



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **02 FEVRIER 2026**  
Délibération n° **DEL-2026-0029**

### Cession d'une parcelle cadastrale appartenant à la communauté de communes, au lieu-dit « Pipay », sur la commune de Theys

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 55  
Pouvoirs : 12  
Absents : 0  
Excusés : 19  
Pour : 67  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

**04 FEV. 2026**

et publié le

**04 FEV. 2026**

Secrétaire de séance :

Le lundi 2 février 2026 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 27 janvier 2026.

Présents : Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Roger COHARD, Isabelle CURT, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Philippe LECAT, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Annie TANI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Cédric ARMANET à Cécile ROBIN, Zakia BENZEGHIBA à Christophe SUSZYLO, Jean-François CLAPPAZ à Anne-Françoise BESSON, Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Brigitte DULONG à Patrick BEAU, Pierre FORTE à Henri BAILE, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Sylvie LARGE à Michel BASSET, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Olivier ROZIAU à Alain GUILLUY, Myriam SIMONAZZI à Clara MONTEIL, Martine VENTURINI à Annick GUICHARD

*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,  
Vu l'avis du Domaine n°2025-38504-69887, en date du 22 octobre 2025,

Depuis la dissolution du SIVOM des Sept Laux, la communauté de communes Le Grésivaudan est propriétaire d'un foncier cadastré section C numéro 1915, sis au lieu-dit « Pipay », sur la commune de Theys.

Ce foncier, d'une superficie totale d'environ 134 m<sup>2</sup>, est quasiment intégralement occupé par une terrasse, extension contiguë du restaurant « Le Farinaud ».

L'actuel occupant, à titre gratuit, à l'origine de la construction de cette terrasse, est une Société Civile Immobilière dénommée « PIPAY 2020 », créée le 29 mai 2020, enregistrée sous le numéro SIREN 883 889 453, et gérée par Madame [REDACTED]. Cette dernière souhaite aujourd'hui acquérir ce foncier, et donc cette terrasse, pour régulariser cette situation, et y poursuivre son activité de restauration, en tant que propriétaire.

Pour donner suite à cette demande de cession, un avis du Domaine a été requis. Il est joint en annexe.

Il est proposé au Conseil communautaire de répondre favorablement à cette demande de cession, au prix de 1 300 €, hors taxes, hors droits, et hors frais de notaire incambant à l'acquéreur.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- D'autoriser la vente de la parcelle section C numéro 1915 sur la commune de Theys au prix de 1 300 euros, hors taxe, hors droits, et hors frais de notaire à Madame [REDACTED]
- D'autoriser le Président 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

02 FEV. 2026  
Crolles, le

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.



Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction départementale des Finances publiques de l'Isère**

Pôle d'Evaluation Domaniale  
8 rue de Belgrade BP 1126  
38022 GRENOBLE Cedex 1  
téléphone : 04 11 25 77 07  
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Grenoble, le 22/10/2025

*Le Directeur départemental à*

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 26633888

Réf OSE : 2025-38504-69887

**LETTRE - AVIS DU DOMAINE**

Objet : cession d'un terrain sur lequel a été édifiée, par l'exploitant, une terrasse à usage commercial.

*Votre référence : Theys - Restaurant d'altitude 'Le Farinaud'*

Par demande du 25/09/25, vous sollicitez un avis sur la valeur vénale de la parcelle sur laquelle a été édifiée une terrasse de restaurant d'altitude, à 100 Place de Pipay - Theys.

Contexte/objet :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
THEYS	C n°1915	PIPET	134 m <sup>2</sup>	Extension de terrasse



## Zonage :

Cette commune est couverte par le Règlement National d'Urbanisme. Le bien est situé sur un territoire de montagne, en secteur naturel et de station de ski. Loin d'une zone urbaine, mais la parcelle est contiguë à celle sur laquelle est déjà édifié un bâtiment commercial avec terrasse.

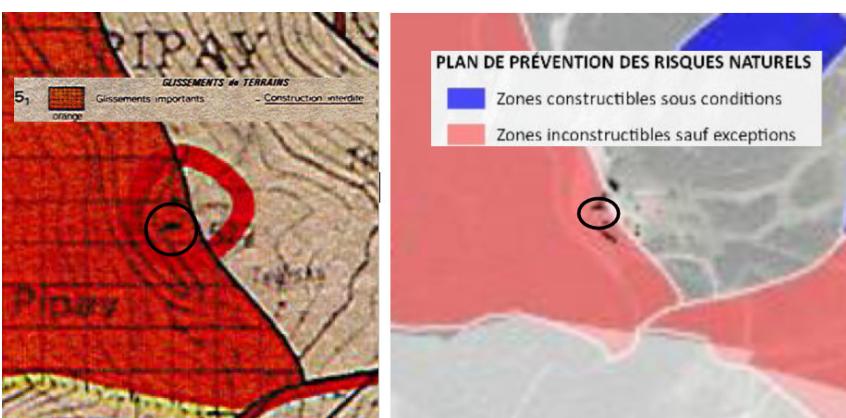
On notera un PLU en-cours d'élaboration. La dernière présentation de la traduction réglementaire des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, consultable sur le site de la Commune, datée du mardi 6 Mai 2025, fait mention d'un objectif de zonage en Us « zone spécifique qui correspondrait à la station de Pipay et où seraient autorisés les aménagements nécessaires et liés au fonctionnement du domaine skiable » de type commerce de détail, restauration et locaux des administrations accueillant du public. Le tènement serait bordé de deux zonages : As « secteur agricole, où seraient également autorisés les aménagements nécessaires et liés au fonctionnement du domaine skiable » et N « secteur naturel où seules sont autorisées les exploitations agricoles et forestières ».

Ce PLU n'a pas encore été approuvé à ce stade. Les données sont donc indiquées à titre informatif.



R111-3 - Theys : enveloppe des zonages réglementaires (PM1).

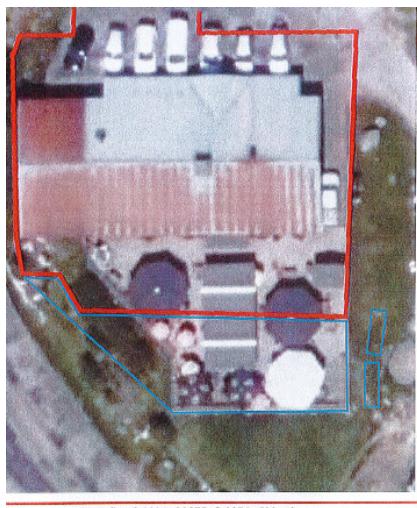
Au plan des risques naturels, extrait 1 joint à la saisine, datant de 1991, la parcelle est incluse dans un secteur de risques de glissements importants, avec construction interdite. Cet élément est repris dans la dernière présentation de la traduction réglementaire des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (cf site de la commune/ extrait de plan 2) indiquant que l'ensemble des secteurs soumis à un risque fort (rouge sur les cartes), sont inconstructibles, malgré un éventuel classement en zone Urbaine U au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.



### Descriptif sommaire :

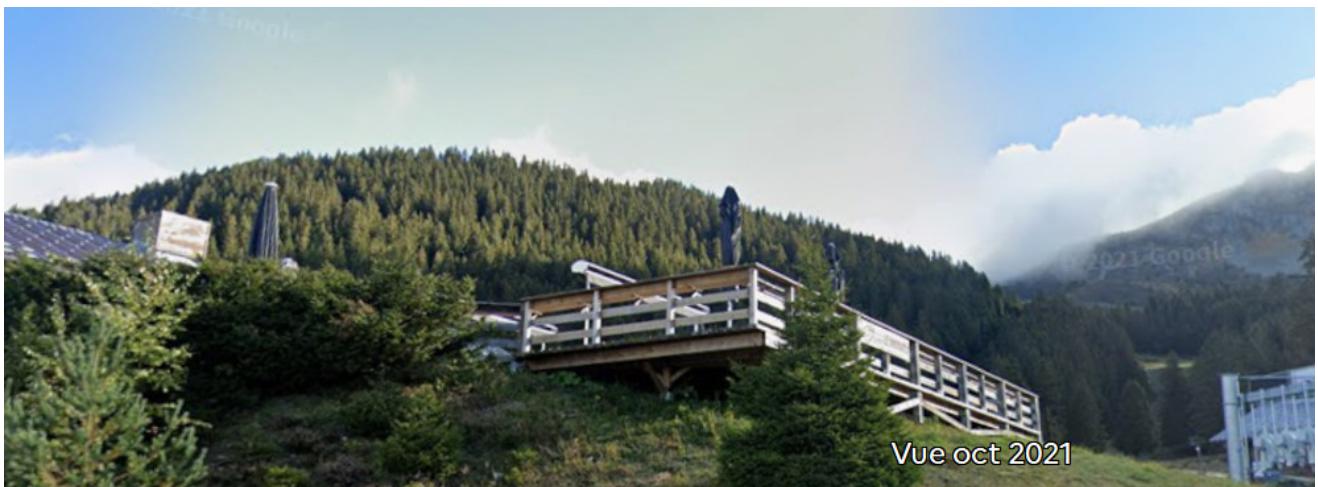
Il s'agit d'un petit terrain sur lequel a été fixé une extension de la terrasse située en cœur de la station de ski de Pipay.

Le terrain, comme l'attestent les vues, est en pente, contigu à un restaurant d'altitude (celui futur acquéreur indiqué) et des pistes de ski, très bel emplacement pour une implantation commerciale.



Parcelles C 1916, C1975, C 1976 ; 598 m<sup>2</sup>

le C 1915 - occupation du domaine public : 140 m<sup>2</sup> [134 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup>]



Vue oct 2021



Vue sept 2009

## Arbitrage :

Selon les données communiquées, l'extension de la terrasse sise sur la parcelle C n°1915, objet de ce dossier, a été réalisée par la gérante actuelle du restaurant. Le coût de l'aménagement a donc été supporté par le futur acquéreur indiqué.

Au cas présent, il ne s'agit pas d'une parcelle située en pleine nature et en zonage A ou N indicée domaine skiable, mais d'un tènement, contigu à une parcelle bâtie sur laquelle est déjà édifié un bâtiment avec terrasse. On notera la projection possible : pour rappel PLU non approuvé, en zonage Us « zone spécifique qui correspondrait à la station de Pipay et où seraient autorisés les aménagements nécessaires et liés au fonctionnement du domaine skiable » de type commerce de détail, restauration et locaux des administrations accueillant du public.

Situé en zonage « rouge » au PPRN, inconstructible sauf exception.

Bien que de petite contenance, en pente, non constructible en tant que telle, cette parcelle cédée consolidera la propriété foncière bâtie des futurs acquéreurs.

### **La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 300 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

### **Aussi, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 170 € (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.

La présente lettre-avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

