



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**  
Délibération n° **DEL-2024-0083**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale du Pruney  
à Le Versoud – Cession d'un terrain à la société Planète  
ISOBLOC

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 56  
Pouvoirs : 14  
Absents : 0  
Excusés : 18  
Pour : 70  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**03 AVR. 2024**

et publié le

**03 AVR. 2024**

Secrétaire de séance :  
Coralie BOURDELAIN

Le lundi 25 mars 2024 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 19 mars 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Carole BEYLIER, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Noël PETIOT, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Christophe SUSZYLO, Youcef Tabet, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Jean-François CLAPPAZ, Zakia BENZEGHIBA à Christophe SUSZYLO, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Julien LORENTZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Pierre FORTE à Martine VENTURINI, Philippe LORIMIER à Henri BAILE, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, François STEFANI à Franck REBUFFET-GIRAUD, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Laurence THERY 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 de France Domaine référencé 2024-38538-04607 du 07 février 2024,

L'entreprise Planète ISOBLOC souhaite acquérir un terrain d'une superficie totale de 1 329 m<sup>2</sup> dans la zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud. Ce terrain est le lot n° 2, cadastré AA 36.

Planète ISOBLOC est une société de vente de matériaux de construction isolants à haute performance thermique qui a été créée par Monsieur Fabrice TESTUD en 2022.

Fort de 15 années d'expérience en recherche et développement dans le domaine de l'isolation thermique, Monsieur TESTUD souhaite aujourd'hui passer un nouveau cap dans son développement pour répondre aux demandes croissantes.

Dans le cadre de son développement, Planète ISOBLOC souhaite construire un bâtiment d'environ 575 m<sup>2</sup>.

Actuellement, la société ne compte pas de salariés, hormis son dirigeant. Dès le lancement du projet, 4 postes seront créés la première année, puis 5 autres emplois seront déployés sur les 2 années suivantes.

Le lot n° 2 de la ZAE était initialement destiné aux sociétés SUR UN ARBRE PERCHE et ARTERRA PAYSAGE, lesquelles ne réaliseront pas leur projet commun. Il convient par conséquent d'abroger la délibération communautaire n° DEL-2019-0094 du 25 mars 2019 qui prévoyait la cession.

Il conviendrait également d'abroger la délibération communautaire n° DEL-2023-0385 du 27 novembre 2023 dans la mesure où la superficie du terrain cadastré AA 59 (1 013 m<sup>2</sup>) ne permet plus de répondre au bon développement de Planète ISOBLOC.

***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.***

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- D'abroger la délibération communautaire n° DEL-2019-0994 du 25 mars 2019 qui prévoyait la cession de ce tènement aux entreprises SUR UN ARBRE PERCHE et ARTERRA PAYSAGE ;
- D'abroger la délibération communautaire n° DEL-2023-0385 du 27 novembre 2023 qui prévoyait la cession d'un tènement cadastré AA 59 d'une superficie de 1 013 m<sup>2</sup> à l'entreprise Planète ISOBLOC ;
- De céder à l'entreprise Planète ISOBLOC, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 1 329 m<sup>2</sup> environ au prix de 70 € HT le m<sup>2</sup> soit un total de 93 030 € HT environ ;
- De 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 CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **25 MAR. 2024**

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.*





**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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

Délibération n° **DEL-2023-0385**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud - Cession d'un terrain à la société Planète ISOBLOC

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 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 2023-38538-82040 en date du 15 novembre 2023,

L'entreprise Planète ISOBLOC souhaite acquérir un terrain d'une superficie totale de 1 013 m<sup>2</sup> dans la zone d'activités du Pruney à Le Versoud. Ce terrain est le lot n° 25, cadastré AA 59.

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

Planète ISOBLOC est une société de vente de matériaux de construction isolants à haute performance thermique qui a été créée par Monsieur Fabrice Testud en 2022.

Fort de 15 années d'expérience en recherche et développement dans le domaine de l'isolation thermique, Monsieur Testud souhaite aujourd'hui passer un nouveau cap dans son développement pour répondre aux demandes croissantes.

Dans le cadre de son développement, elle souhaite construire un bâtiment d'environ 575 m<sup>2</sup>.

Actuellement la société ne compte pas de salarié, hormis son dirigeant. Dès le lancement du projet, 4 postes seront créés la première année, puis 5 autres emplois seront mis en place sur les 2 années suivantes.

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

- **Céder à l'entreprise Planète ISOBLOC, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 1 013 m<sup>2</sup> environ au prix de 70 € HT le m<sup>2</sup> soit un total de 70 910 € HT environ ;**
- **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 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. : 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 : 14710453

Réf. OSE : 2023-38538-82040

## 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 :* 622 Rue Amable Matussière - ZAE du PRUNÉY -38420 Le Versoud

*Valeur :* 60 780 €, 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 70 910 € (soit 70 € HT/m<sup>2</sup>) n'appelle pas d'observation.

## 1. CONSULTANT

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

## 2. DATES

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

## 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, situées sur la ZAE du Pruney à LE VERSOUD.

Il est envisagé une vente à 70 € / HT / m<sup>2</sup>, le prix du foncier a été réévalué par la communauté de communes.

<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 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 « du Pruney », 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	AA 59 Lot n°25	Rue Amable Matussière	1 013 m <sup>2</sup>	Lot non bâti



#### 4.4 Descriptif

Situé sur la zone économique du Pruney, le lot sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.



#### 4.5 Surfaces du bâti

/

### 5. SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

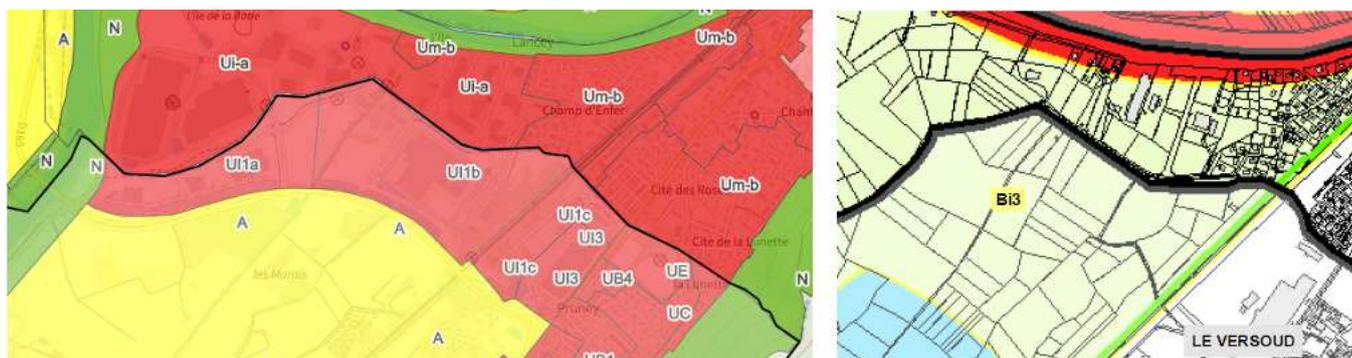
#### 5.2 Conditions d'occupation

Libre

### 6. URBANISME

#### 6.1 Règles actuelles

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.



## 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)

#### 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/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale est donc estimée, sur cette base, à 60 780 € HT pour 1 013 m<sup>2</sup> indiqués.

Selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour), la valeur négociée portée à 70 910 € (soit 70 € HT/m<sup>2</sup>) 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 60 780 €.**

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 54 700 € (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> 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 70 910 € 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.**

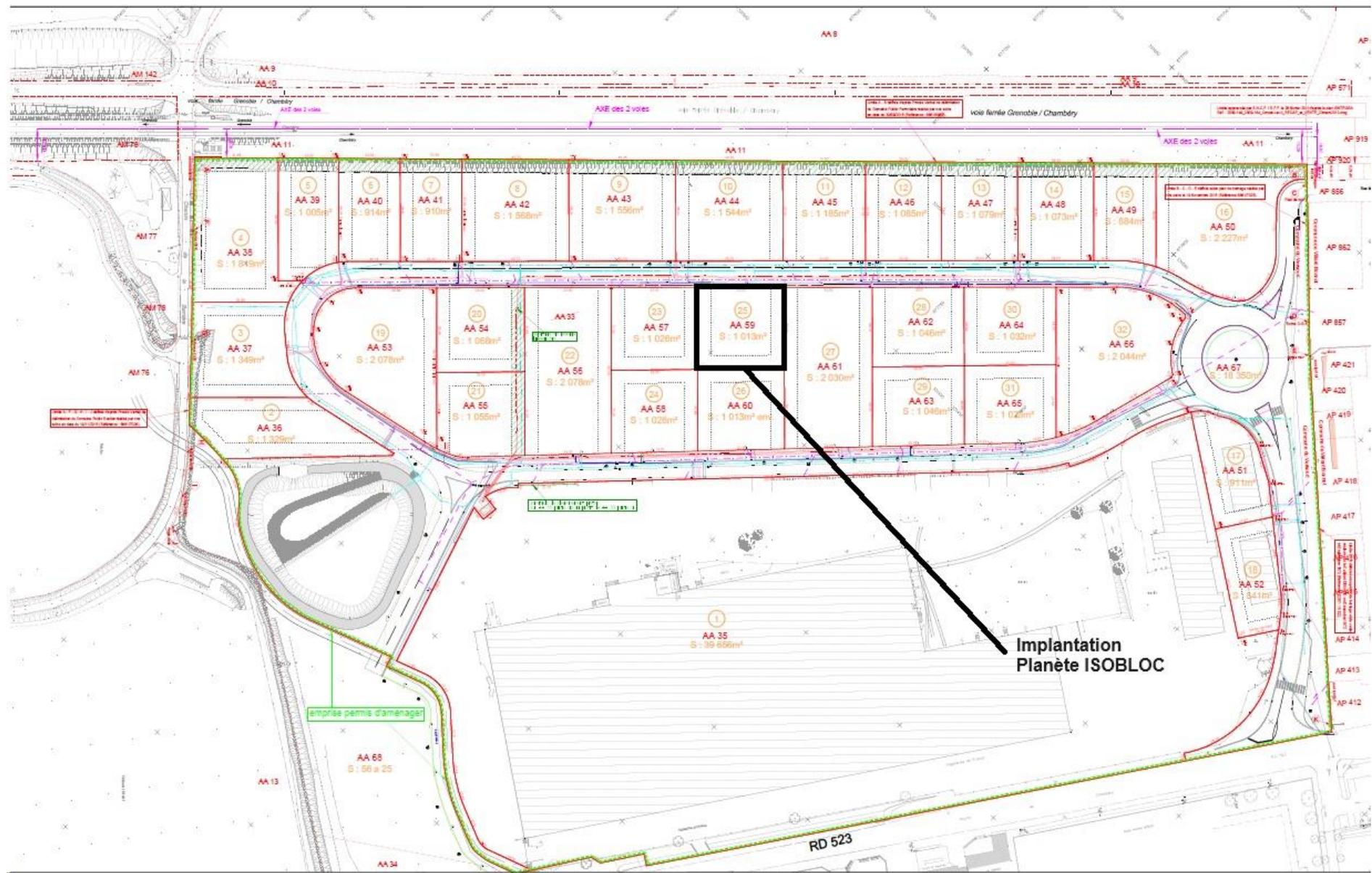
**Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

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

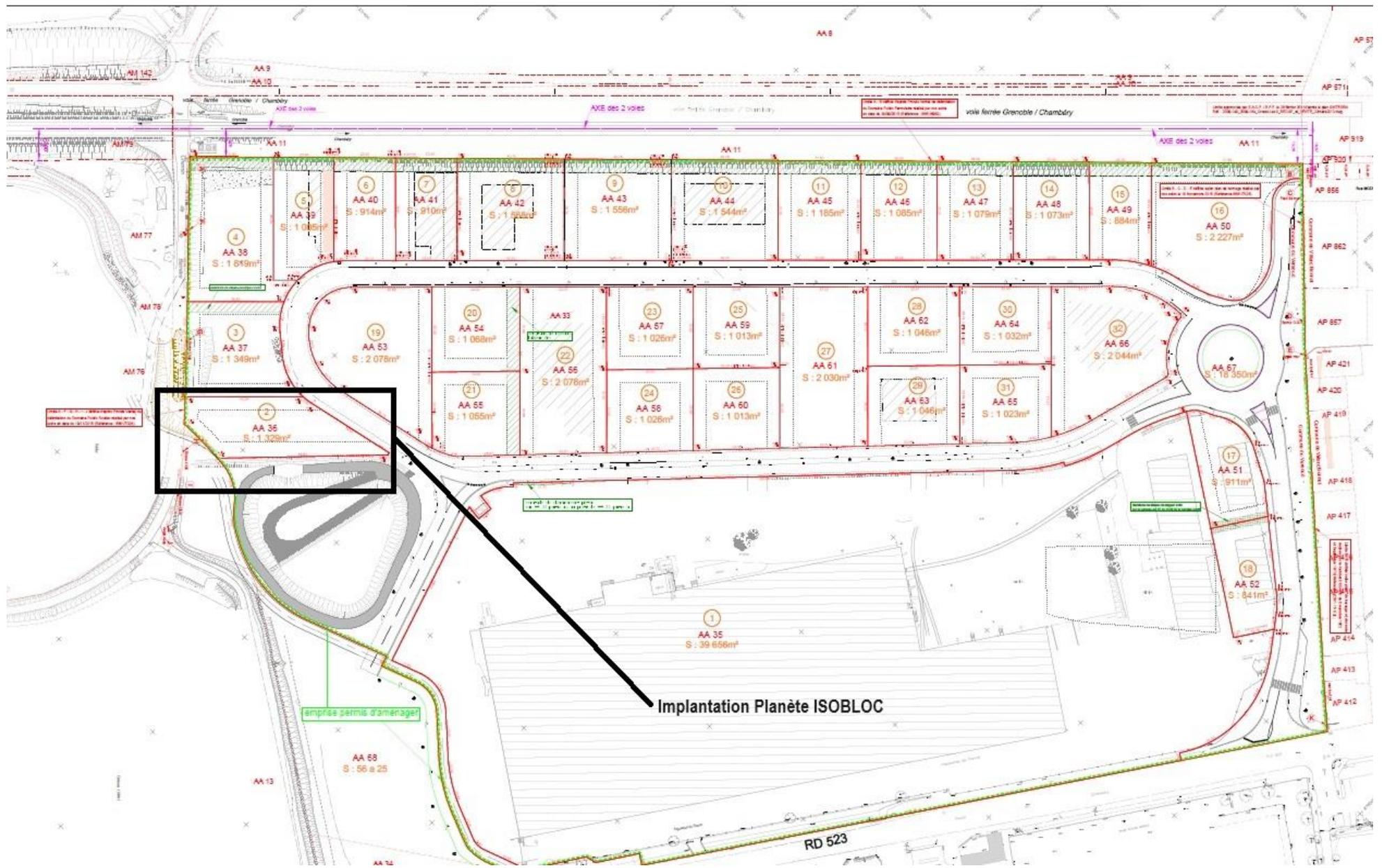


Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques



Implantation  
Planète ISOBLOC



Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20240325-DEL-2024-0083-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2024  
Date de réception préfecture : 03/04/2024

Re: ⚠ [EXTERNE]Re : ZAE du Pruney

De : Tonis Antzoulatos <aantzoulatos@le-gresivaudan.fr>

lun., 12 févr. 2024 12:12

Objet : Re: ⚠ [EXTERNE]Re : ZAE du Pruney

À : surunarbreperche <Surunarbreperche@outlook.fr>

Cc : Florian NURY <fnury@le-gresivaudan.fr>

Bonjour Monsieur Gilleron,

Je vous remercie c'est bien noté.

Je vous propose que nous prenions un moment sur la première quinzaine de mars pour faire un point sur votre projet.

A votre dispo pour toute question,

Cordialement,

Tonis ANTZOULATOS - Chargé de mission Développement Économique  
04 76 90 51 56



De: "surunarbreperche" <Surunarbreperche@outlook.fr>

À: "Tonis ANTZOULATOS" <aantzoulatos@le-gresivaudan.fr>

Envoyé: Vendredi 9 Février 2024 13:37:18

Objet: ⚠ [EXTERNE]Re : ZAE du Pruney

**ATTENTION** : Ce courriel provient de l'extérieur.  
Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et d'être sûr que le contenu est sécurisé.

Bonjour.

Je vous confirme que ma qualité d'acheteur du terrain a la zirst du prunet. n'est plus d'actualité.

Je compte toutefois sur vous car je suis de nouveau a la recherche de ce type de terrain pour un projet similaire a celui de 2019.

Je vous souhaite une bonne réception et reste à votre disposition,  
Bien cordialement.

Romain Gilleron  
Sur Un Arbre Perché  
27 boulevard des alpes  
38240 Meylan  
Tel: 06 25 85 53 77  
Surunarbreperche@outlook.fr

----- Message original -----

De : Tonis Antzoulatos <aantzoulatos@le-gresivaudan.fr>

Date : mer. 7 févr. 2024 à 11:48

À : surunarbreperche <surunarbreperche@outlook.fr>, hello@surunarbreperche.net

Cc : Florian NURY <fnury@le-gresivaudan.fr>

Objet : ZAE du Pruney

Bonjour Monsieur Gilleron,

J'espère que tout va bien.

Nous avons délibéré en 2019 pour vous céder un terrain sur la ZAE du Pruney.

Nous devons annuler cette délibération.

Pourriez vous m'adresser un mail confirmant que vous renoncez à votre projet.

Merci par avance,

Cordialement,

Tonis ANTZOULATOS - Chargé de mission Développement Économique  
04 76 90 51 56



390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex

Tél. 04 76 08 04 57

 legresivaudan

[www.le-gresivaudan.fr](http://www.le-gresivaudan.fr)

---

Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20240325-DEL-2024-0083-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2024  
Date de réception préfecture : 03/04/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/02/2024

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. : ddfig38.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 : 15903052

Réf. OSE : 2024-38538-04607

## 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 :* Zone d'Activités Le Pruney - Le Versoud

*Valeur :* 79 740 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1. CONSULTANT

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

## 2. DATES

de consultation :	22/01/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/01/24

## 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, de parcelles non bâties, situées sur la Zone d'Activités aménagée de Le Pruney à LE VERSOUD.

Pas de prix négocié indiqué.

<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 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 « du Pruney », 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	AA 36	370 RUE AMABLE MATUSSIÈRE	1 329 m <sup>2</sup>	Terrain loti (Lot 2)



#### 4.4 Descriptif

Situé sur la zone économique du Pruney, le lot sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

Très bonne visibilité commerciale de la route.



#### 4.5 Surfaces du bâti

/

### 5 . SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

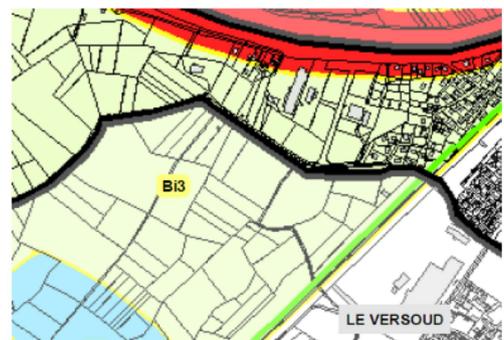
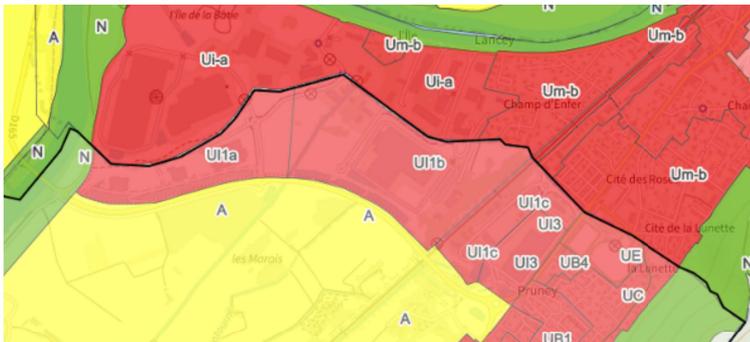
#### 5.2 Conditions d'occupation

Libre

### 6 . URBANISME

#### 6.1 Règles actuelles

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.



#### 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 de comparaison 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	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m <sup>2</sup> /foncier	Urbanisme
LE VERSOUD	07/04/23	AA 53	2078	347, rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	103 900 €	50 €	UI
LE VERSOUD	25/10/22	AA 60	1013	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	50 650 €	50 €	UI
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)
LE VERSOUD	30/09/21	AA 37	1 349	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	67 450 €	50 €	UI
VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	29/01/21	AR 726 et 727	21 832	ZA Grande Ile II	1 032 350 €	47€ hors chemin d'accès	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	19/01/21	AR 719	5 753	ZA Grande Ile II	287 650 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
LE VERSOUD	10/06/21	AA 61	2 030	Prés Fontaine, Zone du Pruney	101 500 €	50 €	UI1c (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

Selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte publié encore consultable par le service à ce jour pour des valeurs négociées à 70€/m<sup>2</sup>), compte tenu des tendances du marché immobilier sur ce secteur, des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, la valeur vénale est donc estimée à 60 € HT/m<sup>2</sup>,

soit pour 1 329 m<sup>2</sup>, une valorisation à 79 740 €.

## 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 79 740 €.**

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 71 766 € (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> comme indiqué dans les précédentes saisines du service et selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour).**

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



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 MARS 2019  
Délibération n°DEL-2019-0094

**OBJET : Zone d'activités intercommunale du Pruney à Le Versoud :  
cession d'un tènement aux sociétés SUR UN ARBRE PERCHE  
et ARTERRA PAYSAGE**

Nombre de sièges : 73  
Membres en exercice : 73  
Présents : 61  
Pouvoirs : 6  
Absents : 0  
Excusés : 12  
Pour : 67  
Contre : 0  
Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire  
après transmission en  
Préfecture le

et affichage le

Secrétaire de séance :  
Gérard COHARD

Le 25 mars 2019 à 18h30, le conseil communautaire de la communauté de communes du Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Francis GIMBERT, président. Convocation dûment faite le 19 mars 2019

**Présents** : Francis GIMBERT, Gérard COHARD, Pierre BEGUERY, Laurence THERY, Bernard MICHON, Françoise MIDALI, Daniel CHAVAND, Roger COHARD, Valérie PETEX, Henri BAILE, Dominique FLANDIN-GRANGET, Fabrice SERRANO, Christophe ENGRAND, Claudine CHASSAGNE, Christophe BORG, Bruno CARAGUEL, Cécile ROCCA, Alain ROUGIER, Patricia BAGA, Michel BELLIN - CROYAT, Claude BENOIT, Franck BERNABEU, Claudie BRUN, Jean-François CLAPPAZ, Isabelle CURT, Christophe DURET, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, René GAUTHERON, Christophe GAUVAIN, Gérald GIRAUD, Anne-Françoise HYVRARD, Patrick JANOLIN, Martine KOHLY, Philippe LORIMIER, André MAITRE, Claude MALIA, Jean-Marc MICHEL, Clara MONTEIL, Claude MULLER, François OLLEON, Hervé PAPIN, Geneviève PICARD, Jean PICCHIONI, Michel POINSON, Eric PORTSCH, Paul RAMOUSSE, Franck REBUFFET, Gilbert REYMOND, Alain RIMET, Cécile ROBIN, Vincenzo SANZONE, Brigitte SORREL, Anne-Marie SPALANZANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI-COCHET, Pascal VEUILLIN, Philippe WACK Michel CUNY, Christiane CHARLES, Paul PRALLET

**Pouvoir** : Philippe LANGENIEUX-VILLARD à Martine KOHLY, Philippe CORDON à Christophe ENGRAND, Philippe BAUDAIN à Christophe BORG, Françoise BOUCHAUD à Anne-Françoise HYVRARD, Yannick BOUCHET BERT PEILLARD à Gérard COHARD, François STEFANI à Francis GIMBERT

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;  
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et sa compétence en matière d'actions de développement économique ;  
Vu l'avis du Domaine n°2018-38538V3862 en date du 09 janvier 2019 ;

Monsieur le Président expose que les sociétés SUR UN ARBRE PERCHE et ARTERRA PAYSAGE souhaitent acquérir un tènement d'une superficie d'environ 1 329 m<sup>2</sup> dans la zone d'activités intercommunale du Pruney à Le Versoud. Basée à Echirolles, Sur un Arbre Perché est une entreprise individuelle créée en 2008. Elle est gérée par Monsieur Gilleron. Basée à Montbonnot, Arterra Paysage est une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée créée en janvier 2009. Elle est gérée par Monsieur Chauvet. Ces deux sociétés sont spécialisées dans les travaux paysagers. Dans le cadre de leur développement et de leurs ambitions, ces deux sociétés souhaitent construire un bâtiment de 450 m<sup>2</sup> environ. Les deux sociétés emploient chacune deux salariés. Chaque société souhaite créer deux emplois dans les 3 ans à venir, ce qui permettra d'avoir 8 salariés sur le futur site. Ainsi, Monsieur le Président propose :

- de céder aux sociétés SUR UN ARBRE PERCHE et ARTERRA PAYSAGE, ou toute personne morale qu'elles souhaiteraient leur substituer, un tènement d'une surface de 1 329 m<sup>2</sup> environ issu de la parcelle AA36 sur la zone d'activités intercommunale du Pruney à Le Versoud, au prix de 50€ HT/m<sup>2</sup> soit environ 66 450 € HT.
- de l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

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

Crolles, le 25 mars 2019

Le Président  
Francis GIMBERT



**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.**