



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 MAI 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0112**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de la Grande Ile à Villard-Bonnot – Cession d'un terrain à CREALP'ENVIRONNEMENT

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.

Vu l'avis du service des Domaines référencé 2024-38547-09248 du 27 février 2024,

CREALP'ENVIRONNEMENT souhaite acquérir une parcelle cadastrée AR 732 d'une superficie totale d'environ 4 000 m² dans la zone d'activités économiques intercommunale de la Grande Ile à Villard-Bonnot.

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

CREALP'ENVIRONNEMENT est une entreprise paysagiste spécialisée dans divers domaines : aménagements extérieurs, terrassement VRD démolition, entretien de parcs et jardins, déneigement, réalisation de piscines bioUV.

Historiquement implantée sur le territoire depuis sa création en 1987 et actuellement installée à Crolles, l'entreprise recherche une implantation pérenne sur le Grésivaudan afin de stabiliser puis étendre son activité.

Actuellement composée de 7 salariés (plus des saisonniers), l'entreprise prévoit de créer 3 emplois dans les 3 ans suivant la livraison du projet.

Pour y parvenir, CREALP'ENVIRONNEMENT souhaite construire un premier bâtiment de 960 m² pour son activité, puis un second de 470 m² qui, dans un souci de densification de la parcelle, pourrait accueillir des artisans. Un abri matériel de 670 m², pour répondre aux besoins spécifiques de cette catégorie d'entreprises, sera également réalisé sur ce tènement foncier de 4 000 m².

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'entreprise CREALP'ENVIRONNEMENT, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 4 000 m² environ au prix de 70 € HT le m² soit un total de 280 000 € 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 CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **24 MAI 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.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/02/2024

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 : 16156378

Réf. OSE : 2024-38547-09248

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 : Lot « artisanal ou d'activités »

Adresse du bien : 500 Rue docteur Marmonnier 38190 Villard-Bonnot

Valeur : 240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : lagez@le-gresivaudan.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

2. DATES

de consultation :	06/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/02/24

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 ¹ :	<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 la Grande Île 2 à VILLARD-BONNOT. Il est envisagé une vente à 70 € / HT / m².

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.

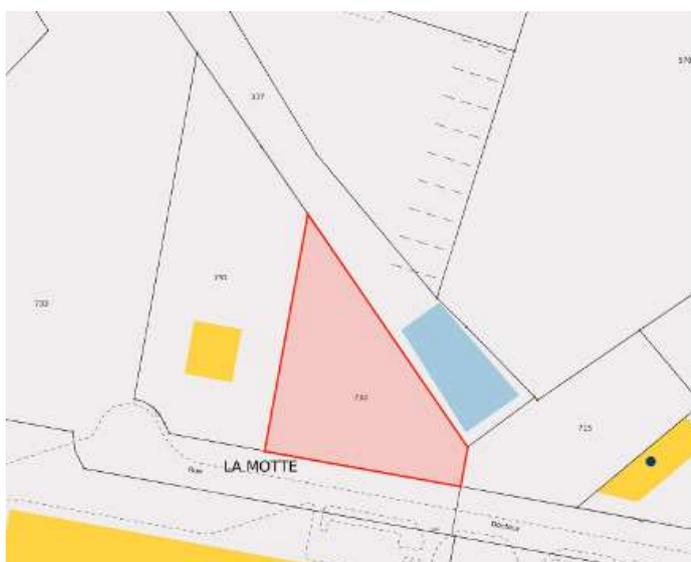
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone économique aménagée de la « Grande Île 2 », le lot sera vendu avec l'ensemble des réseaux secs et humides nécessaires à la bonne marche de l'entreprise.

4.3 Références cadastrales

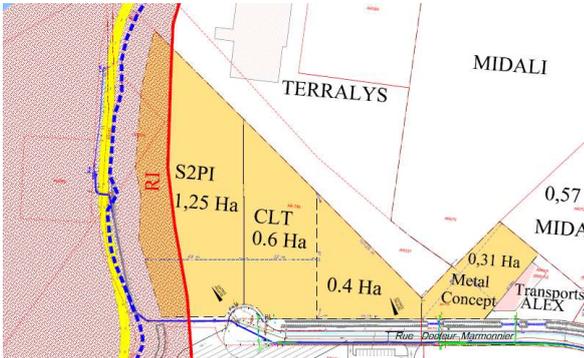
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VILLARD-BONNOT	AR 732	LA MOTTE	4 000 m ²	Terrain à bâtir



4.4 Descriptif

Terrain à bâtir à céder sur la zone d'activités de Grande Ile 2, côté Villard-Bonnot.
Le lot sera, comme habituellement, viabilisé avant la cession.
Par rapport au plan joint, il s'agit du tènement situé à côté de CLT, sous Terralys.



4.5 Surfaces du bâti

/

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

LE GRESIVAUDAN Communauté de Communes

5.2 Conditions d'occupation

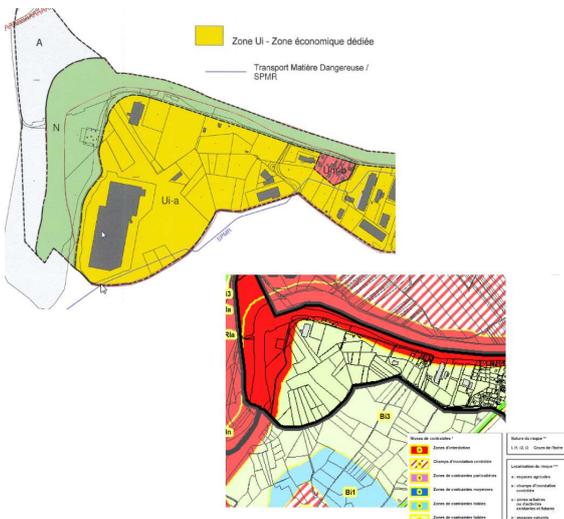
Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

UI-a, zone d'activités au PLU approuvé en juin 2017 (dernière modification par délibération du conseil municipal en date du 18/12/2020).

Bi3, zone de contraintes faibles 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

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 m ² parcelle	Adresse	Montant HT (TVA sur la marge principalement)	Prix € HT /m ² /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 de la « Grande Ile », des caractéristiques des tènements non bâtis considérés (terrains viabilisés), les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60€ HT/m².

La valeur vénale est donc estimée, sur cette base, à 240 000 € HT pour 4 000 m² indiqués.

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 240 000 €.

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 216 000 € (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 et selon la tendance relevée des négociations en-cours (pas acte encore consultable par le service à ce jour). La valeur négociée portée à 280 000 € 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.

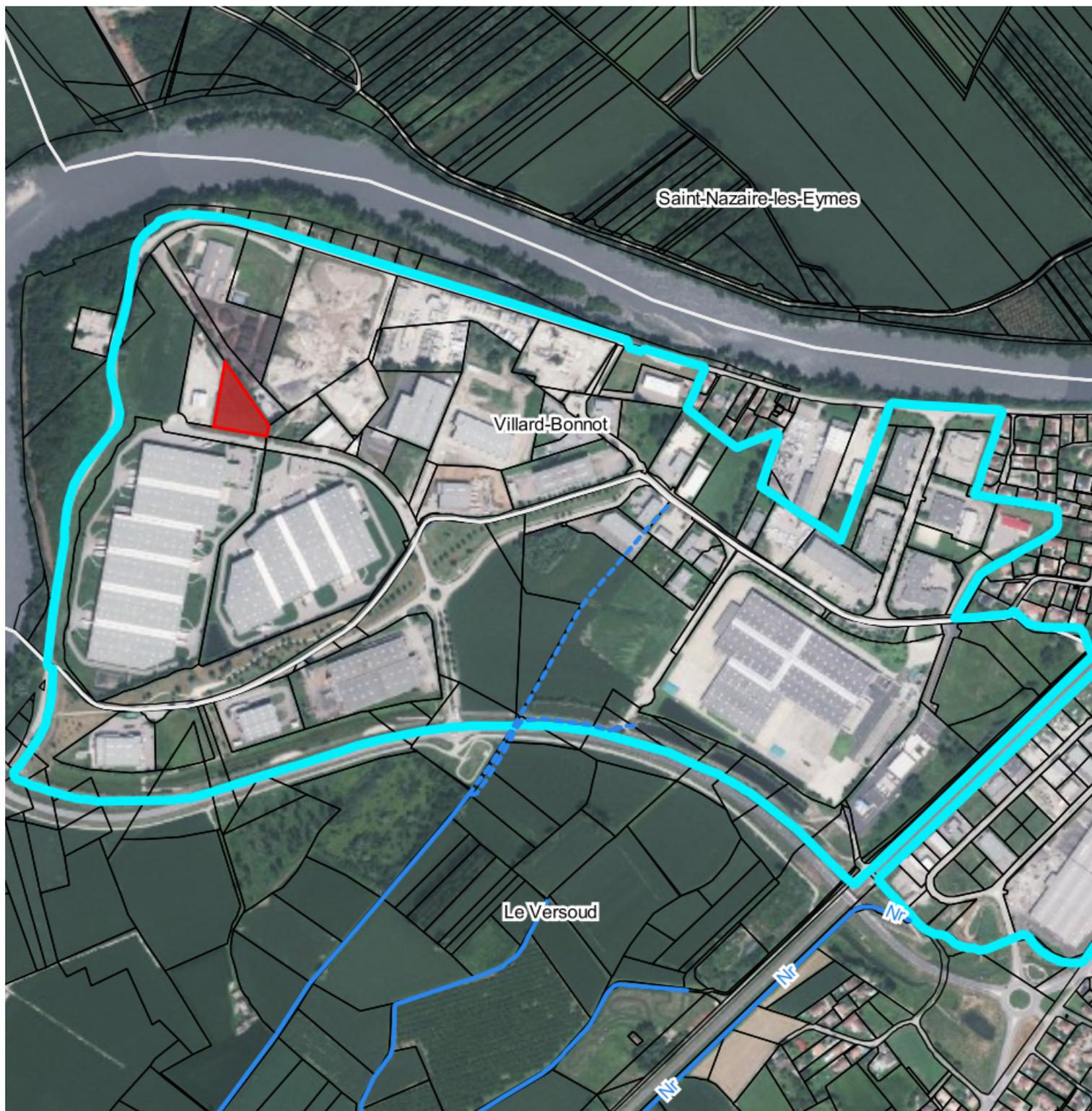
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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



Hélène MORELLATO

Inspectrice des Finances publiques



Légende :

Cours d'eau

— Permanent

- - - Intermittent

Zones d'activités économiques

□ Communautaire

□ Communes (CCLG)