4 603 m² environ au prix de 60 € HT le m² soit un total de 276 180 € 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.

Zimbra

⚠ [EXTERNE]RE: ⚠ [EXTERNE] RE: Votre projet d'implantation - ZAE Renevier

De : [REDACTED]
Objet : ⚠ [EXTERNE]RE: ⚠ [EXTERNE] RE: Votre projet d'implantation - ZAE Renevier
À : [REDACTED]
Cc : [REDACTED]

jeu., 11 janv. 2024 09:08
8 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 vous confirme que nous renonçons au projet d'implantation.

Je vous souhaite une bonne journée,



D.A.F

8 Rue d'Hélios
31240 L'UNION

Bien cordialement,



De : [REDACTED]
Envoyé : lundi 8 janvier 2024 12:03
À : [REDACTED]
Cc : [REDACTED]
Objet : Re: ⚠ [EXTERNE] RE: Votre projet d'implantation - ZAE Renevier

Bonjour,

Je vous remercie pour ce retour.

Puis-je donc en conclure par votre précédent mail, que vous renoncez au projet d'implantation ?

Si tel est le cas, je prendrai cette écrit comme une décision officielle.

En attente de votre confirmation, je vous souhaite une bonne journée.

Cordialement.

[REDACTED] Chargé de mission développement économique

Email: [REDACTED]

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
f legresivaudan
www.le-gresivaudan.fr

De : [REDACTED]
À : [REDACTED]
Cc : [REDACTED]
Envoyé : Lundi 8 Janvier 2024 10:14:25
Objet : ⚠ [EXTERNE] RE: Votre projet d'implantation - ZAE Renevier

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 [REDACTED]

Je vous adresse également mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Monsieur [REDACTED] va prochainement prendre contact avec Monsieur dès que nous aurons plus d'éléments.

Nous sommes navrés de cette contrainte nous obligeant à annuler notre projet.



Bien cordialement,



De : [REDACTED]
Envoyé : vendredi 5 janvier 2024 09:56
À : [REDACTED]
Cc : [REDACTED]
Objet : Votre projet d'implantation - ZAE Renevier

Bonjour Monsieur [REDACTED]

Je vous adresse mes meilleurs vœux pour ce début d'année 2024.

Je me permets une petite relance au sujet de votre projet.

Lors d'un échange avec mon directeur en novembre dernier, vous aviez convenu de nous faire parvenir un courrier A/R pour attester du lancement prochain des travaux sur les lots de la ZA.

A ce jour, nous n'avons pas reçu de courrier allant de le sens de cette décision. Pour rappel, votre PC devrait être caduc à compter de mars prochain.

En parallèle du début des travaux sur ces parcelles attribués il y a déjà près de 5 ans à votre société, il conviendra de régulariser également les démarches juridiques autour de la vente.

En attente de vous lire, je vous souhaite une bonne journée.

Cordialement.

[REDACTED] - Chargé de mission développement économique

Email: [REDACTED]

*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
f legresivaudan
www.le-gresivaudan.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/07/2025

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 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 : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

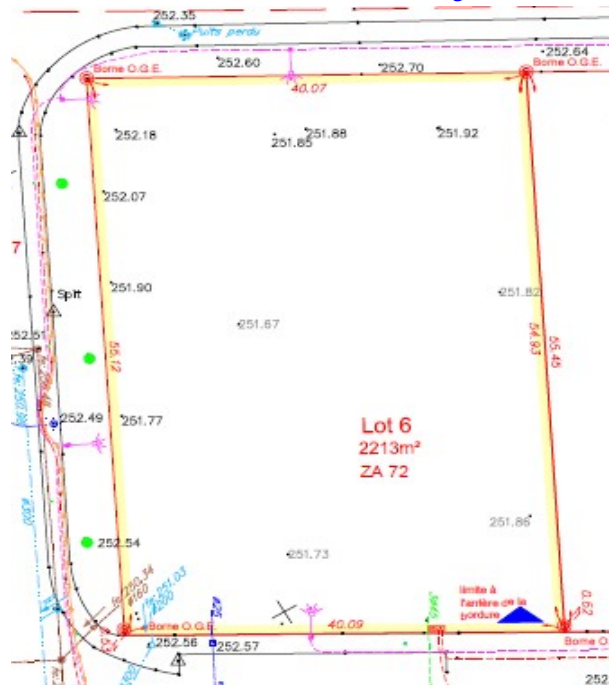
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 24904902

Réf. OSE : 2025-38027-47016

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 : Terrain à bâtir viabilisé à vocation économique

Adresse du bien : Chemin de Renevier – 38 530 Barraux

Valeur : 111 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Florian NURY (06 21 78 52 48) fnury@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	23/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/06/2025

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 d'un lot viabilisé à destination artisanale ou industrielle, de 2 213 m²m² de contenance.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Barraux est un village situé dans la vallée du Grésivaudan mais surtout en surplomb de celle-ci (seul le quartier de la Gache est dans la vallée). Le centre du village est situé à 3 km de Pontcharra, à 22 km de Chambéry et à 35 km de Grenoble.

La commune fait partie du parc naturel régional de Chartreuse et de la communauté de communes Le Grésivaudan.

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

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle en entrée de zone d'activités avec réseaux à proximité, pas très loin de la route nationale 90.

4.3 Références cadastrales

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

Propriété(s) non bâtie(s)															
Désignation des propriétés						Évaluation									
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance		
													HA	A	CA
19	ZA	72		RENEVIER	B046	0016	1	027A		AB	01	Terrains à bâtir		22	13

4.4 Descriptif

Parcelle viabilisée de terrain à bâtir correspondant au Lot N° 6 (extension de la zone d'activités de la Gâche) pour une superficie de 2 213 m².

4.5 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

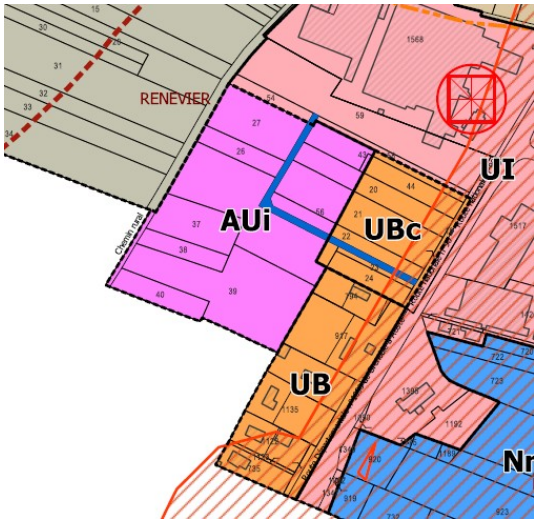
5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME



La parcelle est classée en zone AUi [Zone à caractère naturel destinée aux activités économiques, constructions autorisées lors d'une opération d'ensemble] au PLU de la commune de Barraux en date du 06/12/2018 : zone à caractère naturel destinée aux activités économiques.

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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Prix Total HT	Prix HT/m²	Nature	Zonage
1	547//AR/707	VILLARD-BONNOT	LA MOTTE	30/09/2021	3051	216 255	70,88	183 060	60	Terrain à bâtir	Ui (Bi3 au PPRN)
2	538//AA/98/100	LE VERSOUD	AUX PRES CHAPOT	14/01/2022	9719	699 768	72	583 140	60	Terrain à bâtir	Ui
3	27//ZA/75//	BARRAUX	RENEVIER	09/07/2020	1560	93 600	60	78 000	50	Terrain à bâtir	AU i
4	27//ZA/76//	BARRAUX	RENEVIER	27/10/2022	3017	118 538	39,29	118 538	39,29	Terrain à bâtir	AU i
5	27//ZA/68//	BARRAUX	RENEVIER	27/10/2022	1311	78 660	60	65 550	50	Terrain à bâtir	AU i
6	27//ZA/61//62//77//78	BARRAUX	RENEVIER	12/12/2022	2697	161 820	60	134850	50	Terrain à bâtir	AU i

moyenne	51,55
dominante	50

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

Plusieurs termes récents sont relevés à 50 € HT/m² sur le secteur proche.

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

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. C'est cette valeur dominante de 50 € /m² qui sera retenue.

Pour les 2 390 m² des parcelles, la valeur sera égale à $2212 \times 50 = 111\,000$ € [arrondie]

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE– 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 **111 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 100 000 €.

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, notamment à 60 € HT/m² 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 18 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 et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/07/2025

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 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 : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

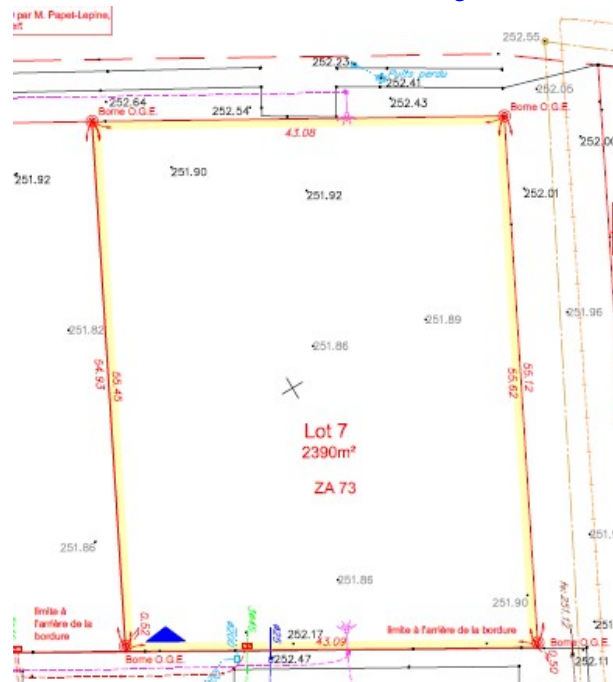
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 24905349

Réf. OSE : 2025-38027-47025

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 : Terrain à bâtir viabilisé à vocation économique

Adresse du bien : Chemin de Renevier – 38 530 Barraux

Valeur : 120 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Florian NURY (06 21 78 52 48) fnury@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	23/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/06/2025

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 d'un lot viabilisé à destination artisanale ou industrielle, de 2 390 m² de contenance.

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

Barraux est un village situé dans la vallée du Grésivaudan mais surtout en surplomb de celle-ci (seul le quartier de la Gache est dans la vallée). Le centre du village est situé à 3 km de Pontcharra, à 22 km de Chambéry et à 35 km de Grenoble.

La commune fait partie du parc naturel régional de Chartreuse et de la communauté de communes Le Grésivaudan.

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

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle en entrée de zone d'activités avec réseaux à proximité, pas très loin de la route nationale 90.

4.3 Références cadastrales

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

Propriété(s) non bâtie(s)													
Désignation des propriétés						Évaluation							
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance
													HA A CA
19	ZA	73		RENEVIER	8046	0016	1	027A		AB	01	Terrains à bâtir	23 90

4.4 Descriptif

Parcelle viabilisée de terrain à bâtir correspondant au Lot N° 7 (extension de la zone d'activités de la Gâche) pour une superficie de 2 390 m².

4.5 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

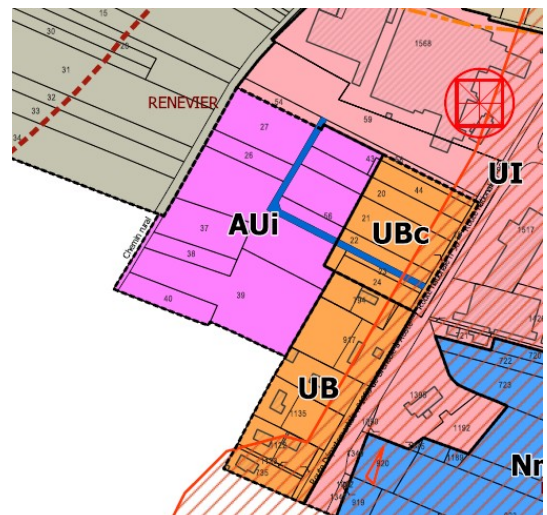
5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME



La parcelle est classée en zone AUi [Zone à caractère naturel destinée aux activités économiques, constructions autorisées lors d'une opération d'ensemble] au PLU de la commune de Barraux en date du 06/12/2018 : zone à caractère naturel destinée aux activités économiques.

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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Prix Total HT	Prix HT/m²	Nature	Zonage
1	547//AR/707	VILLARD-BONNOT	LA MOTTE	30/09/2021	3051	216 255	70,88	183 060	60	Terrain à bâtir	Ui (Bi3 au PPRN)
2	538//AA/98/100	LE VERSOUD	AUX PRES CHAPOT	14/01/2022	9719	699 768	72	583 140	60	Terrain à bâtir	Ui
3	27//ZA/75//	BARRAUX	RENEVIER	09/07/2020	1560	93 600	60	78 000	50	Terrain à bâtir	AU i
4	27//ZA/76//	BARRAUX	RENEVIER	27/10/2022	3017	118 538	39,29	118 538	39,29	Terrain à bâtir	AU i
5	27//ZA/68//	BARRAUX	RENEVIER	27/10/2022	1311	78 660	60	65 550	50	Terrain à bâtir	AU i
6	27//ZA/61//62//77//78	BARRAUX	RENEVIER	12/12/2022	2697	161 820	60	134850	50	Terrain à bâtir	AU i

moyenne	51,55
dominante	50

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

Plusieurs termes récents sont relevés à 50 € HT/m² sur le secteur proche.

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

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. C'est cette valeur dominante de 50 € /m² qui sera retenue.

Pour les 2 390 m² des parcelles, la valeur sera égale à $2390 \times 50 = 120\,000$ € [arrondie]

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE– 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 **120 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 108 000 €.

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, notamment à 60 € HT/m² 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 18 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 et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques

Légende :

- Application cadastrale
(valeur indicative non garantie)
- Limite de propriété
- 251.65

altitude mesurée avant travaux
- Entrée de lot

éléments selon plan de récolement des réseaux

- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau d'eaux potable
- Réseau électrique
- Réseau de télécommunication
- GdF

Réseau gaz
- fe: 251.07

altitude du fil d'eau

éléments selon plan de récolement de surface

- Bordures
- 251.66

Altitude niveau fini
- Arbres

NOTA :

- Le plan de récolement des réseaux a été réalisé par la Société Topoplan, réf.: 370a, en septembre 2014, pour le compte de l'entreprise ToutenVert Alpes
- Le plan de récolement de surface a été établi par Géoprocess, réf.:2014-1164, le 2 décembre 2014 pour le compte de l'entreprise Colas.

Servitude non représentée au plan :

Servitude de branchement sur l'ensemble des coffrets électrique de la Zone d'Activités



Département de
L'ISERE

Commune de
Barraux

Section : ZA
"Le Renevier et Le
Gabion"

16 février 2015

Réf. : 8124-A91b

Commune de Barraux
Extension de
la Zone d'Activités de la Gâche

PLAN DE VENTE DU LOT 7

Valant descriptif de bornage
au sens de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme

ECHELLE: 1/500

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



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

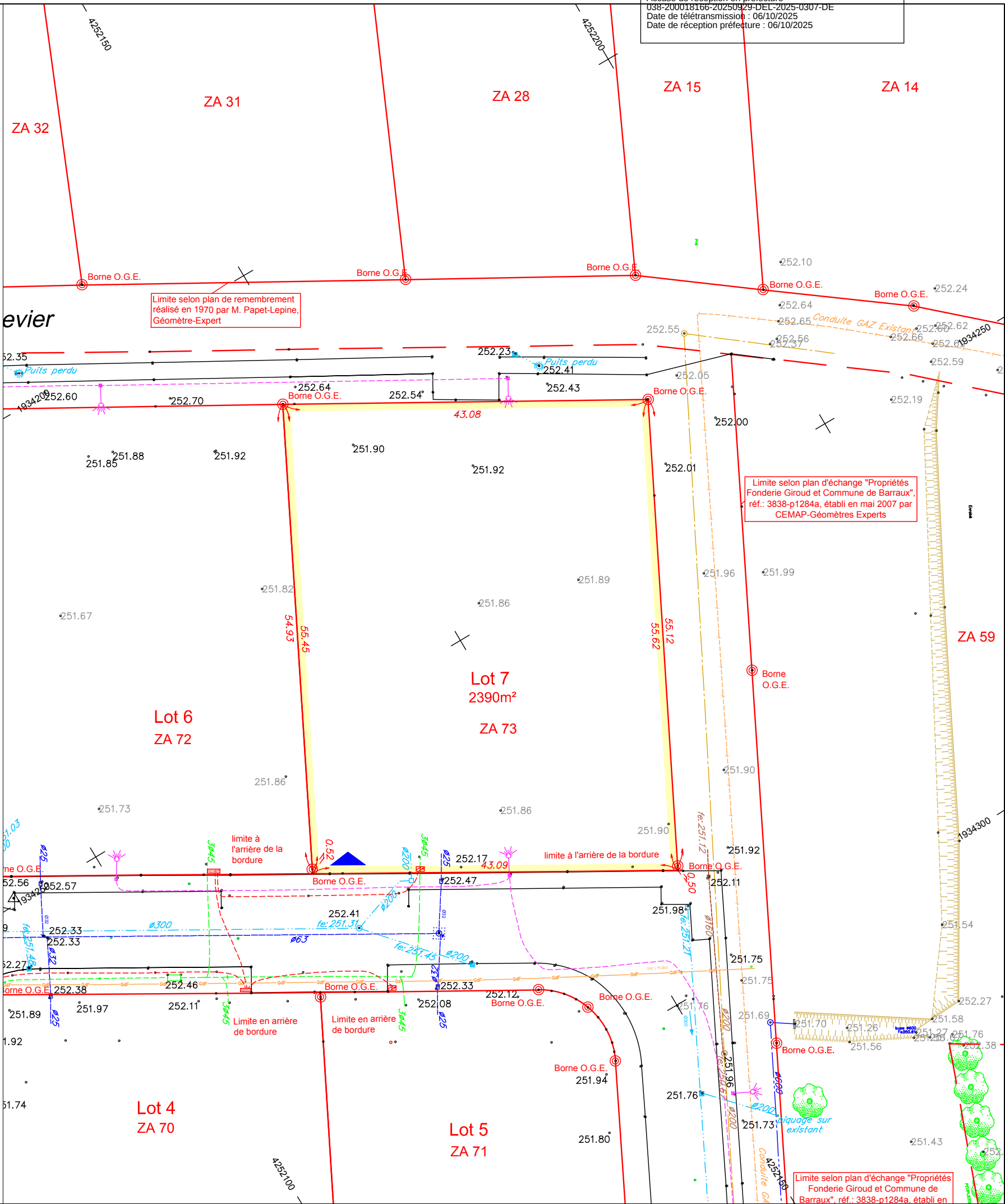
ENTRE-DEUX-GUIERS
Place Centrale
Tél. : 04 76 66 07 15
Fax: 04 76 66 02 39
e2g@cemapgeo.com

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

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



Document original authentifié
par le cachet et la signature
du Géomètre-Expert



Légende :

- Application cadastrale (valeur indicative non garantie)
- Limite de propriété
- altitude mesurée avant travaux
- Entrée de lot

éléments selon plan de récolement des réseaux

- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau d'eaux potable
- Réseau électrique
- Réseau de télécommunication
- Réseau gaz
- altitude du fil d'eau

éléments selon plan de récolement de surface

- Bordures
- Altitude niveau fini
- Arbres

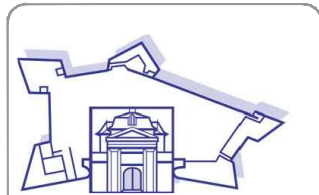
NOTA :

- Le plan de récolement des réseaux a été réalisé par la Société Topoplan, réf.: 370a, en septembre 2014, pour le compte de l'entreprise ToutenVert Alpes

- Le plan de récolement de surface a été établi par Géoprocess, réf.:2014-1164, le 2 décembre 2014 pour le compte de l'entreprise Colas.

Servitude non représentée au plan :

Servitude de branchement sur l'ensemble des coffrets électrique de la Zone d'Activités



Département de L'ISERE

Commune de Barraux

Section : ZA "Le Renevier et Le Gabion"

16 février 2015

Réf. : 8124-A91b

Commune de Barraux

Extension de la Zone d'Activités de la Gâche

PLAN DE VENTE DU LOT 6

Valant descriptif de bornage au sens de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme

ECHELLE: 1/500

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



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

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

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

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

