Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 NOVEMBRE 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0388**

Objet : Zone d'activités économiques intercommunale de Eurekalp à Saint-Vincent-de-Mercuze : cession d'un terrain à la société TRAVAUX PUBLICS BALINI

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 51
Pouvoirs : 11
Absents : 0
Excusés : 23
Pour : 62
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

27 NOV. 2025

et publié le

27 NOV. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 24 novembre 2025 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 18 novembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Joël DUCROS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Franck REBUFFET-GIRAUD, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Annie FRAGOLA à Serge POMMELET, Claudine GELLENS à Patrick BEAU, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Sylvie LARGE à Michel BASSET, Philippe LECAT à Cédric ARMANET, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Guillaume RACCURT à Henri BAILE, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Cécile ROBIN à Patricia BELLINI, Françoise VIDEAU 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

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 2025-38466-76378 du 5 novembre 2025,

La société TRAVAUX PUBLICS BALINI souhaite acquérir une parcelle d'une superficie totale de 8 548 m² environ, issue des parcelles B599, B601, B602, B605, B625, B626, B1773, B1775 dans la zone d'activités de Eurekalp à Saint-Vincent-de-Mercuze (Annexe n°1 : Plan de situation).

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

Fondée en 2006 par Monsieur François BALINI, la société TRAVAUX PUBLICS BALINI est actuellement basée à Le Touvet. Ses domaines d'activité sont le terrassement, les voieries et réseaux divers, les travaux forestiers et la démolition.

Dans le cadre de son développement, cette société souhaite construire un bâtiment de 3 000 m². Celui-ci aura pour vocation à accueillir une centrale de valorisation des terres excavées dans le cadre de ses activités.

TRAVAUX PUBLICS BALINI emploie à ce jour 20 salariés. A travers ce projet, il est prévu de créer 5 nouveaux postes dans les trois ans à venir.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **De céder à l'entreprise TRAVAUX PUBLICS BALINI, ou toute personne morale qu'elle souhaiterait lui substituer, un lot d'une surface de 8 548 m² environ au sein la zone d'activités économiques intercommunale de Eurekalp à Saint-Vincent-de-Mercuze, au prix de 60 € HT le m² soit d'un montant total de 512 880 € HT environ,**
- **De 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 24 NOV. 2025

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de Communes Le Grésivaudan

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
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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 76 70 85 33
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Jacques ARDITTI
Courriel : jean-jacques.arditti@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 94 08

Réf. DS : 27225167
Réf. OSE : 2025-38466-76378

Le 05/11/2025

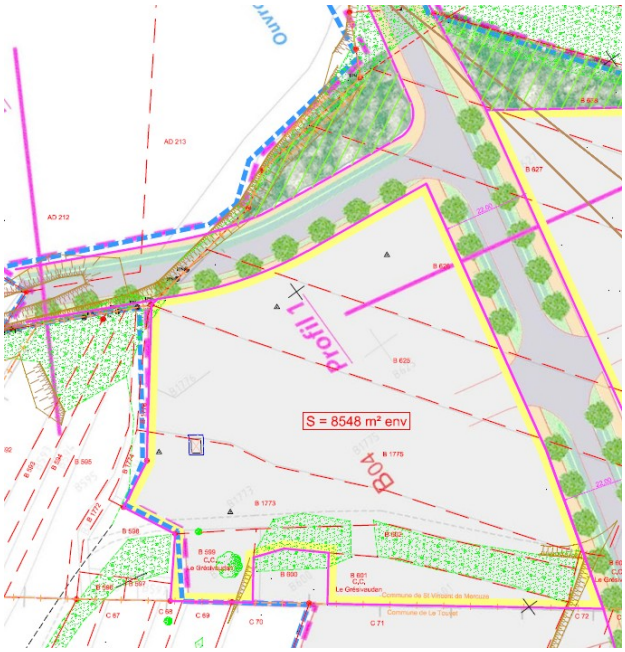
Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

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



Nature du bien : Foncier viabilisé de 8 548 m² à vocation économique

Adresse du bien : Saint-Vincent-de-Mercuze

Valeur : 430 000 €

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

1 . CONSULTANT

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

2 . DATES

de consultation :	17/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/10/2025

3 . OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Cession dans la Zone d'Aménagement Concerté « Eurékalp » à vocation économique d'un foncier viabilisé de 8 548 m²

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

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Saint Vincent de Mercuze est située dans le département de l'Isère, dans la vallée du Grésivaudan, à mi-chemin entre Grenoble et Chambéry.

Sa population INSEE 2019 est de 1505 habitants, sa superficie est de 785 hectares et son altitude de 349 mètres.

Saint Vincent de Mercuze appartient à la Communauté de Communes Le Grésivaudan, au canton du Haut Grésivaudan et à la 5e circonscription de l'Isère.

4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

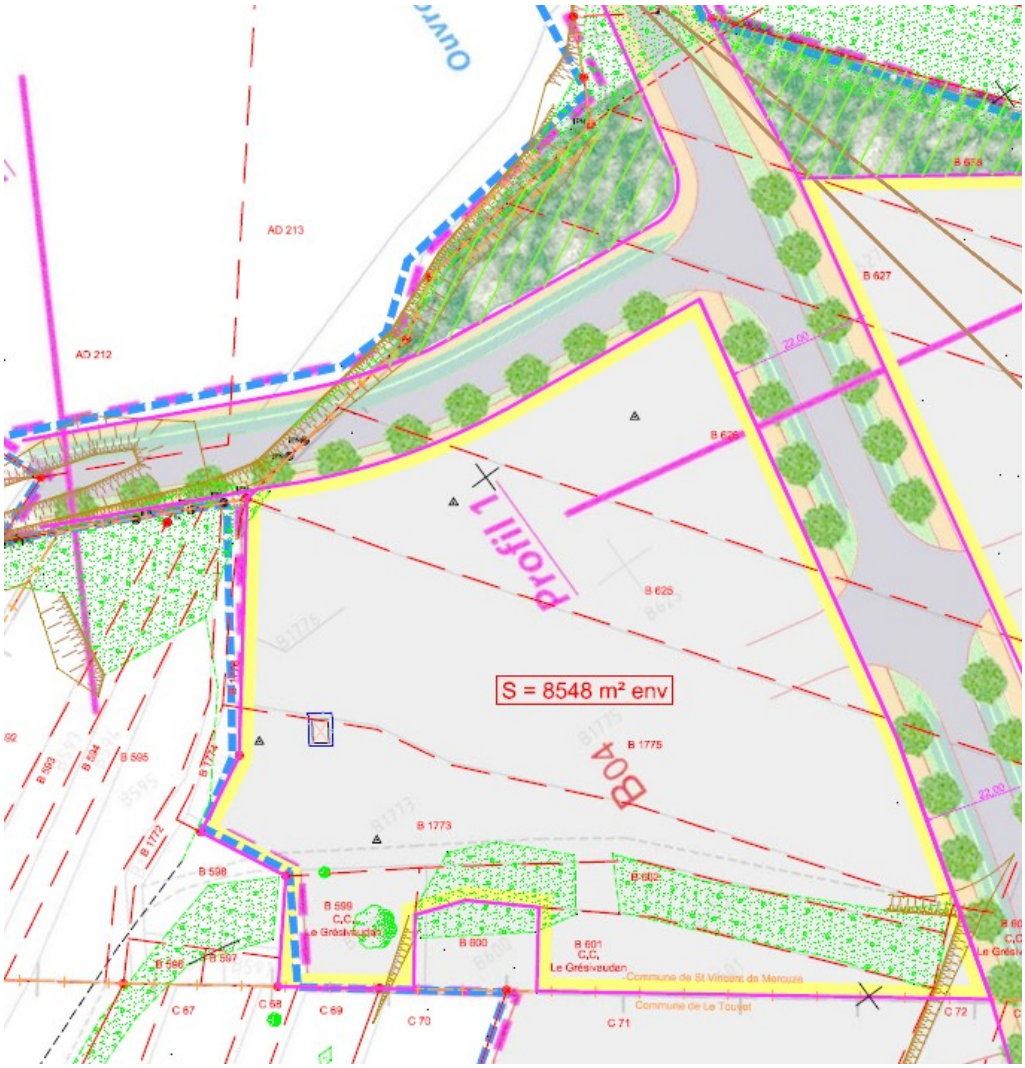
Foncier viabilisé de 8 548 m² de foncier à vocation économique

4.3 Références cadastrales

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

- Terrain issu d'une partie des parcelles B599, B601, B602, B605, B625, B626, B1773, B1775

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025



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

RNU: zone d'activités économiques

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

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

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. 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.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison : 3000 m autour, non bâti d'une superficie comprise entre 500 et 6 000 m² au prix de 40 à 70 €/m²

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total TTC	Prix/m² TTC	Prix total HT	Prix/m² HT	Urbanisme	Remarques
1	3804P03 2023P00301	466//B/1866//	SAINT-VINCENT-DE-MERCUZE	TIRE POIX	12/12/2022	1289	76 250	59,15	64 450	50,00	RNU	vendeur CCLG
2	3804P03 2022P07740	511//AD/252//	LE TOUVET	AUX ALIQUETS	13/05/2022	1436	86 160	60	71 800	50,00	UI (98%)	vendeur CCLG
3	3804P03 2024P02880	511//AE/117//	LE TOUVET	AUX CORVEES	25/01/2024	1079	62 500	57,92	62 500	57,92	UI	
4	3804P03 2024P08250	511//AH/96//	LE TOUVET	LE HAUT TOUVET	19/03/2024	2050	100 000	48,78	100 000	48,78		vendeur CCLG
5	3804P03 2024P10554	511//AE/263//265	LE TOUVET	LA PRA	14/05/2024	3802	175 000	46,03	175 000	46,03	UI	

moyenne	50,55
médiane	50,00
maximum	57,92

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

Plusieurs termes récents sont relevés à 50 € HT/m² sur le secteur proche.

À noter, les tendances des dernières transactions s'effectuent autour de 60 € HT/m² sur « Grande Île » (Villard-Bonnot ou Le Versoud).

Compte tenu des données du marché immobilier du secteur, de la position récente du service des domaines dans le cadre de la pré-commercialisation et des caractéristiques des tènements non bâtis considérés, il est arbitré une valeur de 50 € HT/m². C'est cette valeur dominante de 50 € /m² qui sera retenue.

Appliquée aux 8 548 m² de foncier viabilisé à céder, la valeur vénale du bien à évaluer est égale à :

8 548 × 50 = 430 000 € [arrondie]

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

9 . DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **430 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale, notamment à 60 € HT/m² selon la tendance observée.

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 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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

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.

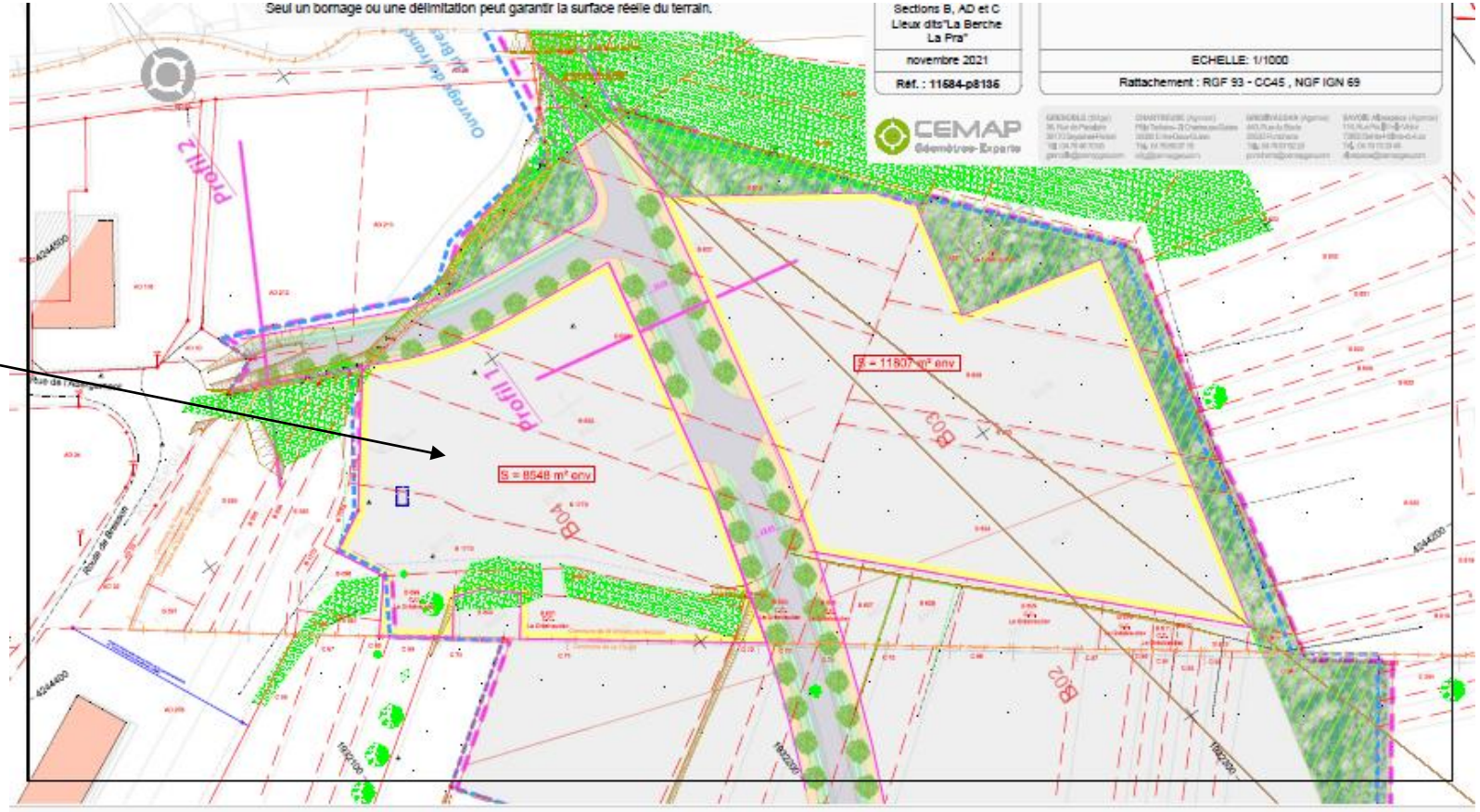
Pour le Directeur et par délégation,

Jean-Jacques ARDITTI

Inspecteur des Finances Publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-388-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Plan de situation

TRAVAUX PUBLICS
BALINI