



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 MARS 2024**  
Délibération n° **DEL-2024-0084**

Objet : Soutien à SATMA INDUSTRIES par le rachat de l'immobilier d'entreprise appartenant à ALMECO

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 56  
Pouvoirs : 14  
Absents : 0  
Excusés : 18  
Pour : 69  
Contre : 0

Abstention : 1  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**03 AVR. 2024**

et publié le

**03 AVR. 2024**

Secrétaire de séance :  
Coralie BOURDELAIN

Le lundi 25 mars 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 mars 2024.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Carole BEYLIER, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Noël PETIOT, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Christophe SUSZYLO, Youcef Tabet, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Jean-François CLAPPAZ, Zakia BENZEGHIBA à Christophe SUSZYLO, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Julien LORENTZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Pierre FORTE à Martine VENTURINI, Philippe LORIMIER à Henri BAILE, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, François STEFANI à Franck REBUFFET-GIRAUD, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Laurence THERY 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 la délibération communautaire n° DEL-2020-0105 du 21 février 2020 relative à l'acquisition du site industriel d'ALMECO France,  
Vu l'avis de France Domaine référencé 2023-38181-79796 du 23 novembre 2023,

Monsieur le Président expose que la société SATMA INDUSTRIES, appartenant au groupe EUROPLASMA a sollicité la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG) pour un accompagnement permettant de maintenir son activité sur la commune de Goncelin à travers un projet de transition industrielle et écologique.

SATMA INDUSTRIES est un acteur industriel majeur dans la production d'anodes. Il s'agit du principal composant électronique utilisé pour la fabrication des condensateurs électrolytiques indispensables dans de nombreux secteurs d'activités comme l'automobile (seule entreprise dans l'Union européenne). L'entreprise, sur laquelle repose notre souveraineté industrielle en la matière, emploie une cinquantaine de salariés à Goncelin, au sein de la zone d'activités de la Chandelière.

Malgré son intégration au sein du groupe EUROPLASMA le 1<sup>er</sup> avril 2022, l'avenir de SATMA INDUSTRIES reste menacé par les prix de l'énergie ou encore les difficultés d'approvisionnement. Son modèle actuel ne lui permet pas d'avoir une visibilité économique à moyen terme.

Par conséquent, le groupe EUROPLASMA souhaite procéder à la transformation du site et de son fonctionnement par un investissement à hauteur de 30M€ :

- Afin d'être en capacité de produire l'énergie nécessaire à son fonctionnement ;
- Pour se doter d'un outillage plus performant et moins énergivore.

En parallèle, elle a sollicité l'appui de la communauté de communes Le Grésivaudan dans le cadre de sa compétence développement économique, et notamment sur l'immobilier d'entreprises. Pour rappel, la délibération n° DEL-2020-0105 avait été adoptée dans cet objectif le 21 février 2020, à l'époque de SATMA PPC. La crise sanitaire n'ayant pas permis à l'industriel de mener à terme son projet de développement, la CCLG avait finalement décidé de ne pas mener l'opération d'acquisition à terme.

A ce jour, bien que la gouvernance ait évolué à travers la reprise par EUROPLASMA, SATMA INDUSTRIES est toujours locataire de la société ALMECO, un industriel italien, qui n'exerce plus d'activité sur son site de près de 6,3 ha de Goncelin. Cette acquisition auprès d'ALMECO permettrait de sécuriser la position de SATMA INDUSTRIES sur ce site tout en permettant à l'industriel de concentrer ses investissements sur l'outil productif.

Si l'entreprise n'utilisait pas l'intégralité du site, Le Grésivaudan pourrait réhabiliter le bâtiment administratif en façade de la route départementale afin d'en faire un nouveau lieu d'accueil des entreprises.

***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.***



Cette possibilité reste soumise à la réalisation de premières études afin d'estimer les coûts de réhabilitation du bâtiment et également à l'autorisation de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), compte-tenu du caractère ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) du site de SATMA INDUSTRIES.

Considérant ces éléments et confortée par l'analyse technique de l'EPFL Dauphiné, la communauté de communes Le Grésivaudan propose d'acquérir le site industriel appartenant à ALMECO pour un montant de 500 000 €. Elle s'engage à louer le site dans son état actuel à la société SATMA INDUSTRIES pour un loyer annuel maximum de 160 000 € hors taxes et hors charges. Cette mise à disposition se fera au travers d'un bail commercial.

SATMA INDUSTRIES aura à sa charge l'entretien « quotidien » du site. Les réparations majeures qui seraient susceptibles d'intervenir avant la réhabilitation engagée par SATMA INDUSTRIES seront à la charge du Grésivaudan. L'entreprise sera responsable de tout dégât ou toute nuisance que son activité pourrait générer.

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire :**

- **D'abroger la délibération n° DEL-2020-0105 du 21 février 2020 relative à l'acquisition du site industriel d'ALMECO France ;**
- **D'acquérir le site industriel appartenant à ALMECO pour un montant de 500 000 € ;**
- **De louer ce site à SATMA INDUSTRIES, ou toute personne qu'elle souhaiterait lui substituer, pour un loyer annuel maximum de 160 000 € hors taxes et hors charges ;**
- **De l'autoriser à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés cette délibération (par 69 voix pour; 1 abstention : Serge POMMELET).**

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 MAR. 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.*

Accusé de réception en préfecture  
038-200018166-20240325-DEL-2024-0084-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2024  
Date de réception préfecture : 03/04/2024

**Direction départementale des Finances publiques de l'Isère**

Pôle d'Évaluation Domaniale  
8 rue de Belgrade BP 1126  
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33  
mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Hélène MORELLATO  
téléphone : 06 14 74 93 94  
mél. : helene.morellato@dgifp.finances.gouv.fr

**Réf. DS :** 14536183

**Réf OSE :** 2023-38181-79796

Grenoble, le 23/11/2023

*Le Directeur départemental à*

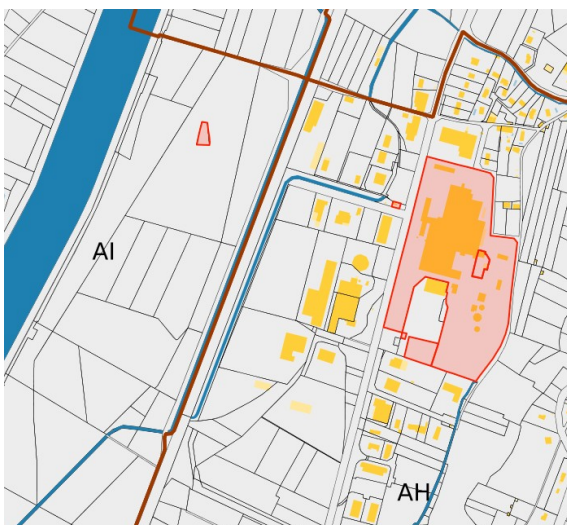
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE  
GRÉSIVAUDAN**

**LETTRE - AVIS DU DOMAINE**

Objet : demande de prorogation de l'avis n°2020-38181V0198 du 11/02/2020

*Votre référence : /*

Par saisine du 16/10/2023 (dossier complet au 17/11/2023), vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluations domaniales pour une opération d'acquisition d'un site à vocation industrielle situé ZA La chandelière, 2 Villard Bozon, à Goncelin (parcelles AH n°432, AH n°815, AH n°816, AH n°817, AH n°834 d'une contenance totale de 62 745 m<sup>2</sup> et AI n°144 d'une contenance totale de 741 m<sup>2</sup> en zonage A, au PLU de Goncelin).



Le Grésivaudan avait délibéré pour acheter ce site en 2020 (d'où la précédente demande d'avis) mais la crise sanitaire n'avait pas permis de finaliser ce dossier.

Changement noté de locataire : SATMA INDUSTRIES (ex SATMA PPC indiqué en 2020, sans incidence sur l'évaluation, même groupe).

Description (site visité en 2020) : Site industriel comprenant environ 15 000 m<sup>2</sup> indiqués de bâti, se décomposant en un bâtiment de bureaux et laboratoires, édifié en R+2, de 1 500 m<sup>2</sup> environ indiqués, d'une ancienne cantine de 347 m<sup>2</sup> environ indiqués édifiée en rez-de-chaussée, le reste se répartissant en surface industrielle, de type hangar/entrepôt de grande hauteur et équipements spécifiques (tour de refroidissement, transformateurs, réservoirs de produits chimiques...), ainsi que la présence d'un casier de confinement (responsabilité de l'enfouissement indiquée jusqu'en 2041).

Construction des années 1965 environ, l'ensemble du site peut-être considéré comme « non qualitatif » car très vieillissant, dans l'ensemble : non isolé, à rénover et à désamianter,

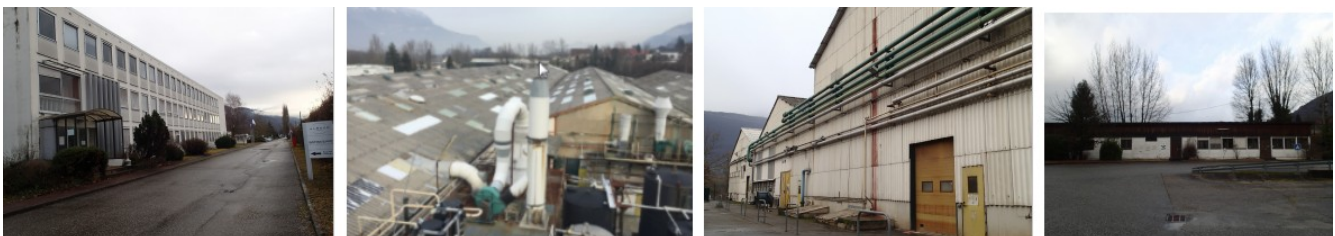
particulièrement :

- pour les bureaux : il s'agit d'un bâtiment vieillissant (isolation thermique dont huisseries à reprendre), spécificité des bureaux équipés comme des laboratoires, non utilisables en tant que tel pour partie, à reconditionner (par exemple, présence de paillasses « en dur ») pour une future utilisation en bureaux, et à rénover ;
- pour la partie ateliers industriels, il s'agit d'un ensemble de grands bâtiments anciens, à ossature métallique et parpaings sur dalle, deux quais de chargement. Absence d'isolation, chauffage aérothermes et lampes de chauffage sur certains postes, recours à la climatisation l'été.

Récurrentes fuites sur toitures signalées, réparées au fur et à mesure. Présence d'amiante signalée en toiture et sur l'ensemble du bardage.

Très grande superficie, divisibilité possible, mais qui nécessiterait des travaux importants, notamment, murs coupe-feu, désamiantage toiture, aménagements des réseaux, réouverture d'un ou plusieurs quais... en l'état, très faible probabilité d'implantation d'autres activités (notamment à caractère administratif).

Terrain clos, présence de nombreux stationnements et d'un transport en commun (site éloigné de la gare SNCF).





**Les conditions et contexte, périmètre (sauf AI 144 pour 741m<sup>2</sup> en zonage agricole, sans incidence sur l'évaluation) et zonage sont inchangés. Il s'agit donc d'une demande de prorogation de l'avis n°2020-38181V0198.**

Dans cet avis, compte tenu de l'importance du site (15 000 m<sup>2</sup> environ de bâtis), de son emplacement, de la vétusté générale de l'ensemble des bâtiments (isolation, toitures...) à rénover, des contraintes de travaux pour un repreneur pour une éventuelle division, **la valeur vénale du bien avait été estimée à 2 000 000 €. Cette valeur étant déterminée hors travaux de désamiantage ainsi que divers coûts de dépollution du site et hors coûts liés à la contrainte du casier de confinement notamment.**

La valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 200 000 € (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 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.

**Je vous informe que la validité de cet avis est prorogée pour une durée de 24 mois à compter de ce jour.**

Pour le directeur départemental des finances publiques et par délégation,  
L'inspecteur principal des Finances Publiques

Andre-Jacques VALENTIN



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.