



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **28 MARS 2022**

Délibération n° **DEL-2022-0070**

Objet : Pôle bois du Grésivaudan – parcelles AH832-837 : Bail assorti d'une promesse unilatérale de vente au profit de la société SILLAT

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 58
Pouvoirs : 14
Absents : 0
Excusés : 16
Pour : 72
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

11 AVR. 2022

et affichage le

11 AVR. 2022

Secrétaire de séance :
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 28 mars 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 22 mars 2022.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoir : Claude BENOIT à Michèle FLAMAND, Philippe BAUDAIN à Anne-Françoise BESSON, Patricia BELLINI à Cédric ARMANET, Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Françoise MIDALI, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Claudine GELLENS à François OLLEON, Christelle MEGRET à Olivier SALVETTI, Sidney REBBOAH à Henri BAILE, Sophie RIVENS à Martin GERBAUX, Cécile ROBIN à Christophe BORG, Brigitte SORREL à Christophe ENGRAND, Martine VENTURINI à Franck SOMME

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 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 en date du 11 mars 2022 ;

Vu l'arrêté n°2021-404 d'exercice du droit de préemption à l'occasion de la vente d'un bien bâti à usage professionnel appartenant à la SCI Robespierre – parcelles AH832 et AH837

Monsieur Le Président rappelle l'engagement de la Communauté de communes Le Grésivaudan et de la commune de Goncelin, dès 2012, par délibérations concordantes, de créer une zone d'activités intercommunale dédiée à la filière bois, aujourd'hui véritable plateforme de transformation du bois local.

Suite à la liquidation des sociétés 7 Laux Environnement et Bois des Alpes Services, Le Grésivaudan s'est engagé dès juillet 2020 dans une politique d'acquisition des tènements mis en vente afin de préserver et renforcer la vocation bois et ainsi d'implanter et sécuriser des activités bois durables. En ce sens, dans tous les actes notariés sont inscrites systématiquement une clause suspensive et une condition particulière en cas de revente liées à la vocation bois et pénalisant tout changement de destination des biens.

Monsieur le Président précise que par arrêté en date du 25 août 2021, la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est en ce sens portée acquéreuse des parcelles AH832 et AH837.

Monsieur le Président propose de louer avec promesse unilatérale de vente à la société SILLAT ce tènement AH832-837 tel que décrit ci-dessous :

Commune	Références cadastrales	Surface (m ²)
GONCELIN	AH 832	6 599
GONCELIN	AH 837	1 759
TOTAL		8 358

La société SILLAT est une scierie implantée à Domène. Il ne s'agit pas d'un déménagement de la scierie mais bien du développement d'une activité complémentaire sur ce nouveau site.

En ce sens, il s'agit sur le site du pôle bois :

- d'investir pour optimiser les outils de production et apporter une valeur ajoutée supplémentaire aux bois de pays. Les transformations envisagées sur le site sont les suivantes : lames de terrasse, bardages et lambris, parqueterie, traitement thermique ;
- de proposer une vitrine de la filière bois locale et encourager la consommation de ses produits. L'objectif est ainsi de faire travailler les petites scieries locales (circuit ultra court) et de permettre un «regroupement de producteurs/artisans». La transparence et la traçabilité de chaque produit permettra aux clients de connaître l'origine géographique du bois. Le site

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.

offrira en ce sens à la fois un espace de showroom intérieur et d'exposition extérieure ;

- de mettre en réseau et de faciliter les collaborations.

Concernant cette opération, un travail est fortement engagé pour que la toiture de ce bâtiment accueille une centrale photovoltaïque.

Dans le cadre du plan de relance, une réponse à un appel à manifestation d'intérêt visant à relocaliser la production industrielle est par ailleurs en cours afin que le projet soit labellisé « Manufacture de proximité ».

Un bail commercial 3-6-9 sera signé moyennant un loyer mensuel de 4 000 € HT et hors charges, avec une progressivité accordée en début de bail afin de supporter les investissements programmés (notamment la rénovation du bâtiment).

Au terme du bail, la vente s'effectuera pour un montant de 550 000 € (prix d'acquisition par la collectivité et frais inhérents) auquel s'ajoutera le montant des travaux de réhabilitation réalisés par le Grésivaudan avant mise en location, évalués sur la base de devis à 96 000 € HT, soit un total de 646 000 € hors frais de notaire et de servitudes, et hors déduction des loyers.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- de signer le bail commercial 3-6-9 avec la société SILLAT, assorti d'une promesse unilatérale de vente à l'expiration du bail, selon les éléments substantiels suivants :

Loyer mensuel de 4000 € HT, révisable uniquement à la hausse.

Une progressivité de loyers sur les premiers mois, liée et sous réserve des investissements programmés (notamment rénovation du bâtiment)

Prix de cession fixé à 550 000 € auquel s'ajoute le coût des travaux de réhabilitation évalué à 96 000 €, moins la somme des loyers versés.

- d'autoriser, le cas échéant, l'installation de la centrale photovoltaïque et d'effectuer toutes les démarches afférentes à cette affaire, conventions et contractualisations comprises.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

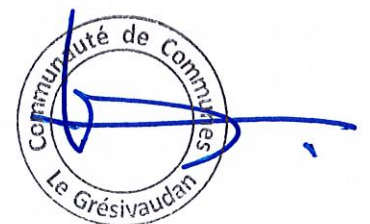
Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le

28 MARS 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.

Direction Générale Des Finances Publiques

Grenoble, le 11/03/2022

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. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : **Hélène MORELLATO**

téléphone : 04 76 85 76 47 / 06 14 74 93 94
mél. : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7797147
Réf OSE : 2022-38181-13287

LE GRESIVAUDAN

390, RUE HENRI FABRE

38926 CROLLES CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Locaux d'activités - Partie de Bâtiment industriel (Ex-Setrim)
Adresse du bien : Zone du Pôle Bois du Grésivaudan- Villard Bozon - GONCELIN
Département : ISERE
Valeur vénale : Voir détail au § 8



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

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

affaire suivie par : mchaumontet@le-gresivaudan.fr

2 - DATE

de consultation : 18/02/2022

de réception : 18/02/2022

de visite : Antérieurement visité le 04/03/2021 (dans le cadre de l'acquisition, cf avis 2021-38181V0227)

de dossier en état : 18/02/2022

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

La communauté de communes Le Grésivaudan a acquis le bien en 2021, par voie de préemption, pour un montant de 515 000 € HT (hors frais de commission). Le bien avait été estimé 369 000€ HT par avis portant le n°2021-38181-50530 (préemption dans le cadre d'une DIA). La communauté de communes Le Grésivaudan indique que le prix d'acquisition de 515 000€ a pris en compte les travaux de terrassement d'un montant de 200 000 € environ réalisés par l'ancien propriétaire (pièces justificatives à l'appui pour la délibération mais non communiquées au service du PED, ni au moment de l'estimation de 2021, ni ce jour).

Le Grésivaudan souhaite désormais céder ce bien à une entreprise et indique un prix de vente, négocié fixé à 646 000 € (car des travaux de réhabilitation sont prévus avant la contractualisation avec la société acquéreuse pour un montant de 96 000 €).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AH 832 (6 599m²) et AH 837 (1 759 m²) d'une contenance totale de 8 358 m².



Description du bien : lors de la visite de 2021, il est indiqué aucun changement depuis.

Sur la zone du Pôle Bois du Grésivaudan à Goncelin, situé sur la parcelle AH 832, un ancien bâtiment industriel de grande hauteur en nature d'entrepôt divisé en deux parties (dont une partie, non soumise au présent avis, est située sur la parcelle limitrophe AH 833), en très

mauvais état, d'une surface utile de 2 400m² indiquée (sur les 3 690m² de la totalité du bâtiment d'origine indiqués, assis sur les parcelles AH 832 et AH 833) avec réseaux secs et humides. Bâti composé de 3 travées de longueurs différentes, dallage et murs en béton armé, charpente métallique avec toiture fibro-ciment amiante. Les éléments de structure sont à totalement rénover. De visu, impossibilité d'installer un pont roulant, l'entrepôt est ouvert « à tous vents » (pas de portes, vitres brisées) et complètement laissé à l'abandon (nombreuses dégradations, nombreux tags). Pas de bureaux, pas de sanitaires.

Sur la parcelle limitrophe AH 837, mais légèrement décalée, un terrain nu, clôturé pour partie. Il avait été signalé, lors de la visite par le consultant, des travaux de terrassement qui seraient récents d'après le retour du propriétaire fait à la Communauté de Communes LE GRESIVAUDAN (propriétaire non présent lors de la visite de 2021). Aucun élément écrit de chiffrage, d'autorisation et/ou de date des travaux n'avait été communiqué malgré les demandes en 2021.

Dans cette nouvelle saisine, la Communauté de Communes le Grésivaudan fait valoir que le prix d'acquisition prend en compte les travaux de terrassement d'un montant de 200 000 € réalisés par l'ancien propriétaire (factures justificatives à l'appui indiquées, mais non fournies au PED).

L'ensemble sur un terrain est de forme biscornue supportant de nombreuses servitudes (voir détail au §6).

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN
- Situation d'occupation : Libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

UI, zone d'activités économiques, industrielles ou artisanales au PLU approuvé le 30/06/2005 et révisé le 05/04/2012. Inconstructibilité de 23 m à partir de l'axe de la route départementale.

Bi3, zone de contraintes faibles au PPRI.

Zone de protection contre le bruit(route départementale).

Servitudes administratives :

- de passage le long du bâtiment,
- de gaz et de réseau à venir côté RD 523
- de recul de 23 m d'inconstructibilité de 25 liée aux piézomètre détecteurs de pollution dans la nappe phréatique
- convention de servitude au profit de l'État : dont, pour extraits : « excluant l'accueil des populations sensibles (crèches, écoles...) » / « Les parcelles concernées ne pouvant être utilisées en l'état que pour un usage industriel, artisanal ou tertiaire... », « exclusion de toutes cultures de plantes ou fruits.... » / « Les sols en place devant rester en l'état... »

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. 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. Sans modifications, la valeur vénale de 2021 est reconduite à hauteur de 369 000 €.

Le prix négocié de 646 000 € indiqué est admis pour tenir compte de l'acquisition et des travaux, la communauté de Communes Le Grésivaudan précisant que des travaux vont être effectués avant la cession du bien. Le service PED n'est pas en mesure de vérifier ces travaux et leur montant.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



L'inspectrice des Finances publiques
Hélène MORELLATO