



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Envoyé en préfecture le 27/06/2022

Reçu en préfecture le 27/06/2022

Affiché le 27/06/2022

ID : 038-200040111-20220616-22_094-DE

SLOW

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE CHARTREUSE
Pôle Tertiaire - ZI Chartreuse Guiers – 38380 ENTRE-DEUX-GUIERS

DÉLIBÉRATION N° 22_094

**OBJET : REHABILITATION BATIMENT
COTTAVOZ- VENTE EN L'ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)**

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze juin à 19 h30,
Le Conseil Communautaire, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de réunion du Pôle tertiaire -
Zone Industrielle Chartreuse-Guiers à Entre-deux-Guiers sous la présidence d'Anne LENFANT.

<p>Nombre de Conseillers :</p> <p>En exercice : 36 Présents : 26 Pouvoirs : 6 Votants : 32</p> <p>Résultat des votes :</p> <p>Pour : 32 Abstention : 0 Contre : 0</p>	<p>Présents les délégués avec voix délibérative :</p> <p>Hervé BUTTARD (Corbel) ; Raphael MAISONNIER, Birgitta RENAUDIN (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Myriam CATTANEO, Bruno STASIAK (Les Echelles) ; Eric L'HERITIER, Claude COUX (Saint Christophe sur Guiers) ; Christiane BROTO-SIMON (Saint-Franc) ; Marylène GUIJARRO, Martine MACHON, Roger JOURNET (Saint Joseph de Rivière) ; Cécile LASIO, Stéphane GUSMEROLI (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Jean Claude SARTER, Mathias LAVOLE, Véronique MOREL, Bertrand PICHON-MARTIN, Cédric MOREL, Jean-Paul SIRAND PUGNET (Saint-Laurent du Pont) ; Denis BLANQUET, Maryline ZANNA (Saint-Thibaud de Couz) ; Wilfried TISSOT (Saint Pierre d'Entremont 73), Christine SOURIS (Saint Pierre de Genebroz),</p> <p>Pouvoirs : Pierre FAYARD à Myriam CATTANEO, Céline BOURSIER à Anne LENFANT, Williams DUFOUR à Jean Claude SARTER, MJ SEGUIN à Martine MACHON, Nathalie HENNER à JP SIRAND PUGNET, Pascal SERVAIS à Wilfried TISSOT</p>
---	--

CONSIDÉRANT la compétence économie de la CC Cœur de Chartreuse, et le projet de réhabilitation de l'ancienne scierie « COTTAVOZ » en site industriel pour permettre le développement des établissements PETIT.

Rappel du contexte :

Depuis de nombreuses années l'entreprise rencontre une problématique foncière car elle ne peut pas moderniser son site PETIT ni le développer. Après de longues années de recherche, une solution a été trouvée sur la ZA de Grange Venin à Saint-Laurent-du-Pont, avec le rachat de la friche industrielle « COTTAVOZ ».

Il est rappelé que pour accompagner l'entreprise dans son développement la Communauté de Communes est maître d'ouvrage de l'opération de réhabilitation et d'agrandissement du site de l'ancienne scierie COTTAVOZ pour réaliser un bâtiment industriel correspondant aux besoins de l'entreprise PETIT et vend le site sous la forme d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à l'entreprise, une SCI ou un crédit bailleur. Il est précisé que le choix de la VEFA sécurise la Communauté de Communes dans le portage de l'opération.

L'Entreprise doit, de son côté, moderniser son outil industriel qui est aujourd'hui dépassé. Cette évolution se fera grâce à des équipements de nouvelle génération qui en plus de leur capacité vont offrir de meilleures conditions de travail aux salariés grâce à la suppression des tâches pénibles, récurrentes et accidentogènes.

La nouvelle usine, la modernisation de l'outil industriel, son nouveau site e-commerce et la certification BRC permettront à PETIT d'accéder à des nouveaux marchés et d'augmenter son chiffre d'affaire de plus de 50% dans 3 ans.

CONSIDÉRANT les caractéristiques du projet pour la réhabilitation et l'extension d'un tènement à usage industriel 409 Route des Echelles à SAINT-LAURENT-DU-PONT:

LE SITE

Il s'agit de l'ancienne propriété « Cottavoz » contenant la scierie connue historiquement sous le même nom et qui dispose d'un chalet d'habitation côté route départementale au sud-est du terrain.

La parcelle n° 930, d'une surface totale de 12 435 m², se situe dans la zone AE au bord de la RD 520 et au sein de la Z.A. « Grange Venin » à Saint Laurent du Pont.

Le terrain d'assiette du projet est délimité à l'ouest par une voie d'accès projetée nord-sud à partir de l'accès principal de la zone artisanale.

L'atelier principal de la scierie est conservé pour le transformer en un atelier de production.

L'accès aux bâtiments se fait par le rond-point de la ZA Grange Venin et la voirie de la zone. L'accès existant à l'est via la RD sera conservé pour un usage occasionnel avec « Entrée » en venant d'Entre Deux Guiers et « Sortie » en direction du centre de St Laurent du pont conformément au marquage au sol existant sur la RD.

LE PROJET : IMPLANTATION, PAYSAGE ET PARTI PRIS ARCHITECTURAL

Il s'agit de la modification et de l'extension d'un bâtiment d'entrepôt pour la création d'un ensemble industriel.

Le bâtiment de la scierie actuellement implanté sur le terrain sera conservé pour l'usage industrielle, une extension est créée pour la partie administrative qui abritera bureaux et ateliers. Un nouvel atelier est créé au nord, relié par une zone de préparation qui distribuera les 2 ateliers ainsi créés. A l'ouest se situent les zones de stockage et de chargements pour lesquelles sont réalisés les quais correspondants. Un sas est créé pour protéger et distribuer les 2 zones de production à partir de l'accès du personnel. Un accès visiteurs est situé en façade Est directement branché sur le stationnement des visiteurs. Une galerie signale les emplacements des entrées et permet de protéger les accès extérieurs des intempéries.

V.R.D.

Plateforme générale et réseaux remis à neuf, raccordement aux réseaux existants.
Pas de dévoiement prévu de la ligne Enedis (géré pour les travaux par eux-mêmes)
Réalisation d'un quai de déchargement

Paysage :

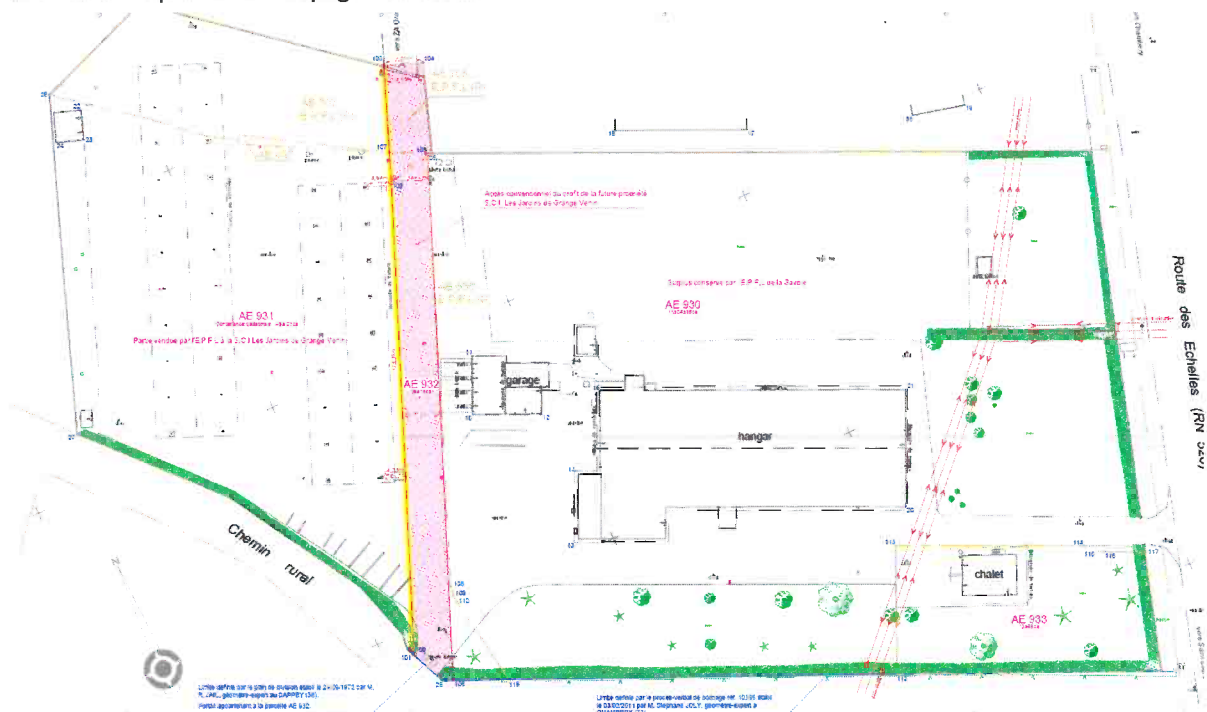
Traitement des abords selon plans cheminements en stabilisé, trottoir et accès béton désactivé.
Stationnements sur enrobé, repérés en peinture : le nombre d'aires de stationnements prévu est de 28 aires de 25 m².
L'engazonnement existant est conservé. Il est complété par des zones engazonnées.
Les arbres existants conservés, les arbres supprimés et les arbres plantés sont représentés sur le plan masse.
Les essences d'arbres plantés sont : érable sycomore, bouleau, acer Japonicum .
Les essences pour les haies plantées sont : Berberis vulgaris L., Ceatnothus Thyrsiflorus, Ligustrul Vulagave L., Photinia Xfraseri et Elaeagnus Ebbingei.
Les clôtures existantes composées de murettes et de grillage sont conservées.
Les clôtures créées sont prévues en panneaux rigides de hauteur 1,50m sur assise en murette. Trois portails coulissants sont prévus : deux de 5m et un de 16m.

Le **TÈNEMENT IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

- Un premier atelier d'une surface d'environ 1336 m²,
- Un bâtiment contigu de bureaux et vestiaires pour une surface d'environ 287 m²,
- Un deuxième atelier relié par une zone de préparation qui distribuera les deux ateliers d'une surface d'environ 1380 m².
- À l'ouest du tènement, les zones de stockage et de chargements avec les quais correspondants,
- Un sas de protection et de distribution des deux zones de production partant de l'accès du personnel,
- Un accès visiteurs situé en façade, directement relié au stationnement des visiteurs,
- Une galerie signalant les emplacements des entrées et permettant de protéger les accès extérieurs des intempéries,
- Abords, stationnements et espaces verts.

CONSIDÉRANT que la procédure de VEFA s'organise avec la signature d'une réservation puis de la vente

CONSIDÉRANT le plan de découpage ci-dessous



CONSIDÉRANT le plan de financement de l'opération suivant :

Travaux	4 500 000 €
Honoraire études (10,25% travaux)	500 000 €
Foncier (terrain, bâtiment existant) PARCELLE AE 930	896 000 €
Autres études (TOPO, Amiante...)	20 000 €
Taxes aménagement part département	41 000 €
Assurance dommage ouvrage	50 000 €
TOTAL GLOBAL	6 007 000 €
SUBVENTIONS	-1 430 000 €
PRIX DE REVENTE AE 930	4 577 000 €
<i>Vente en VEFA Foncier et constructions</i>	3 600 000,00 €
<i>Vente des aménagement et équipements</i>	977 000,00 €
VENTE PARCELLE AE 933	180 000,00 €

CONSIDÉRANT l'avis d'évaluation de France Domaine

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE.

- **ACCEPTÉ** la vente à la SCI PIRANESE ou toute autre personne physique ou morale se substituant selon les modalités définies ci-dessus
- **AUTORISE** la Présidente à signer, avec la SCI PIRANESE ou toute autre personne physique ou morale se substituant, l'acte de réservation et l'acte de VEFA pour la parcelle AE 930 pour un montant de 3 600 000 € HT
- **AUTORISE** la Présidente à signer la convention financière de remboursement de la partie « aménagements et équipements » pour un montant de 977 000 € HT
- **AUTORISE** la Présidente à signer, avec la SCI PIRANESE ou toute autre personne physique ou morale se substituant l'acte de vente pour la parcelle AE 933 (Chalet) pour un montant de 180 000€ HT
- **AUTORISE** la Présidente à signer l'ensemble des éléments nécessaires à la réalisation de cette opération selon les modalités définies ci-dessus.

La Présidente,

- CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité
- INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Publié, notifié et transmis en Préfecture
Le 16 juin 2022,

La Présidente,
Anne LENFANT



Envoyé en préfecture le 27/06/2022

Reçu en préfecture le 27/06/2022

Affiché le 27/06/2022



ID : 038-200040111-20220616-22_094-DE