



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **16 DECEMBRE 2024**
Délibération n° **DEL-2024-0438**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale du Parc Technologique à Crolles – Cession d'un terrain à la société FLUID INOX

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 56
Pouvoirs : 13
Absents : 0
Excusés : 18
Pour : 69
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

1 8 DEC. 2024

et publié le

1 8 DEC. 2024

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 16 décembre 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 10 décembre 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Karim CHAMON à Régine MILLET, Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Christophe DURET à Anne-Françoise BESSON, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Christophe SUSZYLO à Zakia BENZEGHIBA, Martine VENTURINI à Henri BAILE, Françoise VIDEAU à Claudine GELLENS

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 les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan, et notamment sa compétence en matière d'actions de développement économique,
Vu l'avis du Domaine référencé 2024-38140-83584 du 5 décembre 2024,

La société FLUID INOX est une entreprise créée en 2010 et gérée par Monsieur Luis DANTAS.

Elle est spécialisée dans la tuyauterie industrielle, inox et plastique. Ses clients sont les industriels des semi-conducteurs (STMicroelectronics, SOITEC...).

Basée à Bernin, cette société a pour projet la construction d'un second bâtiment de 1 200 m² (dont 900 m² d'atelier et 300 m² de bureaux) dans le cadre de la croissance de son activité. Pour ce faire, elle souhaite acquérir un lot, d'une surface de 2 340 m² environ, issu des parcelles AT151 et AT154, au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) intercommunale du Parc Technologique à Crolles.

FLUID INOX emploie à ce jour 80 salariés. Au travers de la construction de ce bâtiment, cette société prévoit la création de 24 emplois dans les 3 ans.

Monsieur le Président propose de vendre à l'entreprise FLUID INOX, ou toute personne morale ou physique qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 2 340 m² environ, issu des parcelles AT151 et AT154.

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

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

- **Céder à l'entreprise FLUID INOX, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 2 340 m² environ, issu des parcelles AT151 et AT154, au sein de la zone d'activités économiques intercommunale du Parc Technologique à Crolles, au prix de 70 € HT le m², soit un total de 163 800 € 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 **16 DEC. 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 05/12/2024

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI

Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

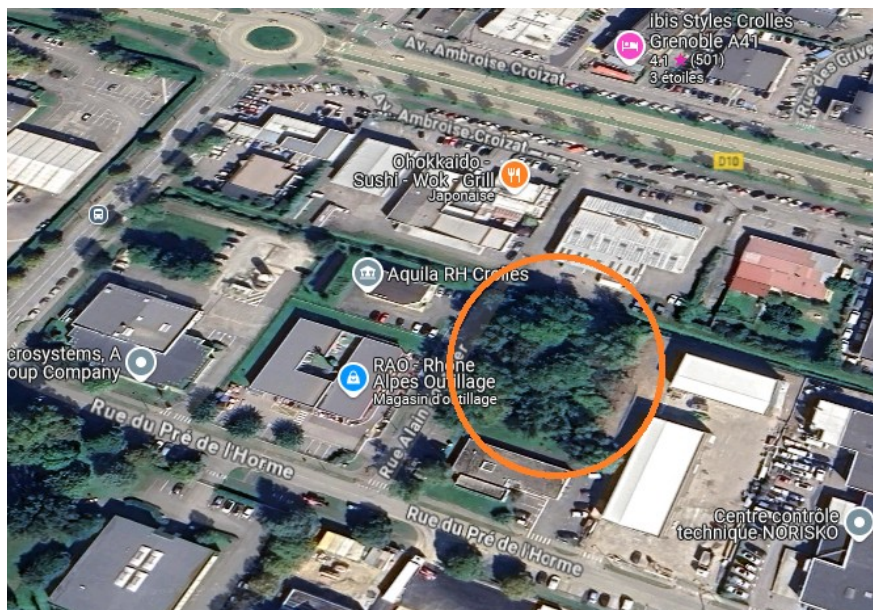
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE
GRÉSIVAUDAN

Réf. DS : 21018611

Réf. OSE : 2024-38140-83584

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 : Terrain à vocation économique

Adresse du bien : Rue Alain Fournier – 38 920 Crolles

Valeur : 189 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : ANTZOULATOS Tonis (06 38 91 19 94) tantzoulatos@le-gresivaudan.fr

2. DATES

de consultation :	15/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/11/2024

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Vente de 2 parcelles à vocation économique d'une superficie totale de 2 339 m². Le prix a été négocié à 70 €/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 Crolles s'étend sur 14,2 km² et compte 8 293 habitants soit une densité de 583,6 habitants par km².

Elle est située sur la rive droite de l'Isère à 255 mètres d'altitude et 16 km au nord-est de Grenoble. Crolles est une commune du parc naturel régional de la Chartreuse et fait partie de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain à bâtir nu et viabilisé dans une zone d'activités.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CROLLES	AT 151	RUE ALAIN FOURNIER	1 106 m ²	TAB
CROLLES	AT 154	RUE DU PRE DE L'HORME	1 233 m ²	TAB
TOTAL			2 339 m ²	



4.4 Surfaces du bâti

Néant

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6. URBANISME

UI1r au PLU de la commune de Crolles dont la dernière procédure a été approuvée le 29/03/2023



7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation selon la méthode par comparaison avec des biens similaires sur le marché local.

7.1

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché : Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison terrains économique 10 kms alentours

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total TTC	Prix TTC/m ²	Prix total HT	Prix HT/m ²	Urbanisme	Remarques
1	3804P02 2022P03361	538//AI/406//407//408	LE VERSOUD	RUE HENRI GIRAUD	07/04/2022	1375	100 000	72,73	100 000	72,73	Uc /Ub1	limite Ui
2	3804P03 2022P04224	538//AI/406//	LE VERSOUD	RUE HENRI GIRAUD	12/04/2022	515	34 616	67,22	34 616	67,22	Uc	limite Ui
3	3804P02 2021P09644	538//AA/37//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	30/09/2021	1349	80 940	60	67 450	50,00	UI2	
4	3804P03 2022P10434	538//AA/43//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	09/06/2022	1556	93 360	60	77 800	50,00	UI2	
5	3804P03 2022P14667	538//AA/38//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	26/07/2022	1819	109 140	60	90 950	50,00	UI2	
6	3804P03 2022P23129	538//AA/60//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	25/10/2022	1013	60 780	60	50 650	50,00	UI2	
7	3804P03 2023P10766	538//AA/53//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	07/04/2023	2078	124 680	60	103 900	50,00	UI2	
8	3804P03 2023P31353	538//AA/58//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	08/12/2023	1026	61 560	60	51 300	50,00	UI2	
9	3804P03 2024P12200	538//AA/57//	LE VERSOUD	PRES FONTAINE	17/05/2024	1026	86 184	84	71 820	70,00	UI2	
10	3804P02 2021P09634	547//AR/707//	VILLARD-BONNOT	LA MOTTE	30/09/2021	3051	216 255	70,88	183 060	60,00	UI-a	
11	3804P03 2023P10001	140//AT/152//153	CROLLES	RUE ALAIN FOURNIER	31/03/2023	3227	314 780	97,55	261 815	81,13	UI1r	SDP d'au moins 1300 m ²

moyenne	59,19
médiane	50,00
minimum	50
maximum	81,13

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

La plupart des ventes de terrain en zone industrielle se sont réalisés à un prix au m² de 50 euros (pour la plupart au Versoud).

On voit cependant apparaître sur un marché de terrains économiques qui se raréfie des prix au m² plus élevés : 60 euros, 70 euros voire 81 euros pour le dernier terme de comparaison.

C'est ce terme récent et qui correspond aux parcelles adjacentes à nos parcelles sur la commune de Crolles qui sera privilégié. Les parcelles seront ainsi valorisées à 81 €/m² soit pour les 2 339 m² une valeur égale à :

81 × 2339 = 189 500 euros [arrondie]

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **189 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 161 000 € (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 ou acquérir à un prix plus bas 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 18 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 et par délégation,



Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques

FLUID INOX - PLAN DE SITUATION

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20241216-DEL-2024-0438-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



FLUID
INOX