



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **18 DECEMBRE 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0459**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de
L'Etape à Le Versoud - Cession d'un terrain à la commune
de Le Versoud

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 58
Pouvoirs : 9
Absents : 0
Excusés : 16
Pour : 67
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

27 DEC. 2023

et publié le

27 DEC. 2023

Secrétaire de séance :
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 18 décembre 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 12 décembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Serge POMMELET, Christophe DURET à Anne-Françoise BESSON, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Franck REBUFFET-GIRAUD à Régine VILLARINO, Sophie RIVENS à Alexandra COHARD, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Damien VYNCK à Cécile ROBIN

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 n° 2023-38538-52140 du 27 juillet 2023 actualisé par la lettre du 26 octobre 2023

La commune de Le Versoud souhaite acquérir la parcelle AH 234, d'une superficie totale de 151 m² dans la zone d'activités de l'Etape à Le Versoud, dédiée aux activités commerciales et de services.

Le projet de la commune est de pouvoir disposer des abords de la route départementale afin de pouvoir réaliser des aménagements rendant à l'entrée de ville sa qualité urbaine.

Le plan cadastral est joint en annexe de cette délibération. Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots. Le prix de cession pour cette parcelle était initialement fixé à 70 € HT/m², soit pour une surface de 151 m² un prix total de 10 570 € HT. L'avis de France Domaine n° 2023-38538-52140 du 27 juillet 2023 confirme ce prix de cession.

France Domaine a de nouveau été saisi du fait de la non prise en compte de l'inconstructibilité d'une bande d'environ 4 m de longueur, selon le PLU applicable. Cette bande de retrait, couplée à une servitude de passage pour accéder aux commerces et logements au fond de la parcelle, rend inconstructible les deux tiers du tènement.

Ainsi, le prix de cession est révisé à 4 000 € HT. Ce prix est confirmé dans la lettre-avis en date du 26 octobre 2023, modifiant l'avis initial.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

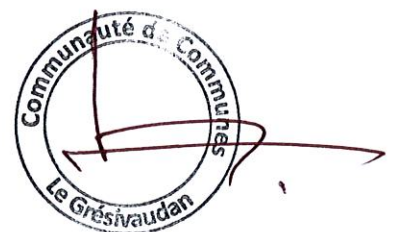
- **Céder à la commune de Le Versoud, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 151 m² environ au prix total de 4 000 € HT environ,**
- **L'autoriser à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

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

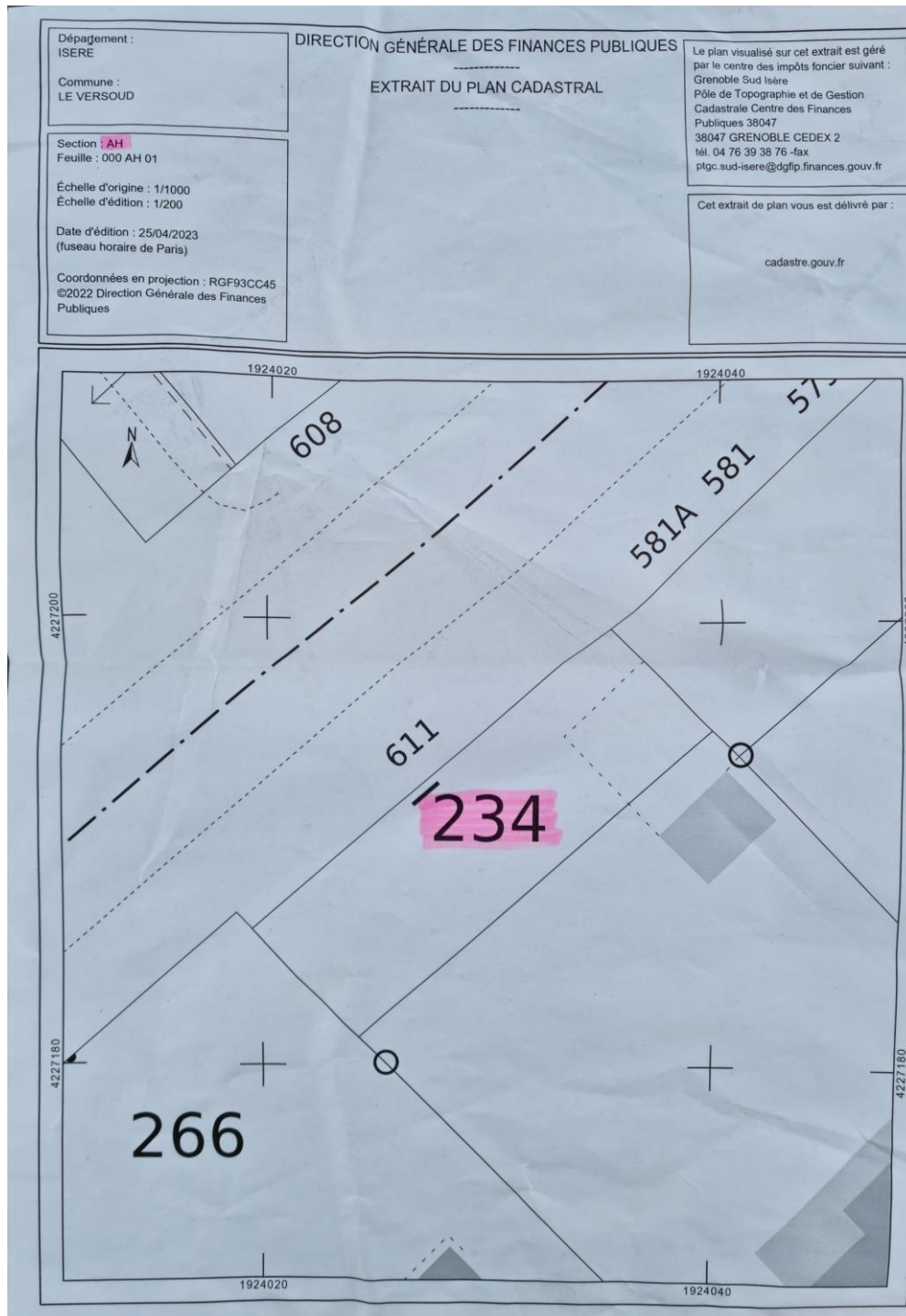
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **18 DEC. 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 27/07/2023

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@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 : 13224212

Réf. OSE : 2023-38538-52140

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://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Parcelle non bâtie, viabilisée à multiples usages

Adresse du bien : 11 Route de Grenoble 38420 Le Versoud

Valeur : 10 570 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : cguillemot@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	03/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/07/23

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, d'une parcelle non bâtie, située sur la zone d'activités de « l'étape » à LE VERSOUD.

Il est envisagé une vente à 70 € / HT / m².

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.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Située sur la zone d'activités de « l'étape » à LE VERSOUD, le long de la route départementale, limitrophe aux réseaux et toutes commodités.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE VERSOUD	AH 234	611 RTE DE GRENOBLE	151 m ²	Sol non bâti



4.4 Descriptif

Située sur la zone d'activités de l'étape, il s'agit d'une parcelle en forme de bande, viabilisée et non bâtie à usage pour partie de desserte des commerces et habitations situés sur la parcelle attenante AH 233, pour autres parties : un parking ainsi qu'un terrain nu servant de stockage de matériel.

Cette parcelle est positionnée entre la route et la parcelle AH 233, désenclavant cette dernière.





4.5 Surfaces du bâti

/

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

5.2 Conditions d'occupation

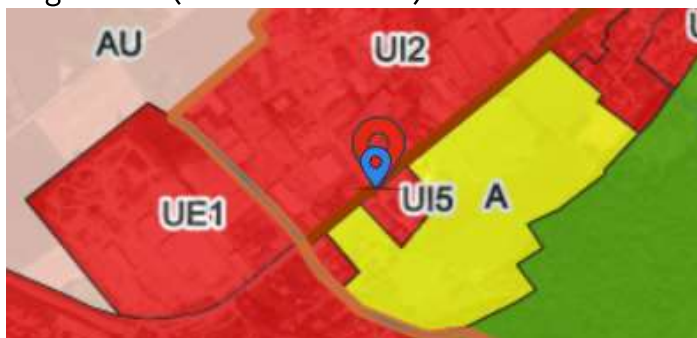
Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone UI5 (Zone économique de « l'Etape » dédiée aux activités de commerces et de services) 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.

Zonage blanc (sans contraintes) aux PPRI et PPRN



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)

En zonage économique, artisanal et industriel, plusieurs termes récents sont relevés à 60€/m² sur le secteur de la Grande Ile (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	10/06/2022 (en-cours de publication, cf attestation notaire)	AA 43	1556		Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9719		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 sur les secteurs économiques, artisanaux et industriels de Villard Bonnot et Le VERSOUD, des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, la proposition de transaction à hauteur de 70€ HT/m² n'appelle pas d'observations, soit pour 151 m² indiqués, une valeur vénale admise à hauteur de 10 570 € HT.

La valeur vénale est donc arbitrée à 10 570 € HT pour 151 m².

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 10 570 €.

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 9 513 € (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.

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

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 70 85 33
mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO
téléphone : 06 14 74 93 94
mél. : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 14359222

Réf OSE : 2023-38538-75940

Grenoble, le 26/10/2023

Le Directeur départemental à

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN**

cguillemot@le-gresivaudan.fr

LETTRE - AVIS DU DOMAINE

Objet : demande d'actualisation de l'avis n° 2023-38538-52140 du 27/07/2023

Votre référence : parcelle Le Versoud 611 route de Grenoble

Par saisine du 02/10/23, vous avez sollicité un nouvel avis pour l'actualisation de l'avis n°2023-38538-52140 relatif à la cession par la CCLG d'une parcelle viabilisée, non bâtie, située sur la zone d'activités de « l'étape » 611 Route de Grenoble à LE VERSOUD, cadastrée section AH n° 234 (151 m²).



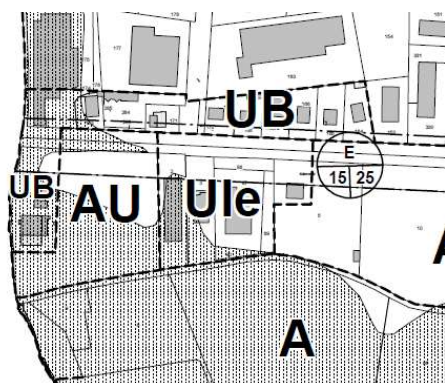
Située sur la zone d'activités de l'étape, il s'agit d'une parcelle en forme de bande, viabilisée et non bâtie à usage pour partie de desserte des commerces et habitations situés sur la parcelle attenante AH 233, pour autres parties : un parking ainsi qu'un terrain nu servant de stockage de matériel. Cette parcelle est positionnée entre la route et la parcelle AH 233, désenclavant cette dernière.

La valeur vénale a été estimée par l'avis n°2023-38538-52140 à 70 €/m², compte tenu des tendances du marché immobilier sur les secteurs économiques, artisanaux et industriels de Villard Bonnot et Le VERSOUD (**il avait été retenu un zonage UI5, sans contraintes particulières**), des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, soit 10 570 € HT pour 151 m².

Le projet de cession, parcelle et contexte restent identiques, mais le PLU utilisé par le précédent avis n'a pas pris en compte le PLU applicable actuellement (de 2012), mais le PLU en cours d'approbation. Dans le PLU applicable, il existe une bande d'inconstructibilité de 4 m par rapport à la route départementale et une servitude de passage pour accéder aux commerces et logements au fond de la parcelle indiquée par ailleurs.

Cette contrainte de 4 m de retrait et de passage rend inconstructible à plus de 2/3 le tènement.

Zonage Ule applicable d'après l'extrait communiqué.



La parcelle est donc pour partie inconstructible et à usage de servitude de passage inconstructible (mesure réalisée estimée selon les données à 111 m², soit environ 73 %) ; une petite partie restant constructible en zonage Ule.

Au vu des éléments communiqués, je vous informe que la valeur vénale des biens est estimée à 4 000€.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3 600 €.

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.

La présente lettre-avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère et par délégation,

Hélène MORELLATO
Inspectrice des Finances publiques

