

193

Bi

100

E 100

BB.

N N N

125

B B

155

100 105

H B

155

65 E3

居 盟

55 83

125

H H

100

国 国

101

1748

56

100

100

100

100 100

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 MAI 2024**Délibération n° **DEL-2024-0111**

Objet: Zone d'activités économiques intercommunale de la Grande lle à Villard-Bonnot – Cession d'un terrain à la société PIOT PAYSAGE

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

3 0 MAI 2024

et publié le

3 0 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, 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.

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2023-38547-56610 du 6 septembre 2023,

La société PIOT PAYSAGE souhaite acquérir une partie de la parcelle cadastrée AR 539, soit 934 m² environ (dont 367 m² constructibles) sur une superficie totale d'environ 1 960 m², dans la zone d'activités économiques intercommunale de la Grande lle à Villard-Bonnot. 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 312 m².

Monsieur Fabien PIOT, gérant d'une entreprise de bâtiment et de transport, est actuellement installé sur la parcelle jouxtant le tènement à l'acquisition. Fort de sa croissance, Monsieur PIOT souhaite diversifier son activité et vient de créer la société PIOT PAYSAGE, venant compléter son offre de service.

Cette acquisition permettra l'installation d'un nouveau bâtiment dédié à l'activité de paysagiste. La proximité avec les locaux existants facilitera le développement, l'organisation ainsi que la logistique de ses activités.

Par ce développement, l'entreprise ambitionne une hausse de son effectif. A travers ce projet, il est prévu de créer 5 nouveaux postes.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- Céder à l'entreprise PIOT PAYSAGE, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface d'environ 934 m² environ au prix de 70 € HT le m² constructible et 10 € HT le m² inconstructible, soit un total de 31 360 € 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



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.



Fraternité



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/09/2023

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.: 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: 13437400

Réf. OSE: 2023-38547-56610

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 Guynemer 38190 Villard-Bonnot

Valeur: 34 250 €, assortis d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la

valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : mdelphin@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2		D	Δ-	ΓΕ	S
_	•	_	_	_	-

de consultation :	20/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/07/23

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, de lots non bâtis, issus d'une parcelle, situées sur la Zone d'Activités aménagée de la Grande Île à VILLARD-BONNOT.

Un avis portant le n°2023-38547-10289 avait été adressé pour les lots n° 1 et lot n°2 le 02/03/2023.

La présente demande ne concerne que le lot n°2 présentant des surfaces et un contexte modifiés (répartitions des surfaces du lot n°2 modifiées et prix de vente envisagé porté à 70 € / HT / m² pour la partie constructible et inchangé à 10€/m² pour la partie inconstructible).

¹ 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.

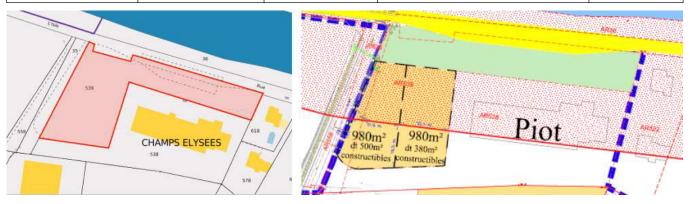
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone économique aménagée de la « Grande Île », les lots seront vendus 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 539 Lot dit n°2	Rue Guynemer	Emprise à détacher de 934 m² indiquée	sol



4.4 Descriptif

Parcelle de plus grande contenance (3 455 m² au cadastre) dont le projet est de créer deux lots de superficies égales d'environ 980 m² chacune au premier projet.

La présente évaluation porte sur le second lot d'une surface de 934 m² de foncier environ, dont 368 m² constructibles et 566 m² non constructibles.

Terrain nu en bordure de voirie (sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise).

Clôture, pour partie, déjà installée (de visu, extrait maps 2022).

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-a, zone d'activités au PLU approuvé en juin 20217 (dernière modification par délibération du conseil municipal en date du 18/12/2020).

Bi3, zone de contraintes faibles et RI, zone d'interdiction, aux crues de l'Isère au PPRI de 2007.



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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien)

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

Commune	Date acte		m² parcelle	SDP max m² indiquée à l'acte	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m²/ 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	17/01/2022 (en-cours de publication, cf attestation notaire)	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 €		UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000		ZA Grande Ile II	300 000 €		UI (Bi3 au PPRN)

Pour la partie inconstructible, plusieurs transactions notées sur le secteur à 15 €/m².

Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m² parcelle		Montant HT (TVA sur la marge principalemen t)		Urbanisme
VILLARD BONNOT	06/04/17	AR 700	3 000	ZA Grande Île	114 800 €	· ·	UI (Bi3 au PPRN)
VILLARD BONNOT	17/02/17	AR 699	4 654	ZA Grande Île	141 840 €	· ·	UI (Bi3 au PPRN)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

1

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

Compte tenu de la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour à 70€ HT/m²), du marché immobilier du secteur et des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, il est retenu la valeur vénale de 70€/m² pour les parties constructibles et 15€/m² pour la partie inconstructible,

soit une valeur vénale est estimée à :

	Lot n° 2	€/m²	valeur vénale
Partie constructible indiquée en m²	368	70	25 760 €
Partie inconstructible indiquée en m²	566	15	8 490 €
Total	934		34 250 €

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 34 250 € (pour le lot dit n°2).

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 30 825 €.

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



PARC D'ACTIVITES DE LA GRANDE ILE

Communes de LE VERSOUD et VILLARD BONNOT Secteur PIOT



PROJET DE DECOUPAGE

1/1000 - 30/06/2022 Réf 3995/3997 CO

Foncier disponible



