



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **15 DECEMBRE 2025**

Délibération n° **DEL-2025-0419**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale des  
Perelles à Le Cheylas – Cession d'un tènement à la SCM  
Les Dents Du Cheylas

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 50  
Pouvoirs : 10  
Absents : 0  
Excusés : 24  
Pour : 60  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**17 DEC. 2025**

et publié le

**17 DEC. 2025**

Secrétaire de séance :  
Damien VYNCK

Le lundi 15 décembre 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 09 décembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, 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 DULONG, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Sylvie LARGE, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, François STEFANI, Annie TANI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Pierre FORTE à Jean-François CLAPPAZ, Claudine GELLENS à François OLLEON, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Martine VENTURINI à Henri BAILE, Françoise VIDEAU à Guillaume RACCURT

**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 le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,  
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique,  
Vu les crédits budgétaires prévus,  
Vu l'avis du Domaine référencé 2025-38100-79645 daté du 21 novembre 2025,

La société civile de moyens (SCM) Les Dents Du Cheylas, est un cabinet dentaire implantée sur la commune du même nom depuis 1998. Elle est aujourd'hui cogérée par deux associés, les docteurs Aline FAYOLE et Benjamin BLAIZE.

Accueillant aujourd'hui de nouveaux collaborateurs pour répondre à une demande toujours croissante, le cabinet est en grand besoin d'extension. Pour ce faire, les 2 gérants associés souhaitent faire l'acquisition de la seconde moitié du lot B 2532 de 567 m<sup>2</sup>, dont la première partie a été cédée à une micro-crèche.

Ce foncier permettra l'installation de nouveaux locaux d'environ 178 m<sup>2</sup> pour le futur cabinet dentaire, avec des équipements plus modernes, dont un bloc opératoire, aujourd'hui fortement attendu par les praticiens, et un espace de stationnement.

La SCM Les Dents Du Cheylas compte à ce jour 6 personnes dans son effectif. Le projet permettra la création de 2 nouveaux emplois sur les 3 ans à venir.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :**

- De céder à La SCM Les Dents Du Cheylas, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, le restant du lot B 2532 soit une surface de 567 m<sup>2</sup> environ au prix de 60 € HT le m<sup>2</sup>, soit un total de 34 020 € 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 **15 DEC. 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.**



COMMUNE DE LE CHEYLAS – PROJET D'IMPLANTATION DU PROJET SCM Dents Du Cheylas





Département de  
L'ISERE

Commune  
LE CHEYLLAS

Section B  
Lieu dit  
" PERELLES "

Mai 2022

Réf. : 12926-p8356a

Propriété de la Communauté de  
Commune le GRESIVAUDAN

## PLAN DE DIVISION ET DE VENTE

Valant descriptif de bornage  
au sens de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme

a Juin 2022 Matérialisation de la limite de division

ECHELLE: 1/200

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



### Légende :

- Application cadastrale  
(valeur indicative non définie contradictoirement)
- Limite réelle existante selon plan de vente et de bornage réf.  
2780-p1358b établi en Juillet 2011 par le cabinet CEMAP
- Limite de fait
- Limite réelle nouvelle
- Borne O.G.E.
- Autre repère (pierre, clou, tube, piquet, marque rouge...)
- Mur
- Mur avec clôture
- Clôture
- Zonage du PLU
- Zone de non construction

### Éléments de réseaux :

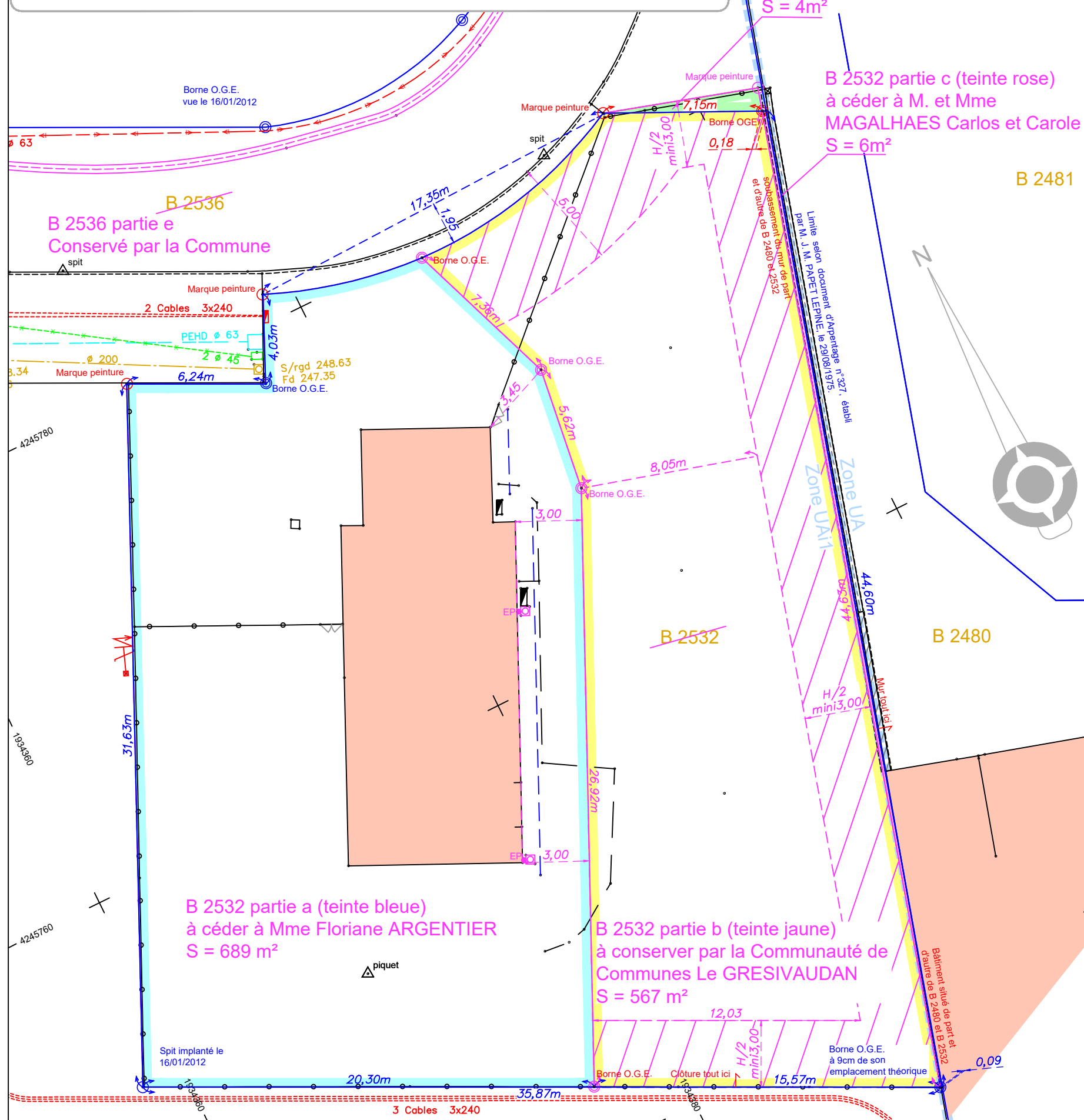
- |           |                |            |
|-----------|----------------|------------|
| Réseau EP | Réseau télécom | Réseau AEP |
| Regard EP | Chambre LOT    | Regard AEP |
| Réseau EU | Réseau ENEDIS  |            |
| Regard EU | Coffret ENEDIS |            |

### Nota :

- Réseaux enterrés représentés selon les éléments de réseau affleurant.  
Informations à compléter avant travaux par une demande de renseignements et éventuellement par sondages et détection.

- Les limites du PLU représentées ne sont qu'indicatives. Elles sont issues d'agrandissements répétés des documents d'origine.  
Seuls les plans déposés en Mairie sont opposables.

- La parcelle section B n° 2532 est située en secteur de risques Bt0 : Crues de torrents et ruisseaux torrentiels (zone de contrainte faible)



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/11/2025

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 : 27434470

Réf. OSE : 2025-38100-79645

## 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

*Adresse du bien :* ZAE Les Pérelles - 178 Rue des Sept Laux 38570 Le Cheylas

*Valeur :* 28 350 €, 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](mailto:fnury@le-gresivaudan.fr)

## 1. DATES

de consultation :	29/10/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/10/25

## 2. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 2.1 Nature de l'opération

Cession :	<input 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 :	

### 2.2 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 2.3 Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un lot à bâtir, viabilisé, de 567 m<sup>2</sup>. Il correspond à la partie b de la parcelle B n° 2532, qui a été scindée en deux lots.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3. DESCRIPTION DU BIEN

#### 3.1 Situation générale

La Commune LE CHEYLAS de 2 372 habitants (données 2022), est catégorisée « bourg rural », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022, unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Grenoble et de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située en « rive gauche » dans la vallée du Grésivaudan, le long de l'Isère, elle est étendue le long de la départementale D 523, à égale distance (environ 30 km) de Grenoble et Chambéry, traversée une voie ferrée (gare désaffectée).

La commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (38,2 % en 2018), se répartissant comme suivant (données 2018) : forêts (32 %), zones agricoles hétérogènes (25,4 %), zones urbanisées (15,3 %), eaux continentales (8,5 %), prairies (8,1 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (5,4 %), terres arables (4,7 %), 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 ».

L'activité est tournée vers l'agriculture (essentiellement production de fruits) avec des zones dédiées aux commerces et à l'économie (industrie, avec l'implantation de société de dimension internationale, et zone artisanale, dont la réhabilitation de l'ancienne friche ASCOMETAL). Présence d'une centrale hydroélectrique.

#### 3.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

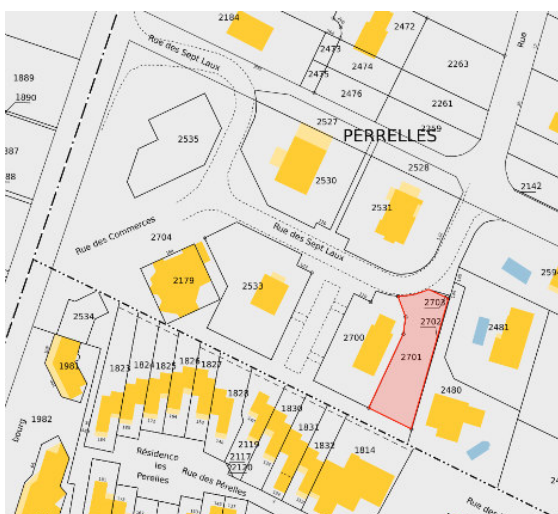
Proche centre village et toutes commodités, en retrait de la route départementale passante, parcelle située sur le fond de la zone économique des « LES PERELLES », limitrophe à un secteur d'habitations (lotissements de maisons individuelles et logements collectifs).

Proche tous réseaux.

#### 3.3 Références cadastrales

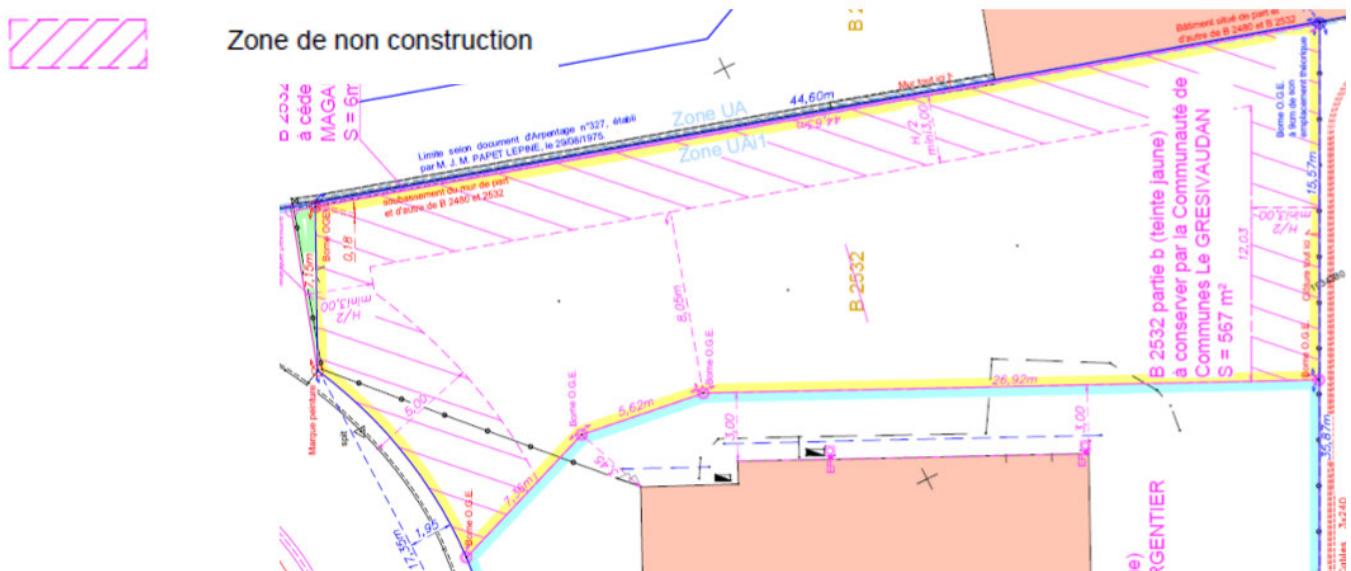
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
LE CHEYLAS	B n°2532 p	LES PERELLES	Emprise d'une surface indiquée de 567 m <sup>2</sup> à détacher d'une parcelle plus grande et bâtie pour partie de 1 262 m <sup>2</sup>	TAB



### 3.4 Descriptif

Terrain plat, actuellement enherbé, tout en longueur, à l'arrière d'une maison édifiée en rez-de-chaussée, indiqué viabilisé, avec une bande non constructible sur son pourtour extérieur de 3 m minimum de largeur (voir 5 m sur l'entrée)



### 3.5 Surfaces du bâti

/

#### 4 . SITUATION JURIDIQUE

#### 4.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

## 4.2 Conditions d'occupation

Libre

## 5. URBANISME

La parcelle est en zonage UA (Zone urbaine de forte densité pour 63%), **Uai1** (secteurs ZAE des Pérelles pour 14%) et Uai2 (secteurs ZAE des Pérelles pour 23%) : Secteurs ZAE des Pérelles au PLU modifié en 2015 et mis en compatibilité en 2023.

**La partie à évaluer est situé coté zonage Uai1, secteurs ZAE des Pérelles.**





Bf : prescription - zone de suffosion au Plan de Prévention des Risques naturels.

Bg,v : prescription - glissements de terrain, ravinements et ruissellements sur versant au Plan de Prévention des Risques naturels.

Périmètre de protection des monuments historiques (ABF) modifié par délibération du conseil municipal en date du 11/03/2014 aux Servitudes de patrimoine culture.

Secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit - arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 aux Prescriptions d'isolation acoustique.

Sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-6 du CU

## 6 . 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.

## 7. MÉTHODE COMPARATIVE

### 7.1 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 »

Le marché sur ce secteur pour des terrains viabilisés de nature économique, artisanale et industrielle se situe autour de la médiane positionnée à 50 € HT/m<sup>2</sup> avec tendance haussière relevée sur Pontcharra à 60 € HT/m<sup>2</sup> (TC n°1), selon les actes publiés et consultables ce jour.

Le prix mini du marché à 35 € /m<sup>2</sup> hors indemnités (TC n°7 sur Goncelin) s'explique par son emprise en forme de bande et étroite (acquisition par le SYMBHI pour sécurisation des berges).

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m <sup>2</sup> parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement) ou sans TVA	Prix € HT /m <sup>2</sup> /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	28/03/24	AS 590	700	Avenue du Dauphiné	35 000 €	50 €	UC
4	PONTCHARRA	09/02/24	AT 437 et 438	212	503, avenue du Dauphiné	10 600 €	50 €	UE
5	LE TOUVET	25/01/24	511//AE/117	1 079	Aux Corvées,	62 500 €	56 €	UI
6	LE CHEYLAS	11/05/23	100//A/2331//5	55	ZA ARTISERE / lot 5	2 750 €	50 €	Ula
7	GONCELIN	27/02/23	181//AH/810//	471	VILLARD BOZON	19 133 €	40,62 €/m <sup>2</sup> dont valeur vénale à 35€/m <sup>2</sup>	Ula
8	SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE	12/12/22	466//B/1866//	1 289	ZAC de TIRE POIX	76 250 €	59 €	RNU mais sur secteur économique, artisanal et industriel
9	BARRAUX	12/12/22	ZA 62, 78, 61 et 77	2 697	RENEVIER	134 850 €	50 €	Aui
10	BARRAUX	27/10/22	ZA 68	1 311	RENEVIER	65 500 €	50 €	Aui
11	LE TOUVET	13/05/22	511//AD/252//	1 436	AUX ALIQUETS	71 800 €	50 €	UI (98%) et Au (2%)
MEDIANE							50 €	
MINI							35 €	
MAXI							60 €	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

### 7.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

Il s'agit de la commercialisation d'un des derniers lots artisanaux et économiques sur la ZAE Les Pérelles. L'étude du marché sur ce secteur nous indique une médiane positionnée à 50 € HT/m<sup>2</sup>.

Le tènement est en fond de zone artisanale et à proximité immédiate des habitations (zonage UA), à l'arrière d'une maison édifée en rez-de-chaussée, avec bandes non constructibles sur son pourtour extérieur de 3 m minimum de largeur (voir 5 m sur l'entrée), contraignant la construction d'un nouveau bâtiment,

avec tendance haussière pour ce type de tènement notée, sur la vallée du Grésivaudan (TC n°1 à 60 € HT/m<sup>2</sup>),

il est arbitré une valeur de 50€ HT/m<sup>2</sup>, soit pour 567m<sup>2</sup>, une valorisation à 28 350 €.



## 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 28 350 €.**

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 25 500 € (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