



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **27 NOVEMBRE 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0383**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de la Grande Ile à Villard-Bonnot - Cession d'un terrain pour installer la société PVCM

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 53
Pouvoirs : 14
Absents : 0
Excusés : 21
Pour : 65
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

05 DEC. 2023

et publié le

05 DEC. 2023

Secrétaire de séance :
Régine MILLET

Le lundi 27 novembre 2023 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 21 novembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Dominique BONNET à Patrick BEAU, Brigitte DESTANNE DE BERNIS à Coralie BOURDELAIN, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Christophe BORG, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Marie-Béatrice MATHIEU à Anne-Françoise BESSON, Françoise MIDALI à Henri BAILE, Claire QUINETTE-MOURAT à Michel BASSET, Cécile ROBIN à Patricia BELLINI, Youcef Tabet à Nelly GADEL, Annie TANI à Serge POMMELET, Martine VENTURINI à Franck SOMME, Damien VYNCK à Cédric ARMANET

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 de France Domaine référencé 2023-38538-82576 en date du 15 novembre 2023

La société PVCM souhaite s'installer sur un terrain d'une superficie totale de 9 000 m² dans la zone d'activités de la Grande Ile à Villard-Bonnot. Ce terrain est issu de la parcelle AN255.

Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots.

PVCM est une société créée en 1997 et dirigée par Monsieur Mazoyer. Elle fabrique des matériaux PVC à destination des professionnels de la menuiserie.

Actuellement basée à Fontaine, cette société connaît une forte croissance, limitée par l'exiguïté de ses locaux. Dans le cadre de son développement, elle souhaite construire un bâtiment de 4 517 m² dont 3 817 m² d'entrepôt, 550 m² de bureaux et 150 m² de quincaillerie.

La société PVCM compte à ce jour 24 emplois. A travers ce projet, l'entreprise prévoit la création de 26 nouveaux emplois sur les trois ans à venir.

La société de promotion immobilière SBI a créé la SCCV (société civile de construction vente) PVCM.

La SCCV PVCM procèdera à l'acquisition du terrain et réalisera la construction. Ensuite le bâtiment sera cédé au travers d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à la société PVCM (au travers de sa SCI).

Le terrain et bâtiment sont exclusivement dédié à la société PVCM, sous peine de nullité de la vente.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à la SCCV PVCM, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 9 000 m² environ au prix de 70 € HT le m² soit un total de 630 000 € HT environ, afin d'installer la société PVCM ;**
- **L'autoriser à 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 65 voix pour; 2 abstentions : Michel BASSET, Claire QUINETTE-MOURAT).

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

27 NOV. 2023

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 15/11/2023

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 76 70 85 33

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO

Courriel : helene.morellato@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 93 94

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 14731853

Réf. OSE : 2023-38538-82576

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 : Lot « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : Rue Youri Gagarine 38420 Le Versoud

Valeur : 540 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour), la valeur négociée portée à 630 000 € (soit 70 € HT/m²) n'appelle pas d'observation.

1. CONSULTANT

affaire suivie par : tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2. DATES

de consultation :	24/10/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/23

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	

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

3.3 Projet et prix envisagé

Cession, dans le cadre de sa compétence pour le développement économique, d'une parcelle non bâtie, située sur la Zone d'Activités aménagée de la Grande Île à LE VERSOUD.
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 Le Versoud, de 4 991 habitants (données 2020), est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Située à 15 km de Grenoble dans la vallée du Grésivaudan, en rive gauche, elle est traversée par une route départementale, une voie ferrée et l'Isère. Proximité de l'autoroute A41. Piste cyclable le long de l'Isère jusqu'à Grenoble.

Le Versoud s'est antérieurement développée grâce à l'industrie papetière. Aujourd'hui tournée vers des entreprises à vocation industrielle ou artisanale avec plusieurs zones d'activités, de loisirs (la commune est à proximité immédiate de la base de loisirs du Bois Français) et l'agriculture, elle accueille aussi un aérodrome. A noter que la commune fait partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse », la première AOC de la filière Bois en France.

Elle s'étend sur une surface de 632 hectares entre la rive gauche de l'Isère et le massif montagneux de Belledonne.

Commune attractive.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone économique aménagée de la « Grande Île », le 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
LE VERSOUD	AN 255	AU PRE CHAVARU	Lot ou emprise à détacher indiquée de 9 000 m ² d'une parcelle AN 258 de plus grande contenance de 41 765 m ² au cadastre	Lot « artisanal ou d'activités »

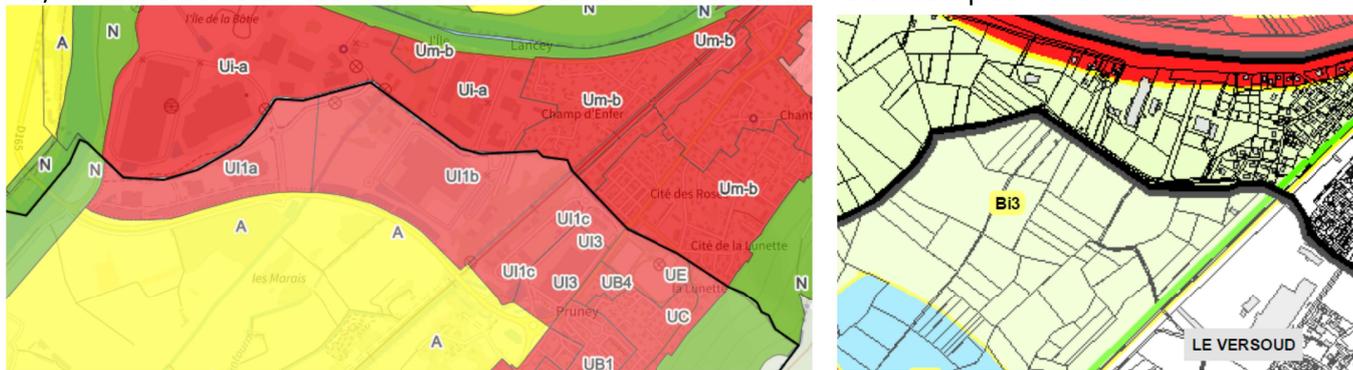


6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

UI indicé, zone d'activités au PLU approuvé le 19/07/2012, **modifié par délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2016**. Une révision du Plan Local d'Urbanisme a été lancée le 26 octobre 2017 et le projet approuvé le 30 janvier 2020, soit moins de deux mois avant les élections municipales. Le 11 juin 2020, le nouveau conseil municipal a abrogé le Plan Local d'Urbanisme.

Bi3, zone de contraintes faibles aux crues de l'Isère au PPRI de 2007 pour Grande Ile.



6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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 – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Selon, les actes publiés et consultables à ce jour :

Plusieurs termes récents sont relevés à 60€/m² sur le secteur de la Grande Île (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m ² parcelle	SDP max m ² indiquée à l'acte	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /foncier	Urbanisme
LE VERSOUD	26/07/22	AA 38	1 819		354, rue Amable Matussière-ZA Le Pruney	90 950 €	50 €	Ui
LE VERSOUD	09/06/22	AA 43	1 556		Rue Amable Matussière-ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9 719		ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
VILLARD BONNOT	30/09/21	AR 707	3 051		ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000		ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

Compte tenu des tendances du marché immobilier du secteur de la « Grande Ile », des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60€ HT/m².

La valeur vénale est donc estimée, sur cette base, à 540 000 € HT pour 9 000 m² indiqués.

Selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour), la valeur négociée portée à 630 000 € (soit 70 € HT/m²) n'appelle pas d'observation.

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 540 000 €.

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 486 000 €.

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, soit à 70€ HT/m² comme indiqué et selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour). La valeur négociée portée à 630 000 € n'appelle pas d'observation.

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

PLAN DE SITUATION

PVCM



PARC D'ACTIVITES DE LA GRANDE ILE et PROJET DE DEVIATION

Communes de LE VERSOUD et VILLARD BONNOT

- Périmètre de la ZAC (Grande Ile 1+ Grande Ile 2)
- Limite de commune
- Limite emprise Buisson
- Foncier disponible
- Foncier en cours de commercialisation
- Écaille verte
- Parcelles proches
- Axe de déviation
- Projet de liaison RD165 / RD123
- Voies existantes
- Projet de voirie
- SPSR

CEMAP
Géomètres-Experts

PROJET DE DECOUPAGE
Ref. 3995/3997_CU - 31/05/2023

Echelle : 0 25 50 100m

