



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **26 SEPTEMBRE 2022**

Délibération n° **DEL-2022-0285**

Objet : Bâtiment "Le Vega" – Fin du portage foncier pour la commune de La Terrasse, lancement de l'opération de requalification du site et cession du tènement à CMIH.

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 60
Pouvoirs : 12
Absents : 0
Excusés : 14
Pour : 70
Contre : 0

Abstention : 2
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

04 OCT. 2022

et affichage le

04 OCT. 2022

Secrétaire de séance :
François BERNIGAUD

Le lundi 26 septembre 2022 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 20 septembre 2022.

Présents : Claude BENOIT, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Robert MONNET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Jean Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoir : Cédric ARMANET à Patricia BELLINI, Philippe BAUDAIN à Henri BAILE, Alexandra COHARD à Julien LORENTZ, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Nelly GADEL à Martin GERBAUX, Richard LATARGE à Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN à Christophe BORG, Brigitte SORREL à Martine KOHLY, Youcef TABET à Olivier SALVETTI, Annie TANI à Philippe LORIMIER, Françoise VIDEAU à François OLLEON

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 l'avis du Domaine 2022-38503-35482 en date du 24 mai 2022

Vu la convention n° DDP - 14 – 1103 – DMG en date du 19 décembre 2013 relative au portage foncier conclu avec la commune de La Terrasse,

Vu l'avenant n° 1 n° DALE-2020-4255 à la convention n° DDP - 14 – 1103 – DMG en date du 19 décembre 2013 relative au portage foncier conclu avec la commune de La Terrasse,

En 2013, une convention de portage foncier a été conclue entre la Communauté de communes Le Grésivaudan et la commune de la Terrasse. Cette convention porte sur un tènement de 1 914 m², qui accueille le bâtiment « Le Vega », composé d'une partie commerce et atelier et d'une partie dédiée à de l'habitation (1 034 m² de bâti). Le montant de l'acquisition des parcelles désormais cadastrées AA70 et AA74 s'était alors élevé à 470 000 euros.

Aujourd'hui ce tènement, situé en zone UI dans le prolongement des zones d'activités économiques de Pré Millon 1 et 2, est devenu une friche amiantée qu'il convient de réhabiliter.

Afin de pouvoir mener un projet cohérent et harmonieux dans le cadre de la réhabilitation de cette friche, il est indispensable d'intégrer 4 parcelles communales adjacentes, permettant d'obtenir un tènement de 3 455 m².

Afin de faciliter et d'accompagner ce projet, la commune de La Terrasse est d'accord pour céder le foncier lui appartenant à l'euro symbolique, à savoir les parcelles cadastrées AA68, AA69, AA72 et AA73.

Le Grésivaudan, dans le cadre de sa politique économique a la volonté de :

- Préserver au maximum les terrains naturels et agricoles en réhabilitant les friches afin d'offrir des possibilités d'implantation aux entreprises ;
- Conserver la vocation économique des biens et densifier les espaces.

Aussi, il est prévu que la Communauté de communes réalise une opération de désamiantage et de déconstruction du bâtiment et cède le tènement « nu » et viabilisé à l'opérateur CMIH.

Ce dernier projette la réalisation d'un bâtiment de 1 300 m² environ d'emprise au sol, comprenant des commerces, services et activités artisanales en rez-de-chaussée. Des bureaux sont également prévus en R+1.

Plan de financement prévisionnel - Opération "LE VEGA"	
Acquisition (ex-portage foncier Grésivaudan)	470 000 €
Etudes et diagnostics	20 000 €
Coût estimatif du désamiantage et de la déconstruction (+ mise en sécurité...)	125 000 €
Travaux d'aménagements (réseaux, terrassement...)	52 000 €
Maîtrise d'œuvre	12 560 €
Rachat à l'euro symbolique du tènement appartenant à la commune	1 €
Intérêts et frais facturés à la commune	-90 251,56 €
Prix de vente estimé	-355 000 €
Total déficit Grésivaudan	234 309,44 €
Déficit au m² sur ce tènement de 3 455 m²	67,82 €

Les crédits correspondants sont inscrits au budget annexe des zones d'activités économiques : gestionnaire Z-PMILLON1 – codes articles 6045 et 605 – Code analytique ZPMILLON1

Enfin, il est proposé de modifier le périmètre de la ZAE Pré Millon afin d'y intégrer le futur bâtiment à vocation économique.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de l'autoriser à :

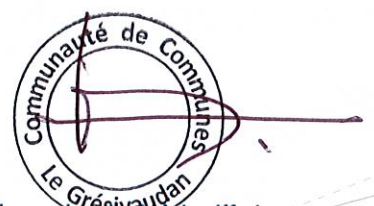
- **mettre fin au portage foncier pour le compte de la commune de La Terrasse en conservant le bien objet du portage, racheter le tènement lui appartenant composé des parcelles cadastrées AA68, AA69, AA72 et AA73 à l'euro symbolique et lancer l'opération de requalification de la friche « Le Vega » ;**
- **céder le tènement, composé des parcelles AA68, AA69, AA70, AA72, AA73 et AA74, « nu » et viabilisé à CMIH ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer pour un montant de 355 000 € net vendeur ;**
- **modifier le périmètre de la ZAE Pré Millon afin d'y intégrer ce tènement de 3 455 m² ;**
- **signer tous les documents afférents à cette affaire.**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés cette délibération (par 70 voix pour; 2 abstentions : Serge POMMELET, Sophie RIVENS).

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **2 6 SEP. 2022**

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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20220926-DEL-2022-0285-DE
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08
mél. : ddip38.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yolène HALLEY
téléphone : 06 14 74 94 08
mél. : yolene.halley@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8695129

Réf OSE : 2022-38503-35482

Grenoble, le 24 mai 2022

Le Directeur départemental à

**COMMUNAUTE DE COMMUNES LE
GRESIVAUDAN**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Impasse du Buis 38660 La Terrasse

Valeur vénale : Compte tenu de la situation de cette parcelle, la valeur de 70 € HT / m² peut être retenue

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Loïc AGEZ

vos références :

2 – DATE

de consultation :

de réception : 4 mai 2022

de visite :

de dossier en état :

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le tènement de 3 455m² est actuellement composé d'un bâtiment en friche comprenant une partie atelier et une partie maison. Cet immobilier sera déconstruit pour procéder à la cession d'un foncier 'nu' et viabilisé. Une fois 'nu' et viabilisé, il sera cédé à un privé pour la réalisation d'un projet à vocation économique mixte. Des activités tertiaires, de services, artisanales et commerciales devraient s'y développer.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AA68 / AA69 / AA70 / AA72 / AA73 / AA74

Description du bien : Le tènement de 3 455m² est actuellement composé d'un bâtiment en friche comprenant une partie atelier et une partie maison. Cet immobilier sera déconstruit pour procéder à la cession d'un foncier 'nu' et viabilisé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Communauté de communes Le Grésivaudan et commune de la Terrasse

Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

UI

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe. Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

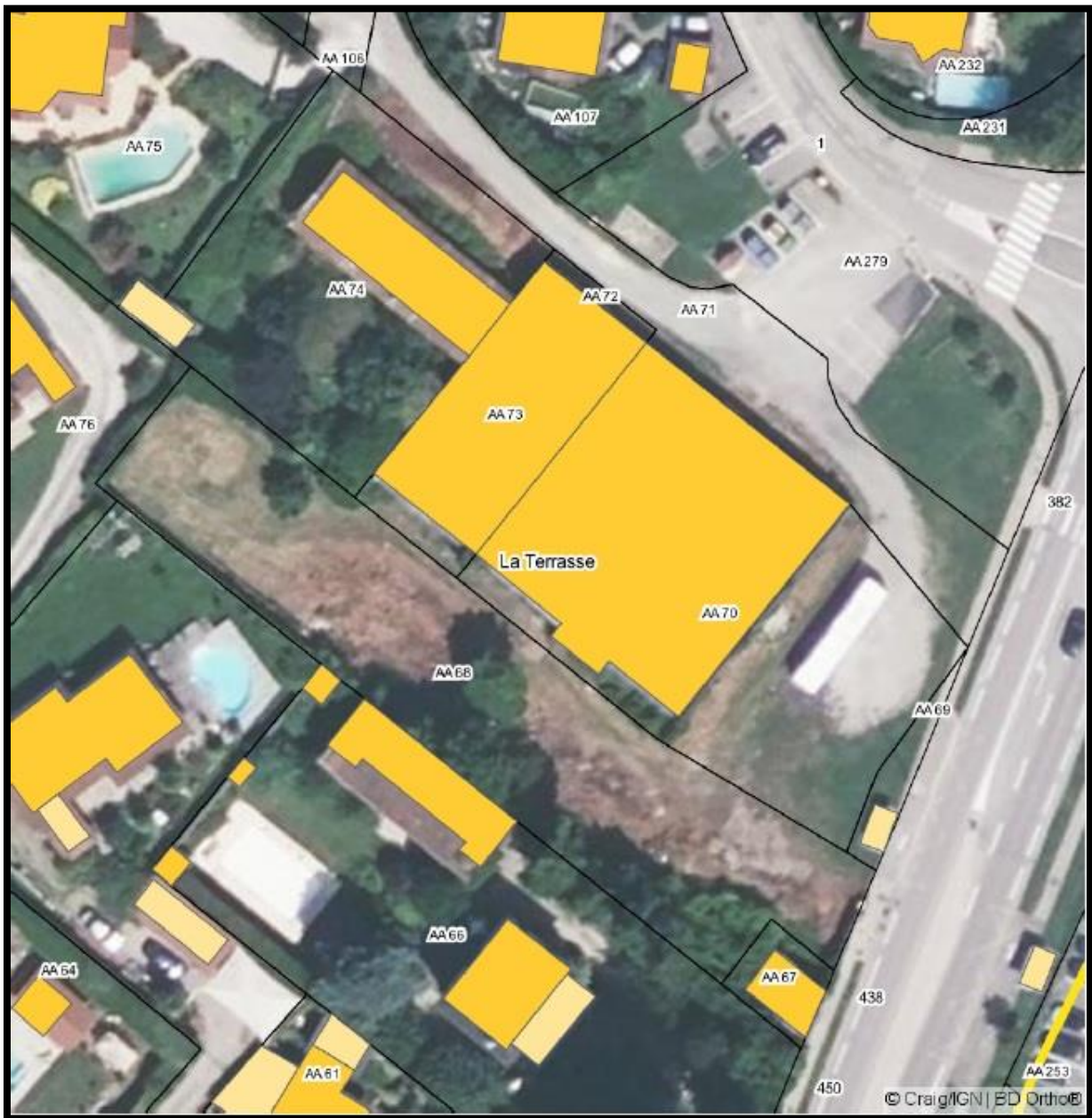
Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Yolène HALLEY
Contrôleur principal des Finances publiques

Annexe 1 – Plan de situation et superficies des parcelles



Parcelles	Anciennes références parcellaires	Propriétaire	Superficie en m ²
AA69	D1952	Commune	51
AA73	D2304	Commune	341
AA68	D1727	Commune	1 131
AA72	D2307	Commune	18
AA70	D1953	CCLG	1 133
AA74	D1919, D1308, D2306, D2305	CCLG	781
Total			3 455