



**Le GRÉSIVAUDAN**  
communauté de communes

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 NOVEMBRE 2024**  
Délibération n° **DEL-2024-0390**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de Moulin Vieux à Pontcharra – Cession d'un terrain à la société DRITECH 73

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 61  
Pouvoirs : 9  
Absents : 0  
Excusés : 13  
Pour : 70  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**04 DEC. 2024**

et publié le

**04 DEC. 2024**

Secrétaire de séance :  
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 25 novembre 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 novembre 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Richard LATARGE, Philippe LECAT, Hervé LENOIRE, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Julien LORENTZ à Annick GUICHARD, Claire QUINETTE-MOURAT à Michel BASSET, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Cécile ROBIN à Patricia BELLINI, Youcef TABET à Nelly GADEL, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Martine VENTURINI à Françoise MIDALI

**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 Domaine référencé 2024-38314-66647 du 23 septembre 2024,

La société DRITECH 73 est une entreprise créée en 2022 et gérée par Monsieur Adrien Belmonte.

Elle est spécialisée dans l'électrotechnique automobile, une activité rare et précieuse dans un secteur qui tend à se complexifier toujours plus. Elle intervient ainsi sur différents travaux autour des calculateurs et faisceaux moteurs, de la conversion de moteur essence vers l'éthanol et de la reprogrammation moteur.

L'entreprise collabore principalement avec des clients et fournisseurs locaux, tout en développant progressivement son réseau à l'international. En effet, elle a pour ambition l'établissement de partenariats stratégiques avec des acteurs étrangers spécialisés dans l'automobile haute performance. Un site internet a déjà été mis en place pour faciliter la prise de contact avec des clients potentiels à l'étranger, outil clé pour attirer de nouveaux clients au-delà du marché régional.

Aujourd'hui, l'entreprise souhaite bâtir un local pour pouvoir poursuivre la croissance de son activité et répondre à des demandes de plus en plus importantes. Pour ce faire, elle souhaite acquérir le lot numéro 16 de la zone d'activités économiques (ZAE) de Moulin Vieux à Pontcharra.

Sur ce terrain de 968 m<sup>2</sup>, Monsieur Adrien Belmonte prévoit la construction d'un ensemble de deux bâtiments : une première cellule de 190 m<sup>2</sup>, destinée à son activité, et une seconde cellule de 190 m<sup>2</sup> destinée à être mise à la location.

Ce second bâtiment aura pour objectif de densifier dès à présent la parcelle, tout en proposant une solution immobilière de petite taille aux entreprises locales. Par ailleurs, il permettra d'accompagner la croissance de DRITECH 73 en lui offrant la possibilité de s'agrandir par la suite.

À travers ce projet d'implantation, Monsieur Adrien Belmonte envisage de créer 2 à 3 emplois sur les prochaines années. En fonction de la croissance de l'activité, l'embauche d'une personne pour la gestion administrative pourrait être envisagée, ainsi que celle d'un technicien pour l'assister dans les opérations de reprogrammation automobile.

***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 de :

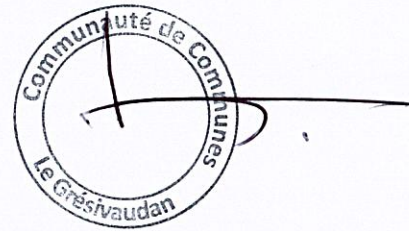
- Céder à l'entreprise DRITECH 73, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 968 m<sup>2</sup> environ au prix de 60 € HT le m<sup>2</sup> soit un total de 58 080 € HT environ,
- De l'autoriser à signer tous les documents afférents à cette affaire.

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 NOV. 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 23/09/2024

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 11 25 77 07

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 : 19890664

Réf. OSE : 2024-38314-66647

## 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 :* 503, avenue du Dauphiné 38530 Pontcharra

*Valeur :* 48 400 € HT, 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 :	12/09/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/09/24

## 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, d'un lot non bâti, situé sur la Zone d'Activités Économique ZAE de « Moulin Vieux » à PONTCHARRA.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 . DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1 Situation générale

Pontcharra 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, de 7 361 habitants (données 2021). Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Située à environ 35 minutes de Grenoble, 25 minutes de Chambéry, 35 minutes d'Albertville, desservie à la fois par les réseaux : départemental, autoroutier (A41) et transports en commun, dont ferroviaire (gare).

La commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (37 % en 2018) se répartissant en (données 2018) : forêts (36,3 %), zones agricoles hétérogènes (15,9 %), zones urbanisées (14,4 %), terres arables (11,4 %), prairies (9,6 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (7,6 %), eaux continentales (4,1 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (0,7 %). La commune fait partiellement partie de l'aire géographique de production et transformation du « Bois de Chartreuse ». Elle est traversée par plusieurs torrents, dont celui « du Bréda »

Elle s'étend sur une surface de 1 558 hectares sur la rive gauche de l'Isère.

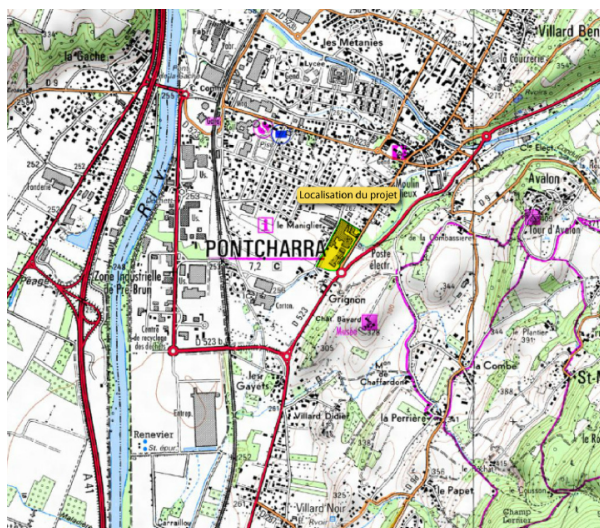
Outre les équipements culturels, sportifs (piscine intercommunale, salle de spectacle « Le Coléo », cinéma, médiathèque, plan d'eau des « lînes »...), les écoles communales, ses éléments de patrimoine notables, cette commune accueille un collège et un lycée. Nombreux hameaux.

Pontcharra regroupe plusieurs zones économiques : Pré Brun (zone industrielle) et « Moulin Vieux » (zone d'activité réhabilitée sur l'ancienne friche des papeteries), de bureaux (village d'entreprises du Bréda ; parc d'entreprise Bayard et site des charpentiers de l'épine).

Commune très attractive, limitrophe à la Savoie.

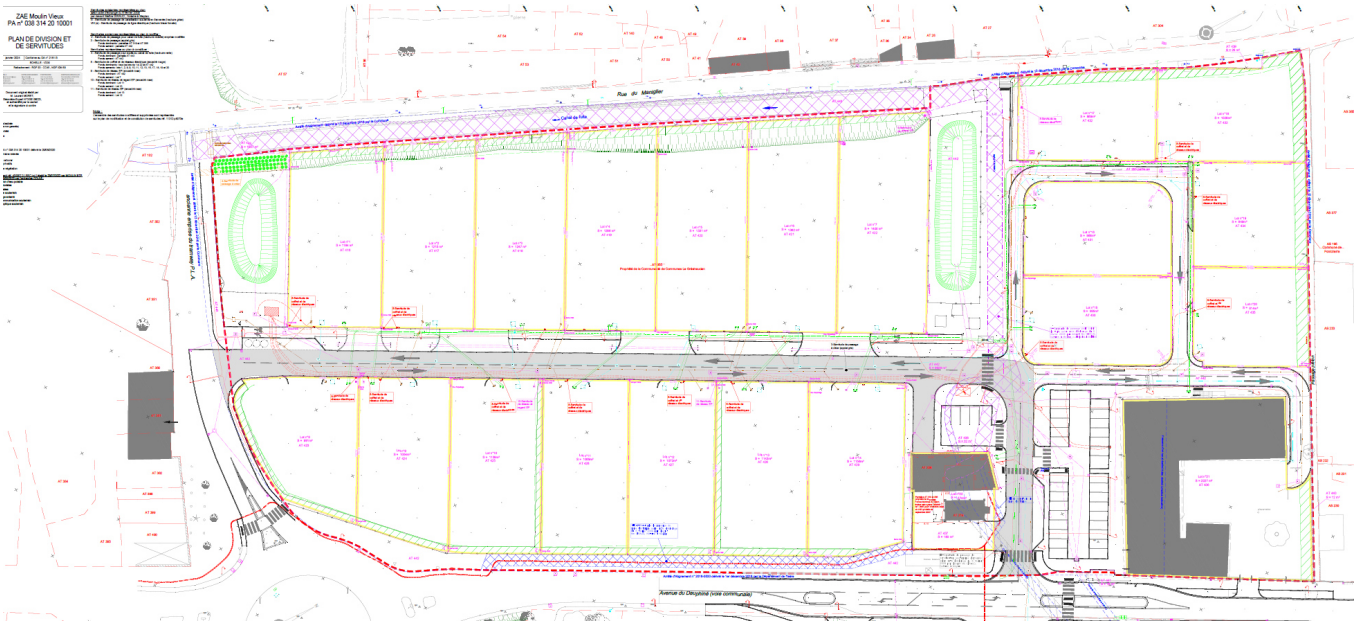
### 4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur la zone artisanale et économique du Moulin Vieux, zone aménagée, en entrée de ville. Proche tous réseaux.



L'ensemble comprend 20 lots, dont 14 à vocation artisanale et industrielle, avec des surfaces variant de 998 m<sup>2</sup> à 1402 m<sup>2</sup>, et 6 à vocation tertiaire, allant de 811 m<sup>2</sup> à 1 026 m<sup>2</sup>.

Chaque 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	Lot	Nature réelle
PONTCHARRA	AT 431 (anciennement AT 355 - lot n°16)	503 Avenue du Dauphiné	968 m <sup>2</sup>	Lot économique

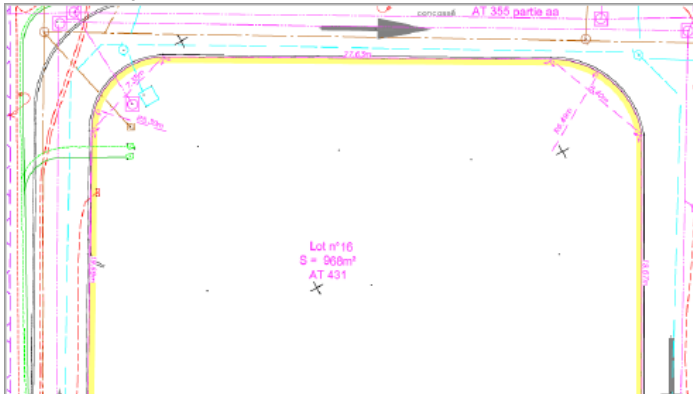




## 4.4 Descriptif

Ce lot viabilisé peut recevoir des activités industrielles, artisanales et tertiaires.

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

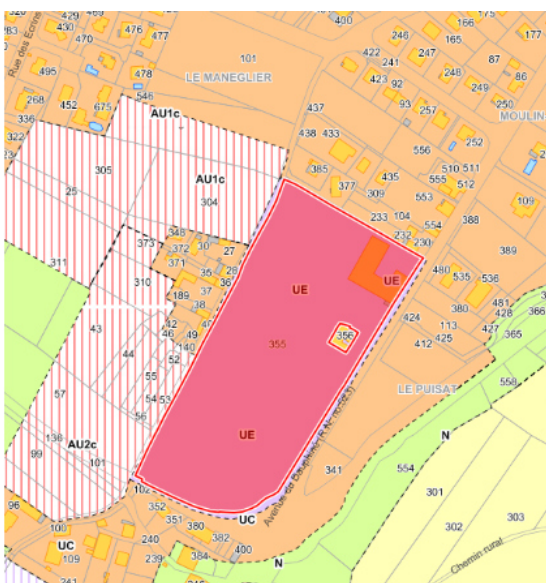
## 5.2 Conditions d'occupation

Libre

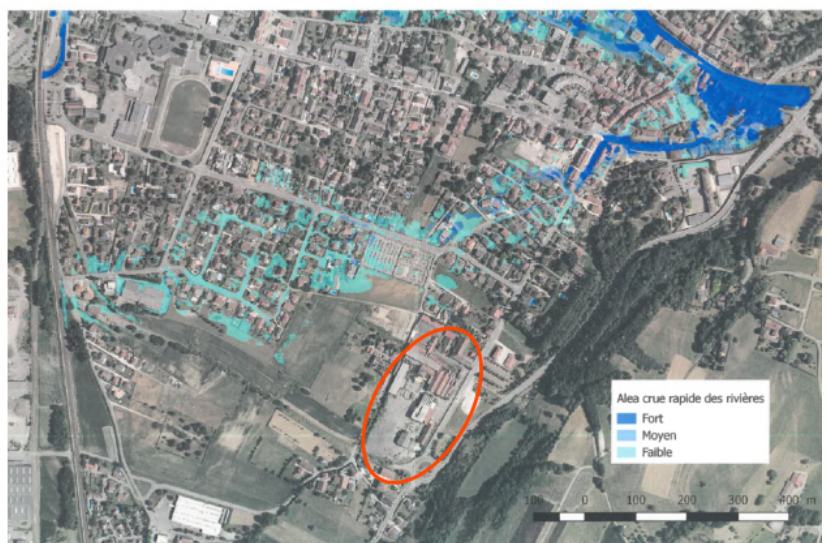
# 6. URBANISME

UE (Zone équipée, réservée aux activités économiques ne présentant pas de nuisances vis-à-vis du voisinage) au PLU approuvé le 25/01/2018.

Bc1 (contraintes faibles) au PPRN, I2 (zone de protection) aux Risques Technologiques, AC1 (périmètre de protection des monuments historiques pour 81,87% et Patrimoine protégé du bâtiment administratif de Moulin Vieux pour 4,88%) aux Servitudes de patrimoine culturel.



CARTE DES ALÉAS CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES - ZONE SUD DE PONTCHARRA (1/2)



## 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 (Estimer un bien)

*TC = « Termes de comparaison » publiés et consultables ce jour*

Plusieurs termes récents sont relevés à 50€ HT/m<sup>2</sup> sur le secteur proche, dont un terme de comparaison dit privilégié (TC n°1) car situé sur le même site.

À noter, les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60€ HT/m<sup>2</sup> sur « Grande Île » (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

TC n°	Commune	Date acte	Référence parcelle	contenance m <sup>2</sup> parcelle	Adresse	Montant HT	Prix € HT /m <sup>2</sup> /foncier	Urbanisme
1	PONTCHARRA	09/02/24	AT 437 et 438	212	503, avenue du Dauphiné	10 600 €	50 €	UE
2	PONTCHARRA	28/03/24	AS 590	700	Avenue du Dauphiné	35 000 €	50 €	UC
3	LE VERSOUD	09/06/22	AA 43	1 556	Rue Amable Matussière- ZA Le Pruney	77 800 €	50 €	UI1c
4	BARRAUX	12/12/22	ZA 62, 78, 61 et 77	2 697	RENEVIER	134 850 €	50 €	Aui
5	BARRAUX	27/10/22	ZA 68	1 311	RENEVIER	65 500 €	50 €	Aui
6	LE VERSOUD	14/01/22	AA 98 et 100	9 719	ZA Grande Ile I	583 140 €	60 €	UI
7	VILLARD BONNOT	30/09/21	AR 707	3 051	ZA Grande Ile II	183 060 €	60 €	UI (Bi3 au PPRN)
8	VILLARD BONNOT	02/03/21	AR 731	6 000	ZA Grande Ile II	300 000 €	50 €	UI (Bi3 au PPRN)
9	CHAPAREILLAN	19/01/21	ZA 453, 461 et 473	1 458	LONGIFAN	72 900 €	50 €	UI
10	BARRAUX	09/07/20	ZA 75	1 560	RENEVIER LOT 9 de la Zone d'activités de la Gâche"	78 000 €	50 €	Aui

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Il s'agit de la commercialisation des premiers lots artisanaux et économiques sur la ZAE Moulin Vieux. Plusieurs termes récents sont relevés à 50€ HT/m<sup>2</sup> sur le secteur proche (Barraux, Le Versoud, Chapareillan).

Compte tenu des données du marché immobilier du secteur, de la position récente du service des domaines dans le cadre de la pré-commercialisation et des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, il est arbitré une valeur de 50€ HT/m<sup>2</sup>,

soit la valeur vénale, pour ce lot de 968 m<sup>2</sup> indiqués au total, estimée à 48 400 € HT.

## 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 48 400 €.**

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 43 560 € (arrondi).**

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



Département de  
L'ISERE

Commune  
de  
PONTCHARRA

Section : AT  
Papeterie de Moulin Vieux

janvier 2024

11312-p8504

ZAE Moulin Vieux  
PA n° 038 314 20 10001

# PLAN DE VENTE DU LOT n°16

Valant descriptif de bornage  
au sens de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme

ECHELLE : 1/200

Rattachement : RGF 93 - CC45 , NGF IGN 69



GRENOBLE (Siège)  
36 rue de Pacalaire  
38170 Seyssinet-Pariset  
Tél. : 04 76 46 70 93  
grenoble@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (Agence)  
440 rue du Stade  
38530 Pontcharra  
Tél. : 04 76 97 62 20  
pontcharra@cemapgeo.com

PAYS DE SAVOIE (Permanence)  
116 rue Paul Emile Victor  
73800 Sainte-Hélène-du-Lac  
Tél. : 04 79 70 03 48  
savoyes@cemapgeo.com

### Légende :

- Application cadastrale (Valeur indicative non garantie)
- Limite réelle nouvelle à enregistrer par un acte translatif de propriété
- Espace vert à arborer dans les lots privatifs
- Entrée de lot

### Éléments issus du plan de récolement

réf. 450057 01 REC ind f établi le 23/07/2022 par MOULIN BTP  
et le plan de récolement établi le 15/05/2022 par l'entreprise COLAS :

- Réseau d'adduction d'eau potable
- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau électrique souterrain
- Réseau d'éclairage enterré
- Réseau de télécommunication souterrain
- Réseau de fibre optique souterrain
- Altimétrie relevée par CEMAP
- Altimétrie relevée par l'entreprise COLAS

Servitude existante représentée au plan selon acte d'échange du 6 février 2009  
par devant Maître GIRAUD , Notaire à Meylan:  
V - Servitude de passage pour canal de fuite (hachure violette)

### NOTA :

- L'ensemble des servitudes, grevant les espaces communs, sont précisées sur le plan de division et de servitudes réf. 11312-p8504e

Document original authentifié  
par le cachet et la signature  
du Géomètre-Expert

