

REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
N° 2018\_150

L'an deux mille dix huit, le dix huit octobre, à 18h00, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à L'Ensemble Bringuier de CHATUZANGE LE GOUBET, sous la présidence de monsieur Nicolas DARAGON.

Date de convocation du Conseil communautaire : 12/10/2018

Nombre de conseillers : - en exercice : 114 - présents : 79 - votants : 104

**OBJET :** LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS PORTE DU VERCORS SUR LA COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF SUR ISÈRE - CESSIION DE DIFFÉRENTES PARCELLES DE TERRAIN À LA SCI AS D'ALBON (SOCIÉTÉS AS SAS / L'ATELIER SAS)

**PRESENTS :**

ROMAIN Michel, VIAL Elisabeth, PRELON Patrick, RIPOCHE Bernard, COTTE Benjamin, ROLLAND Christian, AUDIBERT Geneviève, GENTIAL Dominique, GUILLON Eliane, LORENZI Jean-Paul, MOURIER Marlène, PAILHES Wilfrid, COMBE Claude, PERTUSA Pascal, VIDANA Lysiane, VEISSEIX Lydie, BELLIER François, BUIS Pierre, FUHRER Gérard, GAUTHIER Christian, HELMER Nathalie, LARUE Fabrice, BOUIT Séverine, PAPEAU Jean-Claude, CHAZAL Françoise, PERNOT Yves, SAILLANT Bernard, BORDAZ Christian, ABRIAL Jacques, ROBERT Isabelle, MEURILLON Jean, GUILHERMET Manuel, HORNY Patrice, HOURDOU Philippe, PEYRARD Marylène, VALLON Bernard, POUILLY Jérôme, BRET René, DESCHAMP Michel, CARDI Jean-Pierre, DELOCHE Georges, BROT Suzanne, GIRARD Geneviève, TRAPIER Pierre, PASSUELLO Gilles, BOSSAN PICAUD Marie-Josèphe, COLLOREDO BERTRAND Magda, DONGER Denis, LABADENS Philippe, PIENEK Pierre, ROBERT David, TACHDJIAN Jeanine, THORAVAL Marie-Hélène, DUC Bernard, BARRY Francis, CHASSOULIER Dominique, QUET Dominique, BARTHELON Bernard, ROLLET Brigitte, AGRAIN Françoise, LABRIET Gérard, BRUSCHINI Jean-Jacques, BELLON Hélène, BONNEMAYRE Jacques, BOUCHET Gérard, BRARD Lionel, CHAUMONT Jean-Luc, DA COSTA FERNANDES Flore, DARAGON Nicolas, KOULAKSEZIAN-ROMY Annie, MAURIN Denis, NAKIB-COLOMB Zabida, PAULET Cécile, PONSARD-CHAREYRE Michel, ROYANNEZ Patrick, RYCKELYNCK Jean-Baptiste, SOULIGNAC Franck, TENNERONI Annie-Paule, VEYRET Pierre-Jean

**ABSENT(S) ayant donné procuration :**

Madame FRECENON Béatrice a donné pouvoir à monsieur VEYRET Pierre-Jean  
Madame NIESON Nathalie a donné pouvoir à monsieur GUILHERMET Manuel  
Monsieur RASCLARD Hervé a donné pouvoir à monsieur ROLLAND Christian  
Monsieur KELAGOPIAN Jean-Benoît a donné pouvoir à madame AUDIBERT Geneviève  
Monsieur MENOZZI Gaëtan a donné pouvoir à madame GUILLON Eliane  
Monsieur BOURNE Claude a donné pouvoir à monsieur BORDAZ Christian  
Monsieur VITTE Bruno a donné pouvoir à monsieur SAILLANT Bernard  
Monsieur PELAT Bernard a donné pouvoir à madame PEYRARD Marylène  
Monsieur BRUNET Bernard a donné pouvoir à monsieur MEURILLON Jean  
Madame GUILLEMINOT Karine a donné pouvoir à monsieur PERTUSA Pascal  
Monsieur COUSIN Stéphane a donné pouvoir à monsieur BRUSCHINI Jean-Jacques  
Monsieur GROUSSON Daniel a donné pouvoir à madame BROT Suzanne  
Madame ARNAUD Edwige a donné pouvoir à madame TACHDJIAN Jeanine  
Madame BROSE Nathalie a donné pouvoir à monsieur LABADENS Philippe  
Monsieur JACQUOT Laurent a donné pouvoir à madame THORAVAL Marie-Hélène  
Monsieur DEROUX Gérard a donné pouvoir à monsieur LARUE Fabrice  
Madame CHALAL Nancy a donné pouvoir à monsieur PONSARD-CHAREYRE Michel  
Madame JUNG Anne a donné pouvoir à monsieur RYCKELYNCK Jean-Baptiste  
Madame LEONARD Pascale a donné pouvoir à monsieur BOUCHET Gérard  
Monsieur MONNET Laurent a donné pouvoir à monsieur MAURIN Denis  
Madame MOUNIER Françoise a donné pouvoir à monsieur CHAUMONT Jean-Luc  
Monsieur POUTOT Renaud a donné pouvoir à madame BELLON Hélène  
Madame PUGEAT Véronique a donné pouvoir à monsieur SOULIGNAC Franck

Madame RIVASI Michèle a donné pouvoir à monsieur ROYANNEZ Patrick  
Madame THIBAUT Anne-Laure a donné pouvoir à madame DA COSTA FERNANDES Flore

La société AS SAS, est une société holding située à Paris 1er, 30 rue de Richelieu, regroupant des filiales immobilières et opérationnelles avec différents sites de production, spécialisées dans la conception, la fabrication et la vente d'articles de maroquinerie de luxe, pour les marques GOYARD, L'UNIFORME.

La société AS SAS souhaite développer le site de Romans (société L'ATELIER SAS, 18 avenue Duchesne, filiale d'AS SAS) employant 39 personnes, avec une implantation sur le lotissement d'activités Porte du Vercors sur la commune de Châteauneuf sur Isère (pour accueillir une centaine d'emplois).

Le projet concerne la réalisation d'un bâtiment de 2000 m<sup>2</sup>, avec possibilité d'extension.

Le terrain envisagé est supporté pour partie par le lot 32 d'une surface initiale de 6781 m<sup>2</sup>, mais qui nécessitera d'être modifié, afin de céder 9981 m<sup>2</sup> environ.

Le lot 32 modifié sera constitué pour partie, par les parcelles cadastrées section ZN numérotées 592, 651, 652, propriété de la Communauté d'agglomération (pour environ 5900 m<sup>2</sup>) et devra également s'assoir pour partie sur la parcelle ZN n°593 pour environ 4081 m<sup>2</sup>, ladite parcelle étant en cours d'acquisition.

L'acquisition sera réalisée par la SCI AS D'ALBON, filiale de la société AS SAS, domiciliée à Carcassonne (11090), route de Sainte-Hilaire, domaine de la Providence Vieille.

En ce qui concerne le prix de vente, il est fixé à 40 euros HT le m<sup>2</sup> pour les terrains situés sur la zone d'activités Porte du Vercors, conformément à la délibération du conseil communautaire n°2018-052 du 5 avril 2018 portant tarif cadre des cessions du foncier économique.

Cependant, la Communauté d'agglomération a défini en 2017, de façon collaborative, une stratégie de développement économique dans le cadre d'un programme dénommé « Harmonie 2030 ».

L'objectif de ce programme est de mettre en œuvre les conditions favorables à un développement économique répondant aux besoins d'attractivité et d'emplois auxquels le territoire de la Communauté est confronté. Cette stratégie est organisée autour de trois axes majeures notamment celui de l'accompagnement des entreprises productives dans leur transformation, et plus particulièrement la mutation de la filière maroquinerie chaussure.

L'implantation de la société L'ATELIER s'inscrit pleinement dans cette dynamique, avec la création d'une centaine d'emplois sur trois ans.

De plus, le rabais accordé sur le prix du terrain constituera la contrepartie de la Communauté d'agglomération au titre de la convention d'aide à l'immobilier d'entreprise du Département, qui sera signée pour cette opération, ceci fera l'objet d'une délibération ultérieure.

Aussi, il est proposé de baisser le prix de cession du terrain, et de fixer ce prix à 27 euros HT le m<sup>2</sup>, TVA sur marge immobilière en sus selon la législation en cours, soit un montant prévisionnel de 269 487 euros HT pour 9981 m<sup>2</sup>.

Dispositif de la vente :

Désignation du BIEN à céder :

A Châteauneuf sur Isère (26300), lotissement d'activités Porte du Vercors, rue de l'Abbaye de Léoncel :

-Un terrain à bâtir de 9981 m<sup>2</sup> environ, l'ensemble figurant au cadastre, à savoir :

Section	n°	Lot n°	Lieu-dit nom de la voie	Surface cédée (environ) / total en m <sup>2</sup>
ZN	651p	-	Plaine de Beauregard	590 m <sup>2</sup> / 44851 m <sup>2</sup>
ZN	652p	32	Plaine de Beauregard	5200 m <sup>2</sup> / 10377 m <sup>2</sup>
ZN	592p	-	Plaine de Beauregard	110 m <sup>2</sup> / 1033 m <sup>2</sup>
ZN	593p	-	Plaine de Beauregard	4081 m <sup>2</sup> / 24289 m <sup>2</sup>

Un document d'arpentage précisera les surfaces exactes à céder, ainsi que les numéros des parcelles nouvellement créées s'y rapportant, notamment les parcelles à usage d'espace vert.

Vu l'avis du domaine sur valeur vénale du 8 août 2018, avec une marge de négociation de 15%,

Le Conseil communautaire à :

- Contre : ..... 0 voix
- Abstention : ..... 0 voix
- Pour : ..... 104 voix

DECIDE :

- **d'approuver** la cession à la société SCI AS D'ALBON, ou toute autre personne morale ou physique s'y substituant en lien avec la société L'ATELIER/SAS AS et avec l'accord du vendeur, des parcelles/du lot ci-avant désignés d'une surface de 9981 m<sup>2</sup> environ, au prix de 27 euros HT le m<sup>2</sup>, TVA ou TVA sur marge immobilière selon la législation en sus, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur,
- **d'autoriser** Monsieur le Président ou son représentant, monsieur Jacques BONNEMAYRE, Vice-Président en charge du développement économique, à donner son accord pour toute substitution, à signer tout compromis de vente ou promesse de vente ainsi que tout avenant, pris à cet effet conformément aux modalités de la vente définies ci-dessus, ainsi que les actes notariés correspondants et toutes les pièces afférentes à cette opération,
- **d'autoriser** l'acquéreur, par anticipation, à déposer un dossier de permis de construire, sachant que la délivrance de ce dernier ne vaudra pas autorisation pour le démarrage des travaux, sans signature préalable de l'acte d'acquisition et sans paiement du prix, et à procéder à ses frais sur les terrains cédés, à toutes études, sondages, mesures et piquetages nécessaires à la réalisation du projet,
- **de dire** que Maître Charlotte NEYRET notaire à Bourg de Péage, est chargée de rédiger les actes,
- **d'autoriser et de mandater** le Président ou son représentant, monsieur Jacques BONNEMAYRE, Vice-président, à effectuer toute démarche et signer tous documents de nature à exécuter la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Valence, le 23 octobre 2018  
Le Président,  
Par délégation,  
Emmanuelle CHAMBARD  
Directrice Générale Adjointe

**Valence Romans Agglo**  
1 Place Jacques Brel  
26000 Valence

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'ISÈRE

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 8 rue de Belgrade

38022 GRENOBLE CEDEX 1

Téléphone : 04 76 85 76 08

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

Grenoble, Le 08/08/2018

Le directeur départemental des Finances Publiques de l'Isère

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Philippe GUILLEMET

Téléphone : 04 76 85 76 44 – 06 14 74 93 84

Courriel : philippe.guillemet@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2018-26084V2687

à

Valence Romans Agglo

Service commun foncier et gestion locative

Site de Romans 13-15 rue René Réaumur

26100 ROMANS SUR ISERE

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**Désignation du bien :** Cession d'un terrain (lot 32) avec terrain complémentaire dans la ZA Porte du Vercors

**Adresse des biens :** Rue Col du Tourniol et rue de l'Abbaye de Léoncel 26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE

**VALEUR VÉNALE :** 299 430 € HT, soit 30 € HT/m<sup>2</sup>. La proposition de prix à 27 €/m<sup>2</sup> n'appelle pas d'observations et peut être admise.

<b>1 – SERVICE CONSULTANT</b>	Valence Romans Agglomération
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	Sébastien DORMOY Armel COMBAT
<b>2 – DATE DE CONSULTATION</b>	26/07/2018 et 30/07/2018
<b>DATE DE RÉCEPTION</b>	26/07/2018 et 30/07/2018
<b>DATE DE VISITE</b>	sans
<b>DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »</b>	30/07/2018

**3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession du lot 32 avec terrain complémentaire contiguë dans la Zone d'Activités Porte du Vercors à Châteauneuf sur Isère.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale :

- ZN 652pp – ZN 592pp – ZN 593pp – ZN 651pp pour une contenance totale de 9 981 m<sup>2</sup> environ.

Description du bien : Parcelles constructibles, plates, viabilisées avant la vente. La parcelle ZN 593 est en cours d'acquisition par Valence Romans Agglomération.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Valence Romans Agglo.
- situation d'occupation : libre

#### 6 – URBANISME ET RESEAUX

Zone 3AUoE du PLU (zone à urbaniser « ouverte » à vocation dominante commerces, artisanat services, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements).

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. 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.

La valeur vénale du bien est estimée à **30 € HT/m<sup>2</sup>, soit 299 430 € HT (marge de négociation ± 15%)**.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 24 mois.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Par Délégation du Directeur Départemental des Finances Publiques

Philippe GUILLEMET - *Contrôleur des Finances Publiques*  
*Evaluateur Pôle d'Évaluation Domaniale*

