



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **29 JUIN 2026**
Délibération n° **DEL-2026-0212**

Zone d'activités économiques intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra – Cession d'un terrain à la société DRITECH

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 64
Pouvoirs : 9
Absents : 1 (Philippe LORIMIER)
Excusés : 9
Pour : 73
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

02 JUIL. 2026

et publié le

02 JUIL. 2026

Secrétaire de séance :
Claude BENOIT

Le lundi 29 juin 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 23 juin 2026.

Présents : Henri BAILE, Pierre BARUZZI, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Margaux BERLIOZ, Jérôme BIGLIA, Clément BONNET, Dominique BONNET, Théodore BONNET-GAMARD, Jean-Claude BOREL-GARIN, Yannick BOUCHET-BERT-PEILLARD, Coralie BOURDELAIN, Régine BOURGEOIS, Marieke BUNTINX, Jean-Marie CABRIERES, Marc CECON, Karim-Eugène CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Dominique CLOUZEAU, Jean-Noël COLLE, Cécile CONRY, Arthur CULLATI, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Laure FAYOLLE, Jean-Yves GAYET, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Marc GRAMBIN, Annick GUICHARD, Caroline HALLE, Mylène JACQUIN, Adelin JAVET, Martine KOHLY, Françoise LANNOY, Jérôme LARDIERE, Floriane LATRAYE, Séverine LE BIHAN, Pascal LEMOINE, Hervé LENOIRE, Cédric LESCURE, Stéphane MALARD, Laurie MENGUY, Françoise MIDALI, Michel MIET, Rebecca NALLET, Céline PAVAROTTI, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Fabrice RAFFA, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Eric ROETS, Jean-Luc ROUX, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, Brigitte SORREL, Christophe SUSZYLO, Agnès TIMONER, Martine VENTURINI

Pouvoirs : Anne-Françoise BESSON à Christophe DURET, Claude COCQUET à Cécile ROBIN, Laurent DESGOUIS à Martin GERBAUX, Thierry FEROTIN à Dominique BONNET, Sandrine GAUCHON à Adrian RAFFIN, Virginie GRAS à Patricia BELLINI, Jean-Marc MICHEL à Christophe SUSZYLO, François OLLEON à Jean-François CLAPPAZ, Marc ROSSET à Martine KOHLY

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 l'avis du Domaine référencé 2026-38314-18373 du 19 mars 2026,

La société DRITECH est une entreprise créée en 2022.

Elle est spécialisée dans l'électrotechnique automobile, une activité rare et précieuse dans un secteur qui tend à se complexifier toujours plus. Elle intervient ainsi sur différents travaux autour des calculateurs et faisceaux moteurs, de la conversion de l'essence à l'éthanol et de la reprogrammation moteur.

En mai 2024, la communauté de communes a délibéré en faveur de la vente du lot n°16 de la zone d'activités de Moulin Vieux à Pontcharra, à la société DRITECH. Après l'acquisition du lot par l'entreprise, les travaux d'aménagement d'un bâtiment de 380 m² environ se sont terminés au printemps 2026.

Aujourd'hui, la société assure son développement conformément à ses objectifs et reçoit de plus en plus de demandes. Elle prévoit, d'ores et déjà, une extension de ses locaux pour accueillir encore plus de chantier de véhicules et souhaite bénéficier de plus d'espace de travail. Comme pour le lot n°16, une partie des locaux sera mis à la location temporairement, pour que l'entreprise puisse amortir le coût financier de son opération ; l'objectif étant que dans les années qui viennent, la société DRITECH ayant recouvré ses investissements, puisse récupérer l'entièreté des locaux.

A travers ce projet de bâtiment sur le lot contigu à son bâtiment actuel, le gérant prévoit de construire un bâtiment de 400 m² environ. La construction du premier bâtiment permettait l'accueil de 2 à 3 employés supplémentaires. Ce nouveau projet permettra quant à lui la création, à minima, de 5 emplois.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **De céder à l'entreprise DRITECH, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 935 m² environ, sur la parcelle cadastrée AT 430, au prix de 70 € HT le m² soit un total de 65 450 € 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 JUIN 2026**

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 19/03/2026

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. : ddfig38.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

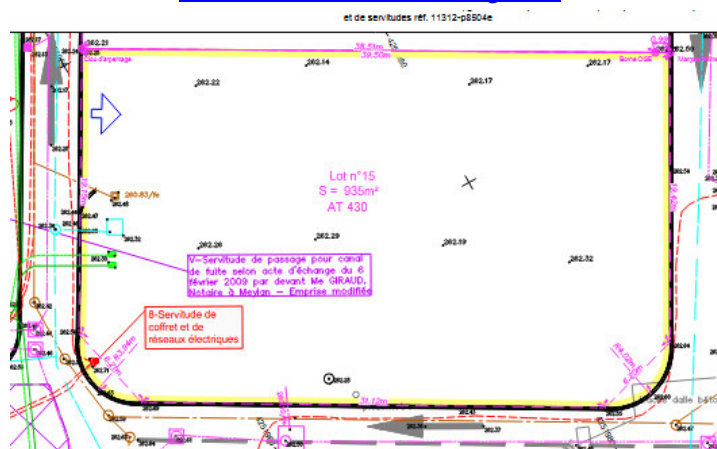
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 30056742

Réf. OSE : 2026-38314-18373

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Lot « d'activités tertiaires »

Adresse du bien : Avenue du Dauphiné 38530 Pontcharra

Valeur : 65 450 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % arrondie
(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 :	18/03/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/03/26

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, de parcelles non bâties, situées sur la Zone d'Activités de « Moulin Vieux » à PONTCHARRA

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 Pontcharra, de 7 350 habitants (données 2023), est une commune urbaine, catégorisée « petite ville », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 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 « lînes »...), 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) 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).

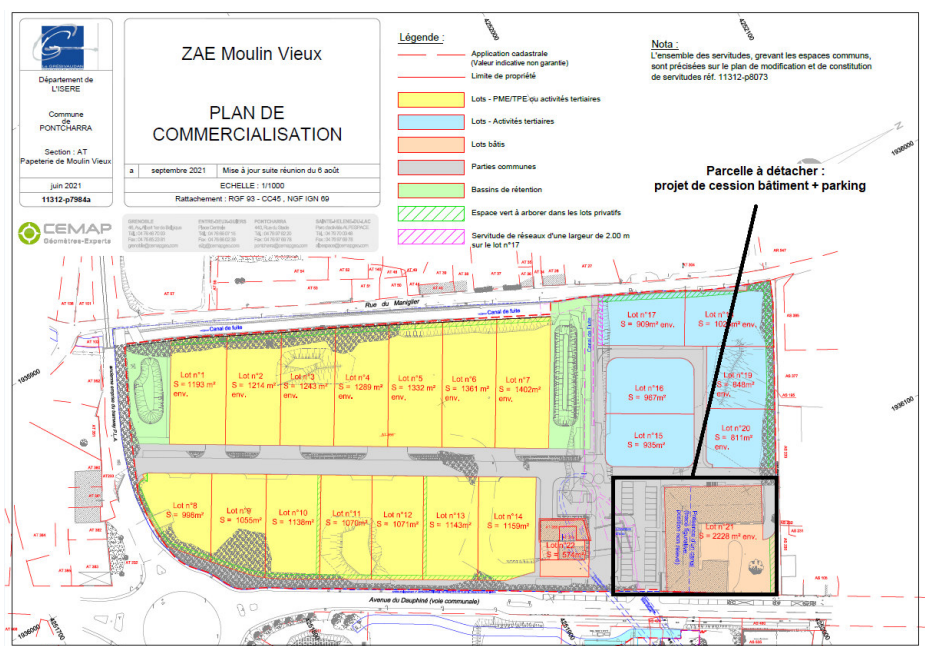
Commune très attractive, limitrophe à la Savoie.

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 430	503 AV DU DAUPHINE	935 m ²	1 lot tertiaire (lot n° 15)



4.4 Descriptif

Il s'agit d'une parcelle à vocation économique de type lot tertiaire d'une contenance lotie de 935 m². Le 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

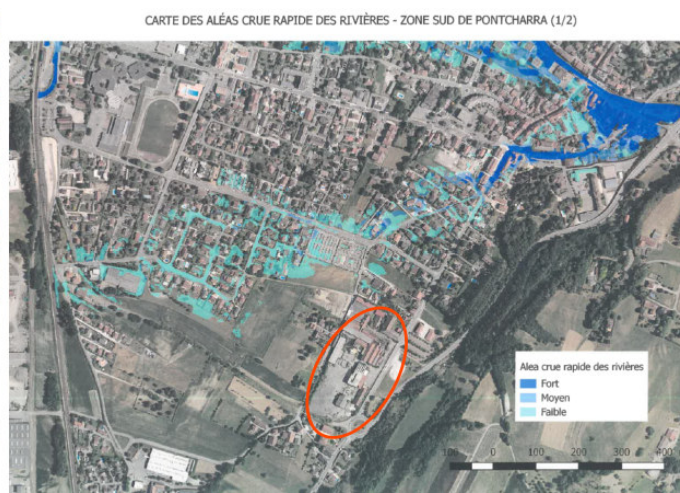
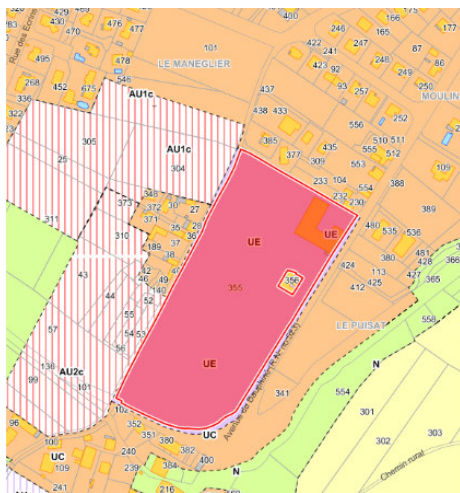
5.2 Conditions d'occupation

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.



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 terrains à bâtir viabilisés à vocation « économique » si possible situés sur la même zone ZAE du Moulin Vieux.

L'étude indique plusieurs ventes dont deux dernières transactions (TC n°1 et n°2) à 60€ HT/m².

Le lot AT n°431 (TC n°1) est contigu et aussi fléché au plan comme « lot tertiaire ».

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

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	PONTCHARRA	06/10/25	AT 431	968	503, avenue du Dauphiné	58 080 €	60 €	UE
2	PONTCHARRA	21/02/25	AT 428	1 143	503, avenue du Dauphiné	68 580 €	60 €	UE
3	PONTCHARRA	06/11/24	AT 417 et 418	2 462	503, avenue du Dauphiné	123 100 €	50 €	UE
4	PONTCHARRA	09/02/24	AT 437 et 438	212	503, avenue du Dauphiné	10 600 €	50 €	UE
5	PONTCHARRA	28/03/24	AS 590	700	Avenue du Dauphiné	35 000 €	50 €	UC

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, terrain contiguë et fléché « à vocation tertiaire » au plan joint, tout comme le tènement à évaluer.

La valeur négociée indiquée à 70 € HT/m² s'inscrit dans la tendance haussière notée pour ce type de tènement, sur la vallée du Grésivaudan.

Il est arbitré une valeur de 70€ HT/m², soit pour ce lot n°15 de 935 m² indiqués, une valorisation à hauteur de 65 450 € 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 65 450 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % environ portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 56 100 € (soit 60 € HT/m²).

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



Le GRÉSIVAUDAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Département de
L'ISERE

Commune
de
PONTCHARRA

Section : AT
Papeterie de Moulin Vieux

janvier 2024

11312-p8504

ZAE Moulin Vieux

PA n° 038 314 20 10001

PLAN DE VENTE DU LOT n°15

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

ECHELLE : 1/200

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



GRENOBLE (Siège)
36 rue de Pacalair
38170 Seyssin-et-Pariset
Tél. : 04 76 46 70 93
grenoble@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (Agence)
440 rue du Stade
38530 Pontcharra
Tél. : 04 76 97 62 20
pontcharra@cemapgeo.com

PAYS DE SAVOIE (Permanence)
116 rue Paul Emile Victor
73800 Saint-Hélène-du-Lac
Tél. : 04 79 70 03 48
savoyes@cemapgeo.com

Légende :

- Application cadastrale
(Valeur indicative non garantie)
- Limite réelle nouvelle à
enregistrer par un acte
translatif de propriété
- Espace vert à arborer
dans les lots privatifs
- Entrée de lot

Eléments issus du plan de récolement

réf. 450057 01 REC ind f établi le 23/07/2022 par MOULIN BTP
et le plan de récolement établi le 15/05/2022 par l'entreprise COLAS :

- Réseau d'adduction d'eau potable
- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau électrique souterrain
- Réseau d'éclairage enterré
- Réseau de télécommunication souterrain
- Réseau de fibre optique souterrain
- Altimétrie relevée par CEMAP
- Altimétrie relevée par l'entreprise COLAS

Servitude existante représentée au plan selon acte d'échange du 6 février 2009
par devant Maître GIRAUD , Notaire à Meylan:
V - Servitude de passage pour canal de fuite (hachure violette)

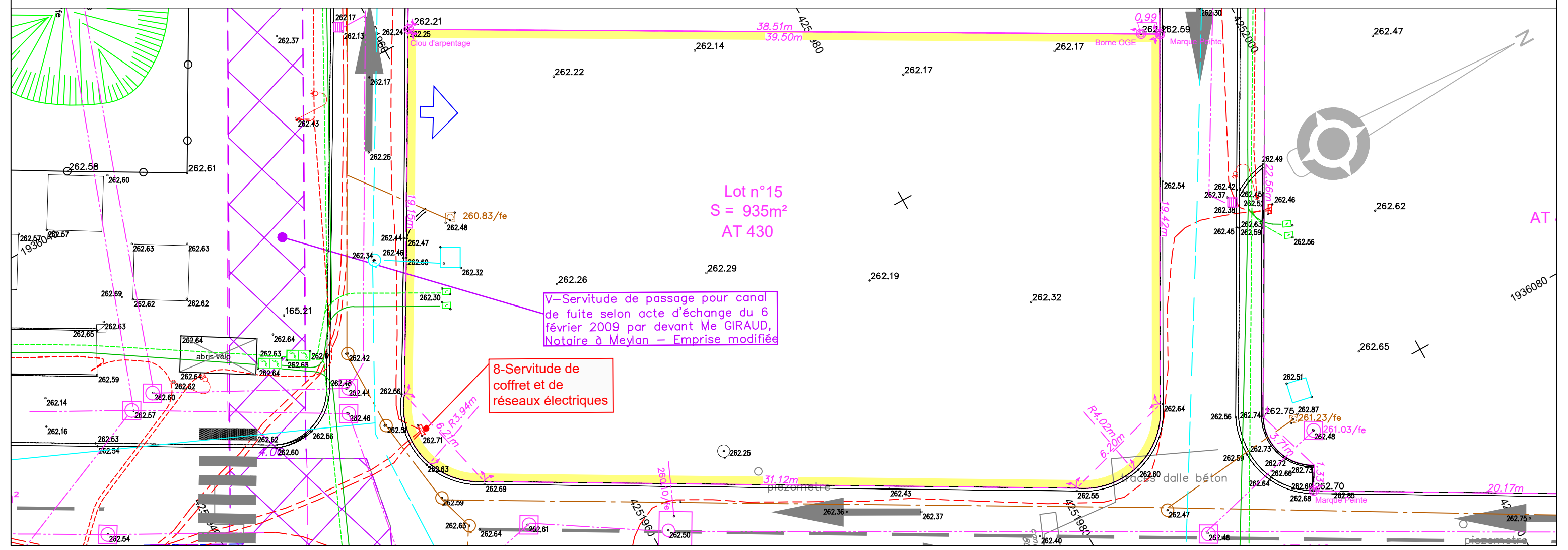
Servitude représentée au plan à constituer :

- 8 - Servitude de coffret et de réseaux électriques (encadré rouge)
Fonds dominants : tous les lots de 1 à 22 et AT 442
Fonds servants : lots 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19 et 20

NOTA :

- L'ensemble des servitudes, grevant les espaces communs, sont précisées sur le plan de division
et de servitudes réf. 11312-p8504e

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



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/03/2026

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. : ddfig38.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

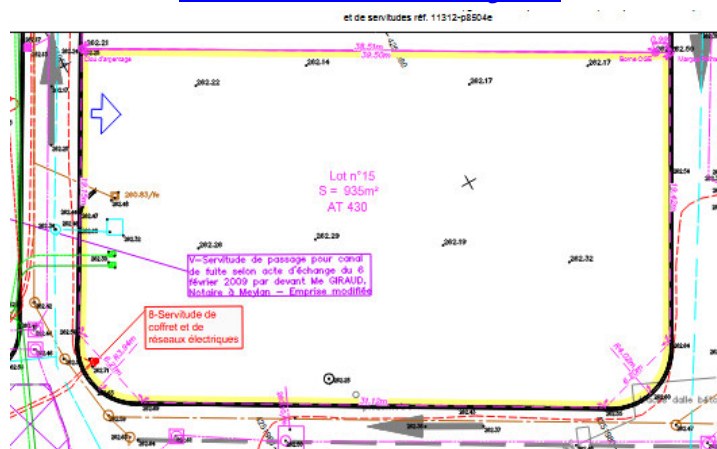
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

Réf. DS : 30056742

Réf. OSE : 2026-38314-18373

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Lot « d'activités tertiaires »

Adresse du bien : Avenue du Dauphiné 38530 Pontcharra

Valeur : 65 450 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % arrondie
(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 :	18/03/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/03/26

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, de parcelles non bâties, situées sur la Zone d'Activités de « Moulin Vieux » à PONTCHARRA

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 Pontcharra, de 7 350 habitants (données 2023), est une commune urbaine, catégorisée « petite ville », selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 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 « lînes »...), 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) 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).

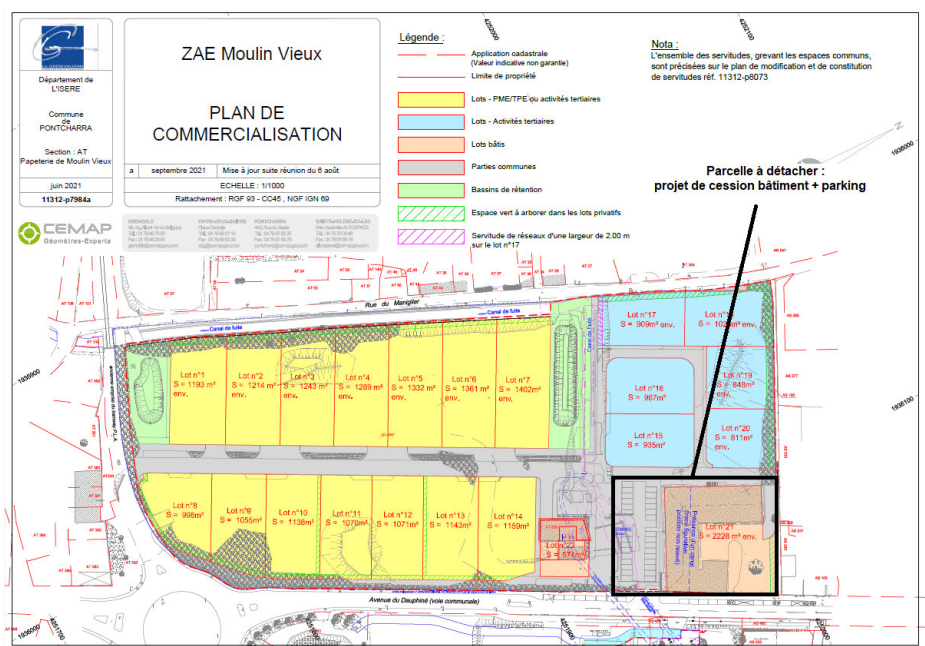
Commune très attractive, limitrophe à la Savoie.

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 430	503 AV DU DAUPHINE	935 m ²	1 lot tertiaire (lot n° 15)



4.4 Descriptif

Il s'agit d'une parcelle à vocation économique de type lot tertiaire d'une contenance lotie de 935 m². Le 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

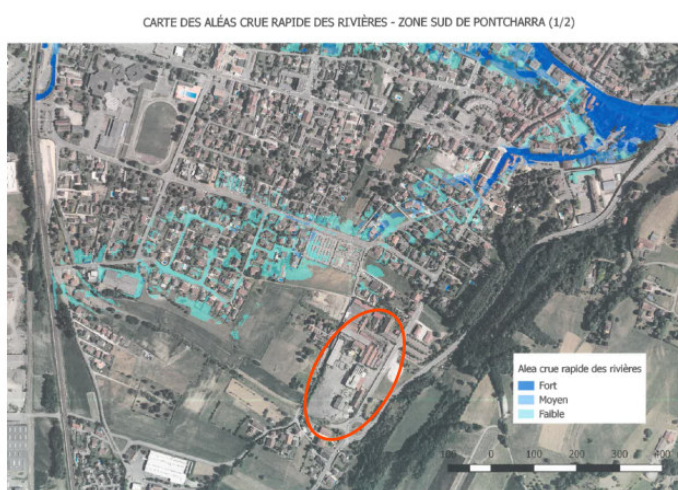
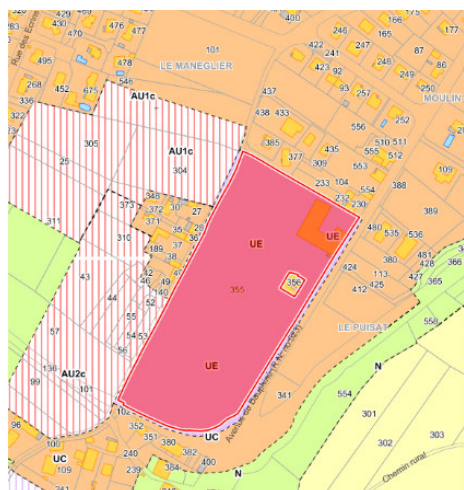
5.2 Conditions d'occupation

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.



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 terrains à bâtir viabilisés à vocation « économique » si possible situés sur la même zone ZAE du Moulin Vieux.

L'étude indique plusieurs ventes dont deux dernières transactions (TC n°1 et n°2) à 60€ HT/m².

Le lot AT n°431 (TC n°1) est contigu et aussi fléché au plan comme « lot tertiaire ».

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

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	Adresse	Montant HT	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
1	PONTCHARRA	06/10/25	AT 431	968	503, avenue du Dauphiné	58 080 €	60 €	UE
2	PONTCHARRA	21/02/25	AT 428	1 143	503, avenue du Dauphiné	68 580 €	60 €	UE
3	PONTCHARRA	06/11/24	AT 417 et 418	2 462	503, avenue du Dauphiné	123 100 €	50 €	UE
4	PONTCHARRA	09/02/24	AT 437 et 438	212	503, avenue du Dauphiné	10 600 €	50 €	UE
5	PONTCHARRA	28/03/24	AS 590	700	Avenue du Dauphiné	35 000 €	50 €	UC

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, terrain contiguë et fléché « à vocation tertiaire » au plan joint, tout comme le tènement à évaluer.

La valeur négociée indiquée à 70 € HT/m² s'inscrit dans la tendance haussière notée pour ce type de tènement, sur la vallée du Grésivaudan.

Il est arbitré une valeur de 70€ HT/m², soit pour ce lot n°15 de 935 m² indiqués, une valorisation à hauteur de 65 450 € 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 65 450 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % environ portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 56 100 € (soit 60 € HT/m²).

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