Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 MAI 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0110**

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

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 45
Pouvoirs : 15
Absents : 0
Excusés : 29
Pour : 60
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

30 MAI 2024

et publié le

30 MAI 2024

Secrétaire de séance :
François BERNIGAUD

Le vendredi 24 mai 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 17 mai 2024.

Présents : Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Clément BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Patricia BAGA à Clara MONTEIL, Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Patricia BELLINI à Damien VYNCK, Anne-Françoise BESSON à Jean-François CLAPPAZ, Dominique BONNET à Michèle FLAMAND, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Brigitte DESTANNE DE BERNIS à Régine MILLET, Agnès DUPON à Olivier ROZIAU, Martine KOHLY à Françoise MIDALI, Marie-Béatrice MATHIEU à Patrick BEAU, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Laurence THERY à Henri BAILE, Françoise VIDEAU 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.

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT® Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-38538-23126 du 16 avril 2024,

La société Carrosserie du Versoud souhaite acquérir les deux parcelles cadastrées AA47 et AA48, d'une superficie totale de 2 152 m² environ dans la zone d'activités économiques intercommunale du Pruney à Le Versoud. Le document d'arpentage élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte des lots. Le projet envisagé est la construction d'un bâtiment d'environ 900 m².

La Carrosserie du Versoud est actuellement locataire d'un bâtiment situé à Le Versoud. L'entreprise envisage de déménager pour se doter d'un outil de travail adapté et dimensionné pour les besoins actuels et futurs. Dans le cadre de son activité, la Carrosserie du Versoud contractualise avec différentes compagnies d'assurance. Aussi, elle se doit de répondre à des exigences strictes pour obtenir les agréments correspondants. Cette nouvelle implantation lui permettra d'investir dans des locaux qualitatifs et de dynamiser son activité par le développement de ses partenariats.

Le bâtiment abritera notamment un atelier d'une surface de 600 m² (laboratoire de peinture, magasin de pièces détachées et stockage) ainsi que des bureaux et une surface d'accueil (200 m² de locaux tertiaires).

La surface non bâtie servira de parking et de stockage pour les véhicules en attente et en cours de réparation, de surface de lavage des véhicules traités en carrosserie ainsi que d'espace couvert de tri et de traitement des déchets (100 m² environ). Une attention particulière sera portée à la propreté des espaces extérieurs et à la qualité d'aménagement.

Par ce développement, l'entreprise ambitionne une hausse de son effectif. A travers ce projet, il est prévu de créer 4 nouveaux postes dans les trois ans à venir, ce qui portera l'effectif total à 10 personnes.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'entreprise Carrosserie du Versoud, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 2 152 m² environ au prix de 70 € HT le m² soit un total de 150 640 € 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 24 MAI 2024

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de Communes Le Grésivaudan

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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf. DS : 16997699
Réf. OSE : 2024-38538-23126

Le 16/04/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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

Nature du bien : Lot « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : Rue Amable Matussière 38420 Le Versoud

Valeur : 129 120 €, 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 150 640 € HT (soit 70 € HT/m²) n'appelle pas d'observation.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

1 . CONSULTANT

affaire suivie par : mdelphin@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

2 . DATES

de consultation :	22/03/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/03/24

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, de parcelles non bâties, situées sur la Zone d'Activités aménagée de la ZA « du Pruney » 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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La Commune de Le Versoud, de 4 973 habitants (données 2021), 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

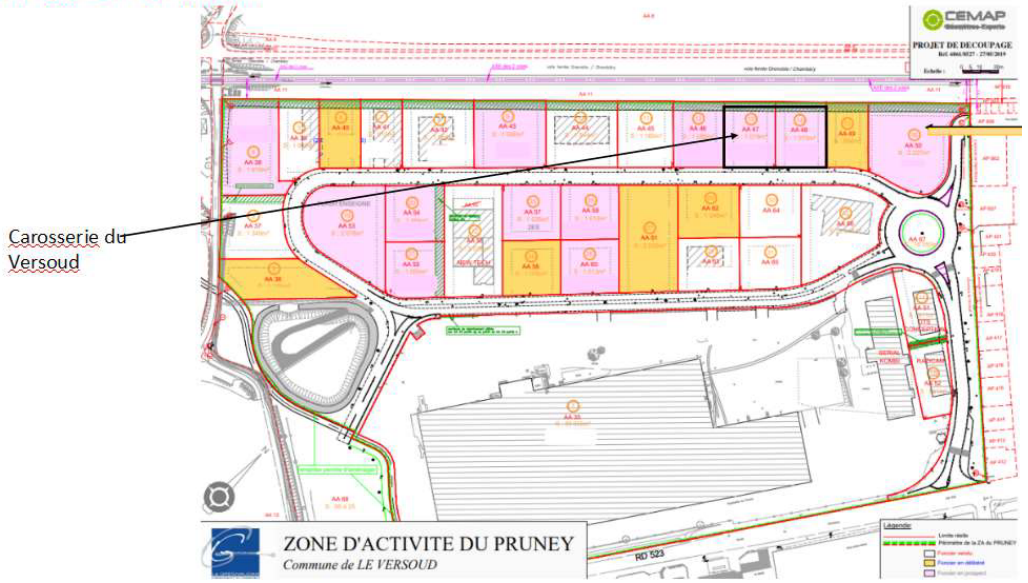
Situé sur la zone économique aménagée de la ZA « du Pruney », le lot sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

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 47	Rue Amable Matussière	1 079 m²	Lot viabilisé
LE VERSOUD	AA 48	Rue Amable Matussière	1 073 m²	Lot viabilisé
		TOTAL	2 152 m²	

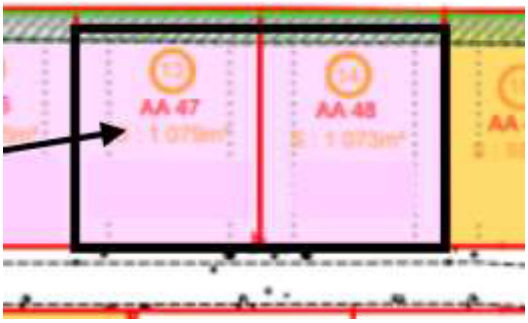
PLAN DE SITUATION



Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

4.4 Descriptif

Terrain à bâtir à céder sur la zone d'activités « du Pruney », les lots seront vendus 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 GRÉSIVAUDAN Communauté de Communes

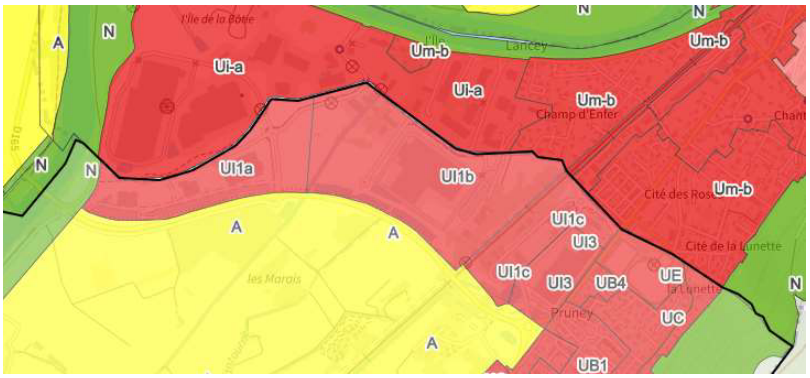
5.2 Conditions d'occupation

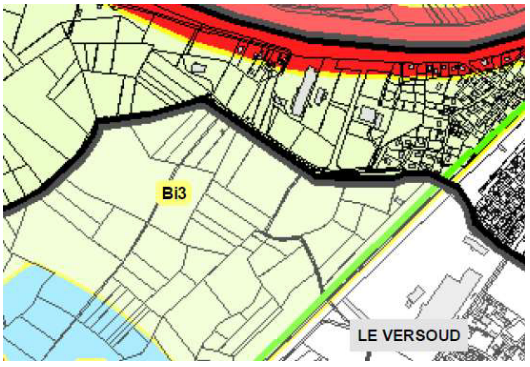
Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

UI indicié, 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

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 Ile (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m²/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

Compte tenu des tendances du marché immobilier du secteur (publiées et consultables par le service), des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, les transactions s'effectuent autour de 60€ HT/m².

La valeur vénale est donc estimée, sur cette base, à 129 120 € HT pour 2 152 m² indiqués.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

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 129 120 €.

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 117 000 € (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/m² comme indiqué dans la saisine et selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour). La valeur négociée portée à 150 640 € HT donc 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

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.

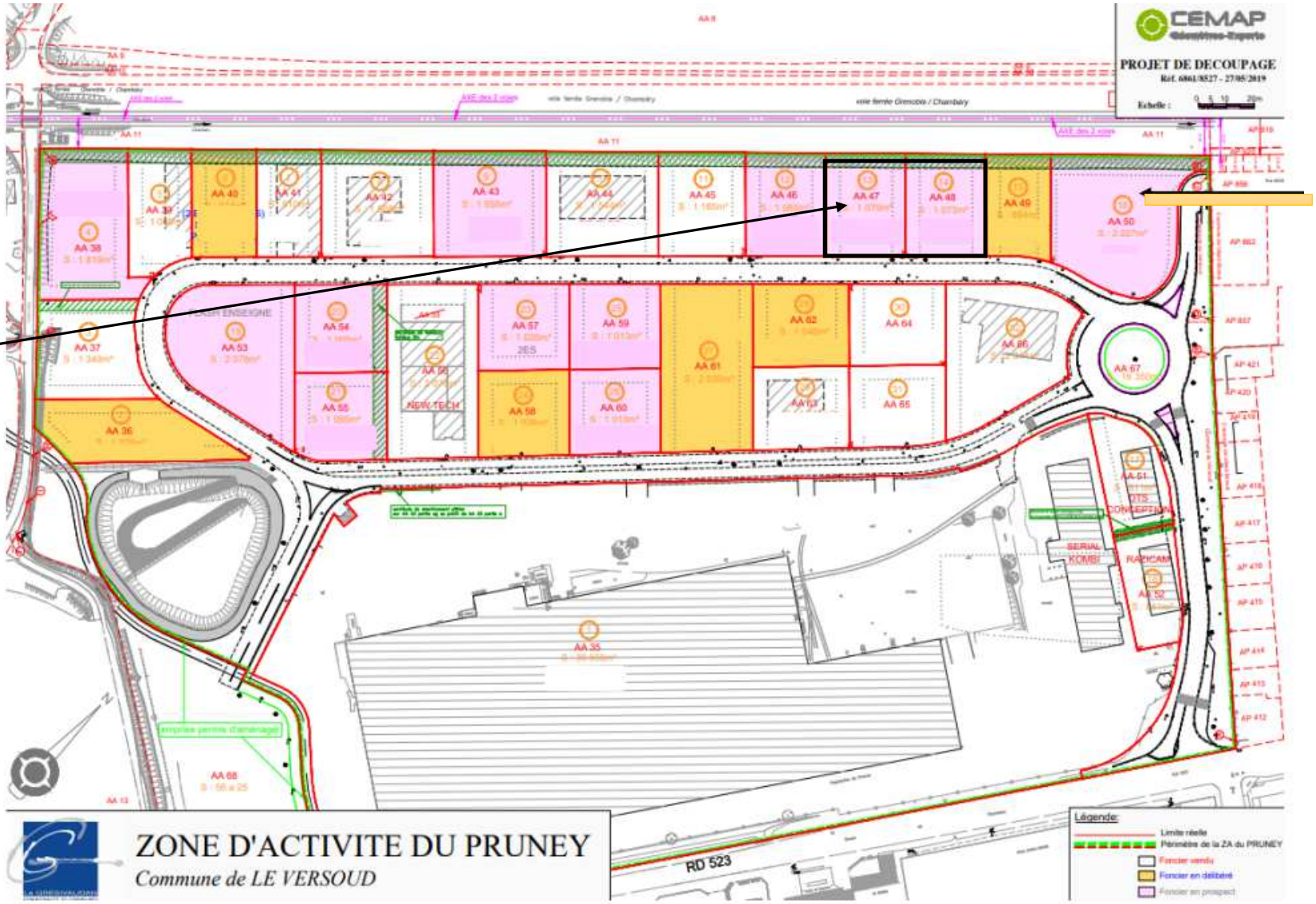
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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

Hélène MORELLATO
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20240524-DEL-2024-0110-DE
Date de télétransmission : 30/05/2024
Date de réception préfecture : 30/05/2024

PLAN DE SITUATION

Carosserie du Versoud