



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **15 MAI 2023**

Délibération n° **DEL-2023-0151**

Objet : Zones d'activités économiques du Parc Technologique de Crolles - Acquisition de locaux pour l'extension du siège administratif et l'accompagnement de la société Atral

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 52
Pouvoirs : 15
Absents : 0
Excusés : 22
Pour : 67
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

23 MAI 2023

et publié le

23 MAI 2023

Secrétaire de séance :
Roger COHARD

Le lundi 15 mai 2023 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 09 mai 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Claude BENOIT, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Claudine GELLENS, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Robert MONNET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Patricia BELLINI à Cécile ROBIN, Alexandra COHARD à Sophie RIVENS, Agnès DUPON à Robert MONNET, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Mylène JACQUIN à Martine KOHLY, Christelle MEGRET à Sidney REBBOAH, Adrian RAFFIN à Michel BASSET, Olivier ROZIAU à Alain GUILLUY, Christophe SUSZYLO à Emmanuelle MOREAU, Youcef TABET à Olivier SALVETTI, Annie TANI à Serge POMMELET, Laurence THERY à Coralie BOURDELAIN, Françoise VIDEAU à Guillaume RACCURT

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, référence 2023-38140-26931, en date du 28 avril 2023

Monsieur le Président expose que Le Grésivaudan souhaite procéder à l'acquisition d'un tènement appartenant à la société Atral Security.

Locaux abritant les services administratifs du Grésivaudan : rappel de la situation actuelle

Les services administratifs du Grésivaudan sont répartis sur plusieurs sites dont Le Grésivaudan est :

- Propriétaire : Siège, Saint Vincent de Mercuze, Siège de la DGD et Maison de l'Interco à Pontcharra
- Locataire : Siège de la DEJP à Bernin

En ce qui concerne plus particulièrement le Siège, il avait été réalisé pour 95 agents, avec une marge de trois bureaux banalisés (programme réalisé en 2011 et installation en 2013).

A ce jour, le Siège abrite 145 agents. Par conséquent, des espaces non pensés au départ comme bureaux ont dû être réalisés (exemple : certains halls ont été transformés en bureaux pérennes). De même, toutes les salles de réunion (sauf les salles du Conseil et la salle Bayard) ont été transformées en bureaux.

La Direction Mobilité mise à disposition du SMMAG était accueillie dans des bureaux situés rue Louis Néel, dont le bail a pris fin le 28 février 2023. Les agents concernés ne peuvent donc plus disposer de bureaux à Crolles.

La capacité d'accueil du Siège a atteint sa limite et les salles de réunion sont en nombre trop faible. Ces conditions de travail sont relevées négativement de manière régulière par les représentants du personnel. Concrètement, nous faisons face à des organisations matérielles de travail dégradées, à des moyens de substitution mis en place tels que le télétravail organisé pour libérer de la place, à l'utilisation des temps partiels. Enfin, la situation actuelle ne permet aucune marge de manœuvre à court/moyen/long terme.

Il s'avère ainsi indispensable de trouver rapidement de nouveaux espaces.

Solution retenue : acquisition d'un bâtiment existant

Parmi les hypothèses envisagées (location, acquisition, extension de l'existant), la solution de l'acquisition de nouveaux locaux apparaît comme la plus pertinente, tant sur le plan financier qu'au regard des impératifs de calendrier et des aléas notamment liés aux contraintes environnementales qui ont rendu impossible l'extension du Siège envisagée.

En effet :

- la location entraîne des coûts élevés sans être un investissement, les travaux réalisés le seront à perte pour Le Grésivaudan ; en tout état de cause, les biens disponibles à la location correspondant aux besoins du Grésivaudan sont rares voire introuvables,

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.

- l'extension du Siège implique de construire dans un espace contraint du fait de l'existence d'une bande de précaution et de la proximité de la piscine qui impose de s'étendre côté Belledonne => coûts élevés de construction (environ 3 000 euros /m² a minima et sans aléa),
- la construction de l'extension du Siège s'étalerait sur plusieurs années alors que les locaux sont immédiatement disponibles.

Bâtiment identifié : Hager à Crolles

Créée à Crolles dans les années 80, Atral s'est développée dans les ateliers relais de la commune (système de type pépinière d'entreprise) avant de créer son site de production et de devenir un industriel reconnu du marché des alarmes. L'entreprise a ensuite été achetée par le groupe Hager et a été fusionnée dans l'organisation de ce groupe international.

L'incendie de 2019 a eu pour effet de délocaliser l'activité production à la Grande Ile (en location chez GLD). C'est à ce moment-là que Hager a lancé le processus de cession d'une grande partie de ses activités locales. Ainsi, un site avait été identifié sur la Grande Ile pour reconstruire l'usine avant de la céder à BSE. Au final cette opération n'a pas eu lieu. La délibération de cession de foncier n° DEL-2020-0274 en date du 12 octobre 2020 prise à cet effet devra d'ailleurs faire l'objet d'une abrogation.

Un nouveau repreneur, Otium Capital, s'est porté volontaire et a maintenant finalisé l'opération de reprise (parc immobilier inclus). La nouvelle gouvernance souhaite rapatrier l'intégralité des activités sur le site historique de Crolles en reconstruisant un bâtiment de production en y investissant 7 M€ (permis de construire obtenu). Aujourd'hui, Atral reprend son indépendance avec un centre de décision local et en créant de nombreuses fonctions support sur site (soit une trentaine de postes pour 2023 – Comex, finances, achats, logistique, IT, ...). Le nouveau nom de l'entreprise est Atral Security (www.atraltech.com). Cette entreprise est spécialisée dans la production de solutions électroniques et logicielles dans le domaine de la sécurité radio à ultra basse consommation énergétique (détection anti intrusion, anti incendie...).

La stratégie du groupe n'est pas d'être propriétaire de son immobilier. Aussi, un investisseur était recherché pour prendre à sa charge l'investissement immobilier de la nouvelle usine, Atral Security devenant locataire. En réalisant l'acquisition de toute la partie tertiaire, Le Grésivaudan participe grandement à la mise en œuvre de cette nouvelle usine qui pourra ainsi démarrer très rapidement.

A noter qu'une quarantaine de salariés d'Hager restent présents à Crolles dans le bâtiment B3 voisin (activité Safety notamment de la R&D sur des détecteurs de fumée).

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.

Description du site acquis par le Grésivaudan

La propriété actuelle présente une superficie d'environ 1,6 ha. Elle serait divisée en deux :

- Atral Security conservera la propriété d'une parcelle de 8 338 m². Sur cette parcelle, cette société s'engage à reconstruire une usine qui avait été détruite par un incendie. Les travaux devront être lancés avant fin 2023 et achevés avant fin 2024.
- La Communauté de communes procédera à l'acquisition d'un tènement de 8 365 m² qui comprend toute la partie tertiaire.

Le document d'arpentage confirmera la superficie foncière exacte du lot.

2 bâtiments de type tertiaire se situent sur cette parcelle. Ces 2 bâtiments tertiaires forment une entité, reliés entre eux par des passerelles :

- Le bâtiment B1 d'une superficie de 1 800 m². Ce bâtiment aura vocation à recevoir les agents de la Communauté de communes.
- Le bâtiment B2 d'une superficie de 2 843 m². Ce bâtiment sera loué à la société Atral Security.

147 places de parking seront affectées à ce tènement dont 67 places (y compris 6 en cours de création) pour le bâtiment B1.

Il convient ici d'indiquer qu'à l'occasion des différents échanges relatifs à cette acquisition, une information importante quant à la situation foncière des parcelles AT23 et AT24 a été communiquée. Ces parcelles représentent une superficie limitée, et comportent essentiellement de la voirie et des espaces verts. L'économie générale du projet n'est donc pas remise en cause. Toutefois, une régularisation de la situation de ces deux parcelles va s'avérer nécessaire avant de pouvoir conclure la vente. Par ailleurs, il est ici précisé que le montant de cette régularisation sera potentiellement déduit du montant d'acquisition.

Tarif d'acquisition

Il est proposé d'acquérir le site à hauteur de 7 800 000 €, ce qui représente un ratio de 1 680 €/m² bâti.

Tarif de location

Monsieur le Président signale que le bâtiment B2 sera loué à Atral Security au tarif de 126 € HT/m²/an, hors charges. La surface occupée par Atral Security envisagée étant de 2 935 m² (composée de 2 843 m² du bâtiment B2 et 92 m² au sein du B1- surface conservée pour des raisons techniques).

Cette mise en location se fera au travers d'un bail ferme de 9 ans.

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.

Location par le Grésivaudan dans l'attente de l'acquisition

Dans l'attente de l'acte de vente, il est proposé de louer en bail précaire dès que possible (le propriétaire doit déménager toutes ses équipes dans le bâtiment B2 et effectuer des travaux avant notre arrivée. A ce jour on ne peut caler un agenda très précis mais le déménagement pourrait se faire au mieux en octobre).

Ainsi, il sera possible de préparer l'arrivée des agents dans de bonnes conditions (création salle de restauration, câblage, badgeuse, système d'accès,...) à l'automne 2023. Ce bail précaire se terminera le jour de l'acquisition. Ensuite c'est Atral Security qui deviendra notre locataire dans les conditions ci-dessus. Nous louerons dans les mêmes conditions, soit 126 € HT/m²/an.

Pour une superficie de 1 708 m² cela nous fera un loyer mensuel de 17 934 € HT.

Avantages touchant aux conditions de travail

- Bureaux individuels pour les agents recevant du public ou d'autres agents garantissant la confidentialité
- Bureaux banalisés pour accueillir les agents des autres sites
- Salles de réunions en nombre suffisant
- Stock tampon pour la gestion des archives
- Locaux de livraison adaptés
- Marges de manœuvre retrouvées pour les prochaines années

En outre, dans chaque bâtiment un bureau sera réservé aux élus.

Modalités de financement

Compte tenu de l'usage différent des 2 bâtiments composant le tènement à acquérir, il pourrait être envisagé :

- De souscrire un emprunt de 4 M€ couvrant l'acquisition du bâtiment B2 destiné à être loué ;
- Cet emprunt, simulé à 4 % sur une durée de 30 ans (correspondant à l'amortissement dudit bâtiment) entraînerait le paiement d'une annuité d'environ 232 000 € couverte par le loyer annuel perçu ;
- D'autofinancer le bâtiment B1 destiné à être occupé par les services de la Communauté de communes et les frais d'actes associés (estimés aux environs de 80 K€) ;
- De mettre à jour le Plan Pluriannuel d'Investissement.

La date précise de l'installation sera affinée en fonction des possibilités d'Atral Security.

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 :

- D'acquérir la parcelle de 8 365 m² environ (issue des parcelles AT23, AT24 et AT25) appartenant à Atral Security, sur laquelle se situent les bâtiments B1 et B2 proposant une superficie bâtie totale de 4 643 m²,
- D'abroger la délibération n° DEL-2020-0274 en date du 12 octobre 2020 relative à la cession d'une parcelle à la société Hager,
- De l'autoriser à signer tous les actes 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 **15 MAI 2023**

Le Président,
Henri BAILE





COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12 OCTOBRE 2020
Délibération n°DEL-2020-0274

**OBJET : Zone d'activités intercommunale de la Grande Ile à Le Versoud
: cession d'une parcelle à la société HAGER SECURITY**

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74
Présents : 64
Pouvoirs : 6
Absents : 0
Excusés : 10
Pour : 70
Contre : 0
Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire
après transmission en
Préfecture le

22/10/2020
et affichage le

22/10/2020
Secrétaire de séance :
Anne-Françoise BESSON

Le 12 octobre 2020 à 18h30, 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 6 octobre 2020.

Présents : Henri BAILE, Laurence THERY, Claude BENOIT, Françoise MIDALI, Patrick BEAU, Coralie BOURDELAIN, Roger COHARD, Régine MILLET, Philippe LORIMIER, Annick GUICHARD, Jean-François CLAPPAZ, Sidney REBBOAH, Julien LORENTZ, François BERNIGAUD, Olivier SALVETTI, Anne-Françoise BESSON, Cédric ARMANET, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Ingrid BEATINI, Dominique BONNET, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Jean-Yves GAYET, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Alain JOLLY, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Robert MONNET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Annie TANI, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoir : Christophe BORG à Cédric ARMANET, Patricia BAGA à Clara MONTEIL, Alexandra COHARD à Hervé LENOIRE, Annie FRAGOLA à Patrick BEAU, Serge POMMELET à Annie TANI, Damien VYNCK à Cécile ROBIN

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;
- Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan et sa compétence en matière d'actions de développement économique ;
- Vu l'avis du Domaine n°2020-38538V1281 en date du 29 septembre 2020 ;

Monsieur le Président expose que la société Hager Security souhaite acquérir un tènement d'une superficie d'environ 13 000 m² dans la zone d'activités de la Grande Ile sur la commune de Le Versoud.

Le plan de vente élaboré dans le cadre de la vente définitive confirmera la superficie exacte de ce lot.

Basée à Crolles, Hager Security est une société par actions simplifiée spécialisée dans la fabrication de systèmes de sécurité et de domotique. Son effectif est de 280 salariés pour ce site. Elle a été impactée par un incendie le 10 juillet 2019 qui a touché les secteurs de production et d'expédition. Elle s'est implantée de manière temporaire dans une partie des locaux de GLD, sur la zone de la Grande Ile (activités de production et R & D).

Dans le cadre de son développement, la société Hager Security souhaite construire un nouveau bâtiment de 5 416 m², dont 4 269 m² d'atelier et 787 m² de bureau afin d'accueillir l'activité de production. L'activité R&D devrait retourner sur le site de Crolles. La société Hager Security a pour projet de recréer un site de production à Crolles pour de nouveaux produits actuellement en développement. Afin de sécuriser cet engagement et de pallier au risque de simple déplacement économique, il est proposé de conditionner la cession du terrain sur la zone de la Grande Ile à la mise en place d'un pacte de préférence sur tout ou partie de la parcelle où était situé le site de production de Hager à Crolles (cadastrée AT25, d'une superficie de 15 021m²). Ainsi, si aucun projet ne voyait le jour sur cette parcelle, et si

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de

Hager Security souhaitait la céder, Le Grésivaudan pourrait en faire l'acquisition au tarif de 60 € HT / m².

Ainsi, Monsieur le Président propose :

- de céder à la société Hager Security, ou à toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 13 000 m² environ issu des parcelles AN255, AN160, AN162, AN188 sur la zone d'activités intercommunale de la Grande Ile à Le Versoud, au prix de 60€ HT le m² soit un total de 780 000 € HT ;
- de conditionner la cession de ce terrain à la signature d'un pacte de préférence au profit de Le Grésivaudan sur tout ou partie de la parcelle AT25 d'une superficie de 15 021 m² occupée par Hager Security à Crolles, afin de permettre au Grésivaudan d'en faire l'acquisition si la société décidait de ne pas y développer une activité du groupe et de la céder ;
- de l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

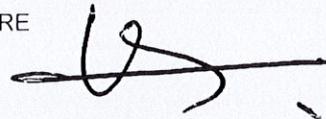
Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

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 12 octobre 2020



Le Président,
Henri BAILE

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28 avril 2023

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 85 76 08

mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yolène HALLEY

Courriel : yolene.halley@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 74 94 08

Réf. DS : 12073106

Réf OSE : 2023-38140-26931

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

à

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE
GRESIVAUDAN

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



<i>Nature du bien :</i>	Immeubles de bureaux
<i>Adresse du bien :</i>	140 Rue du Pre de l'Horme 38920 Crolles
<i>Valeur :</i>	7 800 000 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

Affaire suivie par : ANTZOULATOS TONIS

Vos références :

2. DATES

de consultation :	05/04/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/04/23
du dossier complet :	

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 :	<input type="checkbox"/>

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

Acquisition des bâtiments B1 et B2 pour une surface utile totale d'environ 4 643 m² ainsi que les 147 places de parking inscrites dans le plan masse (incluant les 6 places encore non existantes).

Le bâtiment B sera loué à la société Atraltech pour un tarif de 126 € / HT / m².

Le prix négocié est de 7 800 000 € HT soit 1 680 € HT et un taux de capitalisation de 7,5 %

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

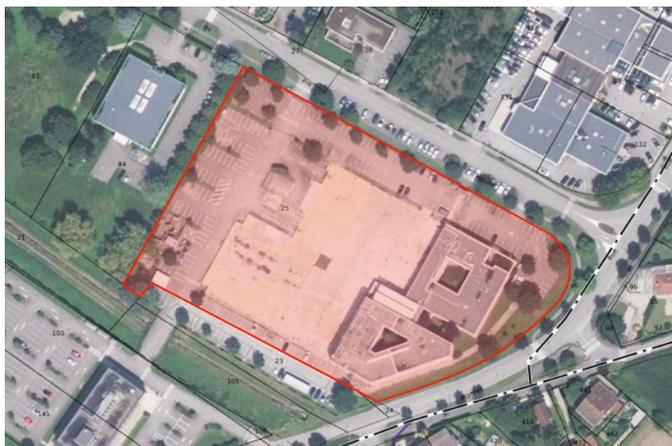
4. DESCRIPTION DU BIEN

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



Les locaux sont situés dans la zone industrielle et commerciale et à proximité de l'autoroute

4.3 Références cadastrales

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

Emprise de 8 365 m² à détacher de la parcelle AT 25 et AT 23.

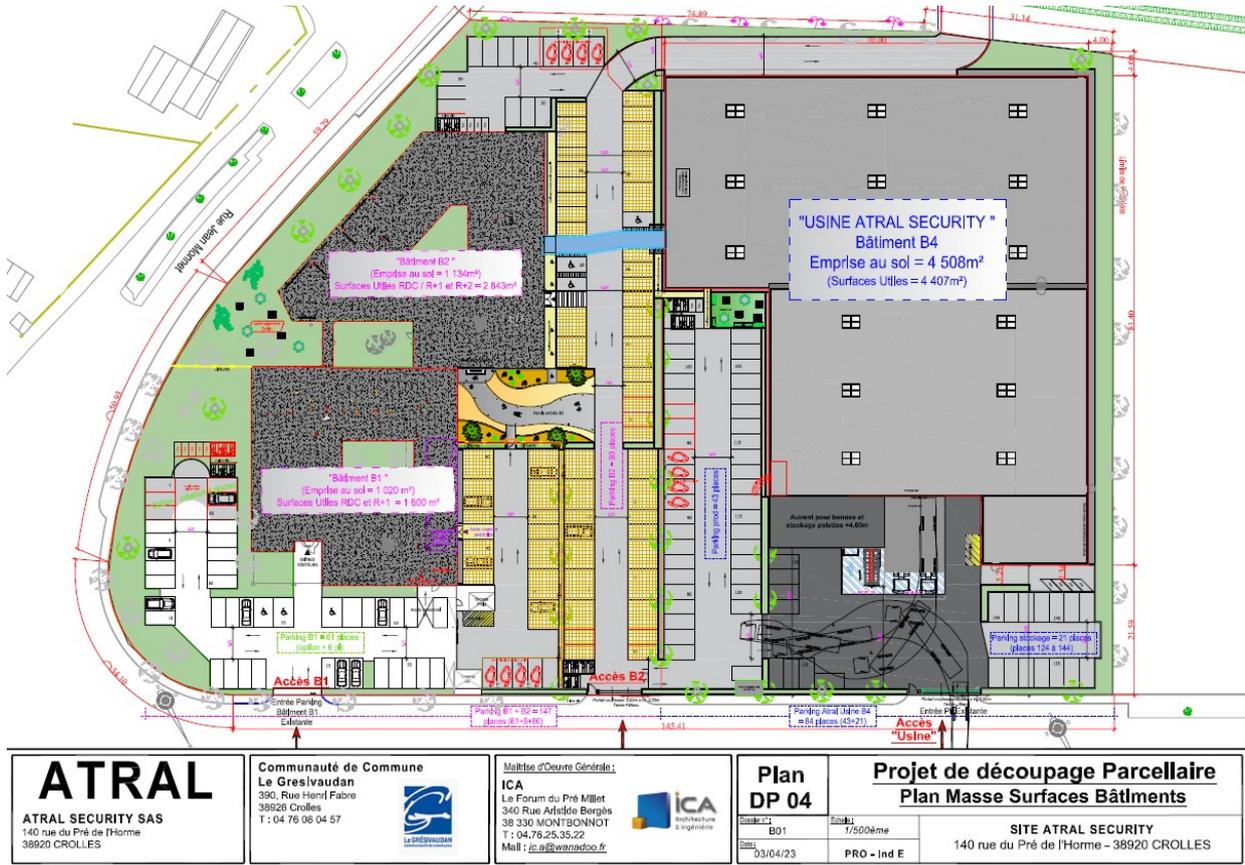
4.4 Descriptif

La communauté de communes Le Grésivaudan acquiert l'emprise bâtie composée de 2 bâtiments de bureaux nommés B1 et B2 et 147 places de parking, certaines n'étaient pas encore réalisées le jour de la visite.

Le bâtiment B1 de 1 800 m² de SU et le B2 de 2 843 m² de SU sont reliés par un hall :



Ce hall sera l'entrée dédiée au bâtiment 2 qui sera loué, après l'acquisition, à la société ATRAL, propriétaire des locaux et l'actuelle entrée desservira le bâtiment 1 qui sera conservé pour héberger une partie des services de la communauté de communes. Le parking sera scindé permettant à chacun de deux bâtiments de bénéficier de leurs propres stationnements (cf. plan ci-dessous).



ATRAL ATRAL SECURITY SAS 140 rue du Pré de l'Homme 38920 CROLLES	Communauté de Commune Le Greslvaudan 390, Rue Henri Fabre 38926 CROLLES T : 04 76 08 04 57	Maître d'Œuvre Générale: ICA Le Forum du Pré Millet 340 Rue Arlette Bergès 38 330 MONTBONNOT T : 04.76.25.35.22 Mail : ic.a@wanadoo.fr	Plan DP 04 Date: 03/04/23 PRO - Ind E	Projet de découpage Parcellaire Plan Masse Surfaces Bâtiments	
				SITE ATRAL SECURITY 140 rue du Pré de l'Homme - 38920 CROLLES	

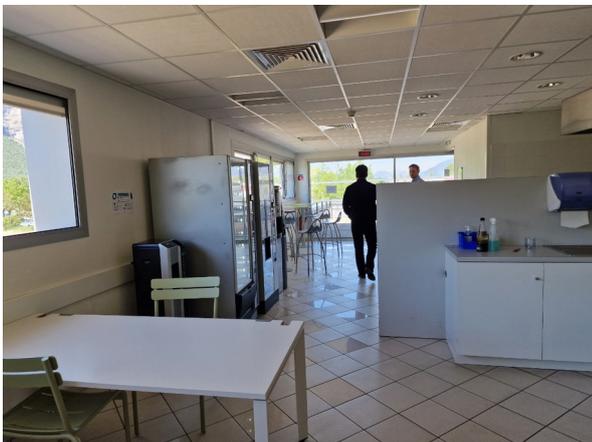
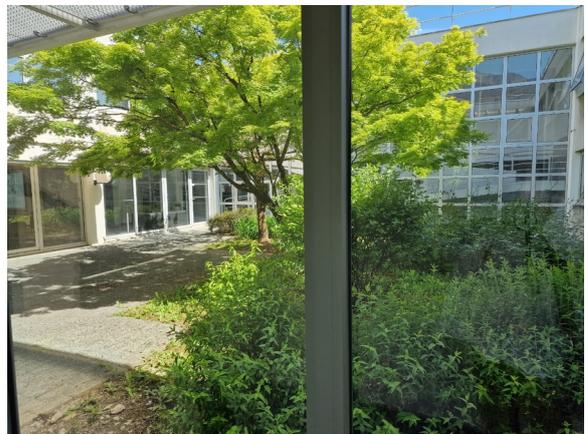
Les deux bâtiments sont construits autour d'un patio et sont en bon état d'entretien. La plupart des huisseries sont en double vitrage, la chaudière et les réseaux sont communs :

- bâtiment B1 en R + 1 : bureaux, salles de réunion, sanitaires et une rampe permettant l'accès à l'étage aux personnes à mobilité réduite
- bâtiment B2 en R + 2 : bureaux, salles de réunion, sanitaire et grande pièce avec terrasse à usage de réfectoire

Les travaux d'aménagement des parkings et d'individualisation des locaux seront réalisés par la société ATRAL.

La société conservera l'autre emprise de la parcelle, actuellement en nature de terrain à bâtir, sur laquelle elle a un projet de construction d'un bâtiment de production.





4.5 Surfaces du bâti

Bâtiments B1 (1 800 m²) et B2 (2 843 m²) pour une superficie totale d'environ 4 643 m² ainsi que les 147 places de parking inscrites dans le plan masse (incluant les 6 places encore non existantes)

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

AT 25 : ATRAL SECURITY

AT 23 : commune de Crolles selon le cadastre en cours de vérification par la communauté de commune et la société ATRAL

5.2 Conditions d'occupation

Locaux occupés par la société ATRAL actuellement propriétaire et qui concentrera ses effectifs sur le bâtiment B2 qui sera loué, après l'acquisition 126 € / m², par la communauté de communes le Grésivaudan.

6 . URBANISME

Règles actuelles :

7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Vente de locaux professionnels à usage de bureau sur un secteur allant jusqu'à Grenoble :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année Const.	SU	Contenance	Prix total	Prix / m ² SU	Nature
BC 141-143 lots 38 à 55 et 7	SAINT-ISMIER	Plantées	12/06/20	2021	544 m ²		867 121 €	1 594 €	Plateau libre à aménager et jouissance d'une terrasse + 18 stationnements
AK 91	SAINT MARTIN D'HERES	16 rue du tour de l'eau	21/11/20	2022	2 003 m ²	6 009 m ²	2 551 000 €	1 274 €	Bureaux + 70 stationnements
AK 390 à 403 lots 176 à 221 + 275-277-281	LA TRONCHE	2 avenue de l'Obiou	29/01/21	2004	1 279 m ²		1 665 000 €	1 302 €	Bureaux + 46 stationnements
AK 390 à 403 lots 176 à 180 + 303	LA TRONCHE	2 avenue de l'Obiou	14/09/21	2004	495 m ²		1 040 000 €	2 102 €	Bureaux + 5 stationnements
BA 415	CROLLES	6598 rue Louis Neel	02/02/21		1 379 m ²		1 400 000 €	1 015 €	Bureau + stockage
AX 217	ECHIROLLES	3 rue de l'Octant « parc technologique des petits prés Sud Galaxie »	08/02/21		1 092 m ²	3 018 m ²	2 000 000 €	1 832 €	locaux à usage de bureaux.
ET 206	GRENOBLE	6 avenue de l'Europe	30/06/21		1 614 m ²	2 200 m ²	3 050 000 €	1 890 €	locaux à usage de bureaux et entrepôts avec parking en sous-sol (21 places de stationnement)
EV 62 et EV 64	GRENOBLE	16 rue Henri Barbusse et 21 avenue de l'europe,	06/09/21		2 657 m ²	6 849 m ²	4 600 000 €	1 731 €	Locaux à usage de bureaux avec stationnements intérieurs et 28 parkings extérieurs.
AP 279-283	MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	387 av Jean Kuntzmann	10/03/22		2 299 m ²	5 443 m ²	5 330 000 €	2 319 €	2 bâtiments en R + 1 et R + 2 reliés par une parcelle + 125 stationnements
185//AI/ 72/3/3013-3016	GRENOBLE	4 pl Robert Schuman	12/05/21	1900	509 m ²		1 094 000 €	2 147 €	Bureau
158//AH/97//	EYBENS	4 rue Joliot Curie	03/08/21	1991	766 m ²		1 100 000 €	1 436 €	Usage industriel

Minimum	1 015 €
Moyenne	1 695 €
Médiane	1 731 €
Maximum	2 319 €

Taux de capitalisation :

Ref. Cadastrales	Commune	Prix / m ² SU	SU louée	VL	Loyer / m ²	taux de capitalisation
AK 91	SAINT MARTIN D'HERES	1 274 €	788 m ²	87 212 €	111 €	8,69 %
BA 415	CROLLES	1 015 €	1 379 m ²	132 506 €	96 €	9,46 %
AX 217	ECHIROLLES	1 832 €	1 092 m ²	181 128 €	166 €	9,06 %
ET 206	GRENOBLE	1 890 €	1 614 m ²	260 004 €	161 €	8,52 %
EV 62 et EV 64	GRENOBLE	1 731 €	2 657 m ²	394 800 €	149 €	8,58 %
AP 279-283	MONTBONNOT-SAINTE-MARTIN	2 319 €	2 299 m ²	393 380 €	171 €	7,38 %
158//AH/97//	EYBENS	1 436 €	1 268 m ²	110 580 €	87 €	6,07 %

	taux de capitalisation
Minimum	6,07 %
Moyenne	8,25 %
Médiane	8,58 %
Maximum	9,46 %

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP :

Etude FNAIM marché 2022 :

Vente de bureaux :

2 300 € à 2 850 €
1 600 € à 2 000 €

NEUF

ANCIEN

GRÉSIVAUDAN

Location de bureaux :

155 € à 180 €
110 € à 135 €

NEUF

ANCIEN

GRÉSIVAUDAN

Etude du bien par Axite-CBRE :

- Méthode d'évaluation 1 :

Hypothèses de valorisation

Immeuble	Surface m ²	Loyer/m ²	Loyer potentiel HT/an	Hypothèse 3/6/9 ans		Hypothèse 6/9 ans		Hypothèse 9 ans	
				Taux de rentabilité bail 3/6/9	Valeur bâtiment loué en 3/6/9	Taux de rentabilité avec bail 6/9	Valeur bâtiment loué en 6/9	Taux de rentabilité bail 9 ans ferme	Valeur bâtiment loué 9 ans ferme
Bâtiment B "1"	1 946	127,80	248 699	8,10%	3 070 356 €	7,80%	3 188 446 €	7,50%	3 315 984 €
Bâtiment B "2"	2 978	127,80	380 588		4 698 622 €		4 879 338 €		5 074 512 €

- Méthode d'évaluation 2 :

✓ Immeuble « B1 »	1 976 m ²	x 1 563 € =	3 088 488,00 €
✓ Immeuble « B2 »	2 978 m ²	x 1 563 € =	4 654 614,00 €
✓ Parkings extérieurs	120 places	x 800 € =	96 000,00 €

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

La négociation porte sur une valeur de 1 680 € / m² :

- cette valeur est proche de la moyenne des biens relevés sur le secteur
- se situe dans la fourchette des valeurs relevées par la FNAIM sur le Grésivaudan
- abouti à un taux de capitalisation de 7,5 % au regard de la valeur locative convenue entre la société ATRAL, futur locataire, et la communauté de communes, futur propriétaire. Ce taux correspond aux valeurs basses, entre la moyenne et le minimum, des termes relevés dans l'étude.

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 **7 800 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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
Par délégation



Frédéric DIDON
Inspecteur principal