



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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

Délibération n° **DEL-2023-0384**

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

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 54  
Pouvoirs : 14  
Absents : 0  
Excusés : 20  
Pour : 66  
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, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Dominique BONNE 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 2023-38547-83650 en date du 16 novembre 2023,

Vu la délibération communautaire n° DEL-2017-189 du 26 juin 2017 relative à la cession d'un tènement à la société WLTS,

La société INJECTPOWER souhaite acquérir un terrain d'une superficie d'environ 7 944 m<sup>2</sup> dont 2 563 m<sup>2</sup> inconstructibles dans la zone d'activités de la Grande Ile sur la commune de Villard-Bonnot. Ce terrain est issu de la parcelle AR701.

Ce terrain devait être vendu initialement à la société WLTS, laquelle ne réalisera pas son projet. Il convient par conséquent d'abroger la délibération communautaire n° DEL-2017-189 qui prévoyait la cession.

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

INJECTPOWER est une société créée en 2020 et dirigée par Monsieur Andreucci. Elle développe une nouvelle génération de microbatteries pour les dispositifs médicaux implantables. Ses solutions vont favoriser l'émergence d'une nouvelle classe de dispositifs pour un meilleur suivi et traitement des maladies chroniques, avec des applications dans le domaine de l'ophtalmologie (glaucome), neurologie et cardiologie notamment. Cette technologie de rupture s'appuie sur plus de 20 ans de savoir-faire développé au CEA/LETI à Grenoble ainsi que sur un portefeuille de 40 familles de brevets sous licence exclusive.

Actuellement basée à Moirans, cette société connaît une forte croissance, limitée par l'exiguïté de ses locaux. Elle souhaite installer son usine de production à Villard-Bonnot. Ce bâtiment présentera une superficie de 3 750 m<sup>2</sup>, dont 1 500 m<sup>2</sup> de salle blanche.

La société INJECTPOWER compte à ce jour 5 emplois. A travers ce projet, l'entreprise prévoit la création de 50 nouveaux emplois sur les trois ans à venir.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :**

- **D'abroger la délibération communautaire n° DEL-2017-189 du 26 juin 2017 qui prévoyait la cession de ce terrain à la société WLTS, celle-ci ayant renoncé à mener son projet à terme ;**
- **De céder à l'entreprise INJECTPOWER, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 7 944 m<sup>2</sup> environ. Le prix de cession est de 70 € HT le m<sup>2</sup> en partie constructible et de 10 € HT le m<sup>2</sup> en partie inconstructible soit un total de 402 300 € HT ;**
- **De 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 66 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 CERTIFIEE 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 16/11/2023

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. : ddvip38.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 : 14771318

Réf. OSE : 2023-38547-83650

## 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 Guynemer 38190 Villard-Bonnot

*Valeur :* 361 305 €, 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), à 70 € HT/m<sup>2</sup>/constructible n'appelle pas d'observation.

## 1. CONSULTANT

affaire suivie par : [tantzoulatos@le-gresivaudan.fr](mailto:tantzoulatos@le-gresivaudan.fr)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

## 2. DATES

de consultation :	27/10/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/10/23

## 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 <sup>1</sup> :	<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 VILLARD-BONNOT.

Il est envisagé une vente à 70 € HT / m<sup>2</sup> pour la partie constructible et à 10 € HT / m<sup>2</sup> pour la partie inconstructible (en raison du SPMR et de la bande de retrait des digues).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 . DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

La Commune de Villard-Bonnot, de 7 324 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 17 kilomètres au nord est de Grenoble dans la vallée du Grésivaudan, en rive gauche, elle est traversée par une route départementale, une voie ferrée (Gare) et l'Isère. Proximité de l'autoroute A41. Piste cyclable le long de l'Isère jusqu'à Grenoble.

Villard-Bonnot s'est antérieurement développée grâce à l'industrie papetière. Aujourd'hui tournée vers des entreprises à vocation industrielle ou artisanale avec le développement de la « ZAC de la Grande Isle », de loisirs et culturel (cinéma, musée et proximité immédiate de la base de loisirs du Bois de la Bâtie) et l'agriculture. 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 près de 584 hectares entre la rive gauche de l'Isère et le massif montagneux de Belledonne.

Commune attractive.

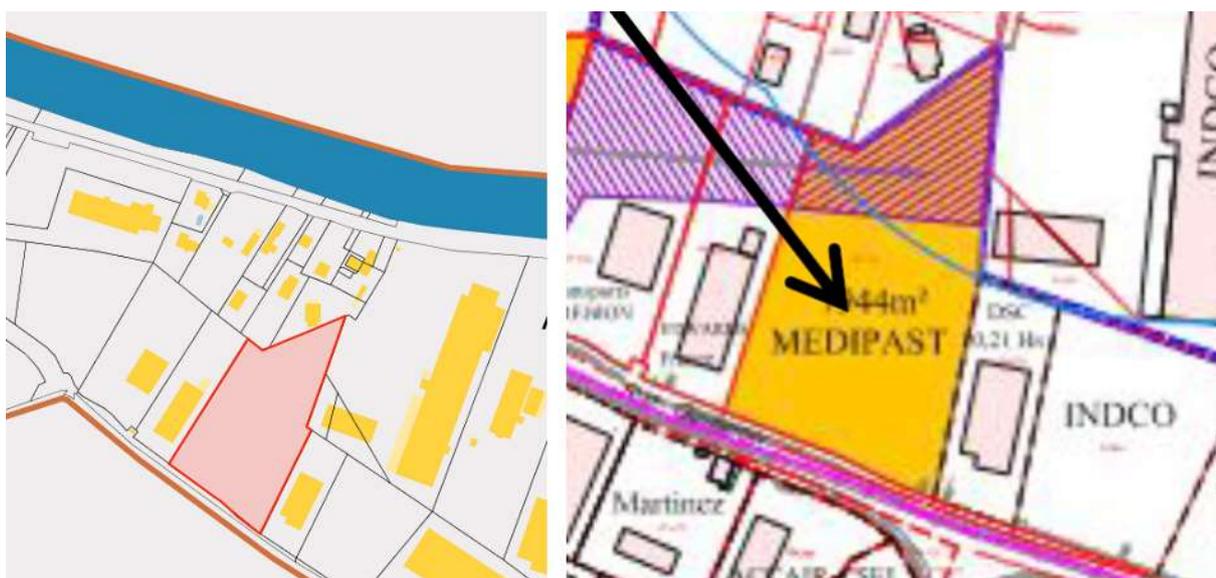
### 4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

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.

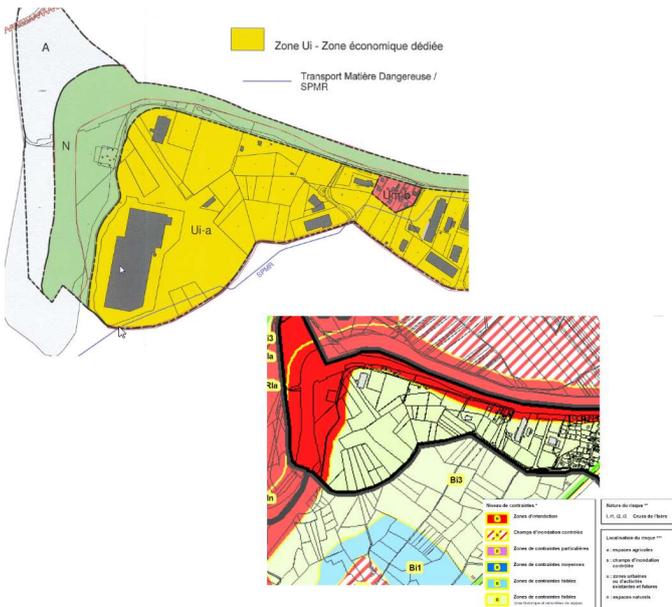
### 4.3 Références cadastrales

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

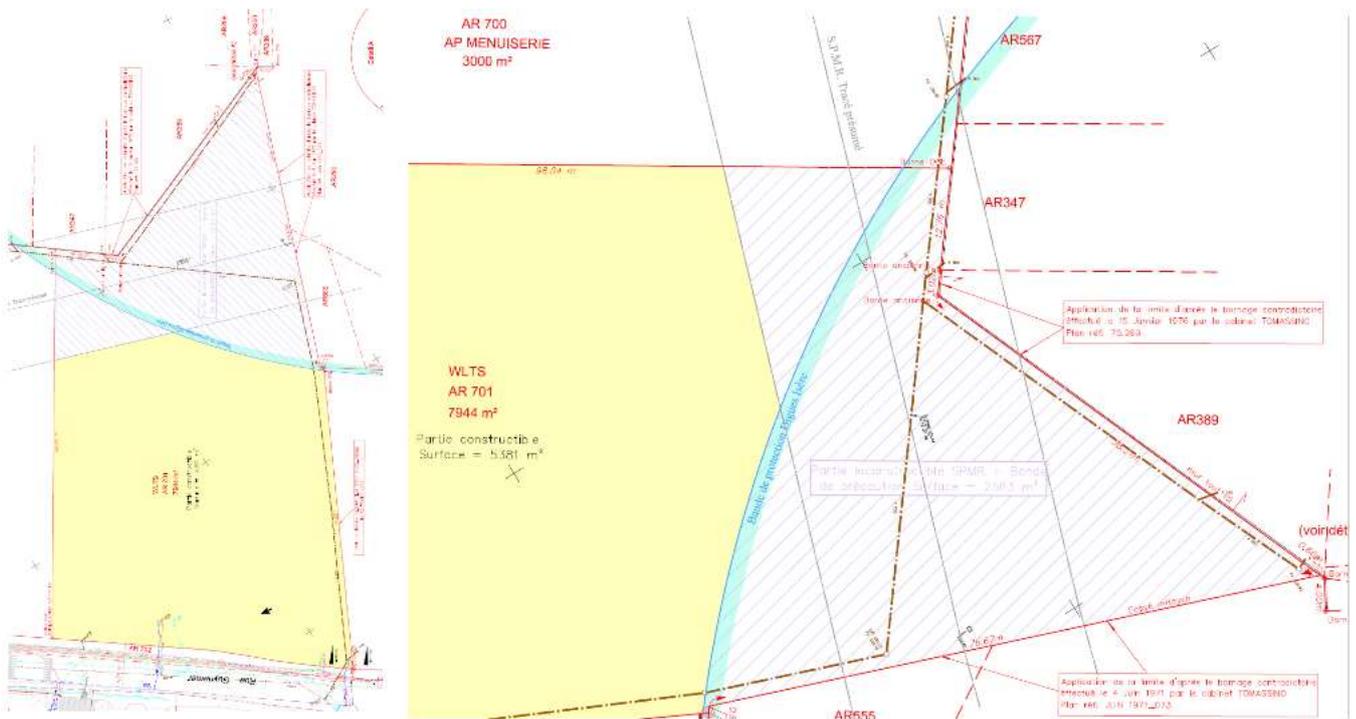
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLARD BONNOT	AR 701	CHAMPS ELYSEES	7 944 m <sup>2</sup>	Lot non bâti







Contrainte de non constructibilité : SPMR (tracée en gris) et bande de retrait des digues (apparaissant en bleu).



## 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€/m<sup>2</sup> sur le secteur de la Grande Ile (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m <sup>2</sup> parcelle	SDP max m <sup>2</sup> indiquée à l'acte	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m <sup>2</sup> /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)

Pour la partie inconstructible, plusieurs transactions notées sur le secteur à 15 €/m<sup>2</sup>, ventes anciennes mais limitrophe au tènement à évaluer.

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m <sup>2</sup> parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m <sup>2</sup> /foncier	Urbanisme
VILLARD BONNOT	Délibération du conseil communautaire du 15/05/2023 (acte non encore publié)	AR 539 lot 2	980	Rue Guynemer	34 800 €	60€/m <sup>2</sup> et 10€/m <sup>2</sup> pour la partie non constructible	UI-a (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	06/04/17	AR 700	3 000	ZA Grande Île	114 800 €	50 et 15€/m <sup>2</sup> pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	17/02/17	AR 699	4 654	ZA Grande Île	141 840 €	50 et 15€/m <sup>2</sup> pour la partie non constructible	UI (Bi3 au PPRN)

Plus récemment, et pour information, à noter : délibération et au stade du compromis : vente de la parcelle AR 539 à 10€/m<sup>2</sup> pour la partie inconstructible portant essentiellement sur la bande de retrait des digues (\*).

(\* ) à noter, les contraintes différentes : il n'est pas possible de réaliser des places de stationnement sur la bande de retrait des digues, mais possible sur le SPMR.

#### 8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Compte tenu 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/m<sup>2</sup> (et 15€ HT/m<sup>2</sup> pour les tènements non constructibles avec possibilité de construction de parking).

Selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour), la valeur négociée portée à 70 € HT/m<sup>2</sup> pour la partie constructible n'appelle pas d'observation.

	Surface indiquée m <sup>2</sup>	Marché (actes publiés)		Négociation indiquée	
		€/m <sup>2</sup>	valeur vénale	€/m <sup>2</sup>	valeur négociée
Partie constructible indiquée	5 381	60	322 860 €	70	376 670 €
Partie inconstructible indiquée	2 563	15	38 445 €	10	25 630 €
Total	7 944		361 305 €		402 300 €

## 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 361 305 €.**

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 325 174 € (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, soit à 70 € HT/m<sup>2</sup>/constructible, selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour) et 10 € HT/m<sup>2</sup>/ inconstructible comme indiqué, soit à la valeur négociée portée à 402 300 €.**

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

# INJECTPOWER

Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20231127-DEL-2023-0384-DE  
Date de télétransmission : 05/12/2023  
Date de réception préfecture : 05/12/2023

## PLAN DE SITUATION



### 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)	Escalier vert
Limite de commune	Parcours piétons
Limite parcelaire	Aire de dilution
Limite emprise Buisson	Projets de liaison RD165 / RD173
Foncier disponible	Voies existantes
Foncier en cours de commercialisation	Projet de voirie SP58R

**CEMAP**  
Géomètres-Experts

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

Echelle : 0 25 50 100m

