



**BUREAU COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 4 FEVRIER 2025 À 18H00**

**Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS**

Présents :

1	AIX-LES-BAINS	Renaud BERETTI	
2	AIX-LES-BAINS	FRUGIER Michel	
3	AIX-LES-BAINS	GUIGUE Thibaut	
4	AIX-LES-BAINS	MONTORO-SADOUX Marie-Pierre	
5	BOURDEAU	DRIVET Jean-Marc	
6	BRISON SAINT INNOCENT	CROZE Jean-Claude	
7	DRUMETTAZ-CLARAFOND	BEAUX-SPEYSER Danièle	
8	ENTRELACS	BRAISSAND Jean-François	
9	GRESY-SUR-AIX	MAITRE Florian	
10	LA BIOLLE	NOVELLI Julie	
11	LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	MORIN Bruno	
12	LE BOURGET DU LAC	MERCAT Nicolas	
13	LE BOURGET DU LAC	SIMONIAN Edouard	
14	MERY	FONTAINE Nathalie	
15	PUGNY-CHATENOD	CROUZEVIALLE Bruno	
16	SAINT OFFENGE	GELLOZ Bernard	Pouvoir de Antoine HUYNH
17	SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	TOUGNE-PICAZO Brigitte	
18	TRESSERVE	LOISEAU Jean-Claude	Pouvoir de Olivier ROGNARD
19	TREVIGNIN	CHAPUIS Nicolas	
20	VIONS	ARRAGAIN Manuel	
21	VIVIERS-DU-LAC	AGUETTAZ Robert	
22	VOGLANS	MERCIER Yves	

18 communes présentes

Absents excusés :

CHINDRIEUX	BARBIER Marie-Claire
MOUXY	PERSON Armelle

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 28 JANVIER 2025, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 14 projets de délibérations.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 22 présents et 2 procurations.

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.



DÉLIBÉRATION

N° : 11 Année : 2025

Exécutoire le : 12 FEV. 2025

Publiée / Notifiée le : 12 FEV. 2025

Visée le : 11 FEV. 2025

PROCEDURES FONCIERES

Parc d'activités économique de Pontpierre

Vente de parcelles à CGLE sur la commune de Grésy-sur-Aix - Régularisation Foncière

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée la création du syndicat mixte Chambéry – Grand Lac Economie (CGLE), par arrêté préfectoral du 23 juin 2017, en charge de la compétence « gestion, aménagement foncier, entretien, promotion, animation et commercialisation des zones d'activités économiques » depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le syndicat mixte gère notamment l'extension du parc d'activités économiques (PAE) de Pontpierre situé sur la commune de Grésy-sur-Aix.

Monsieur le Président précise que les parcelles ci-dessous, propriété de Grand Lac, font partie de l'assiette de l'extension du PAE de Pontpierre :

Section	Numéro	Contenance (en m ²)	Zonage	Lieu-dit
AH	4	173	AUet	Pontpierre
	5	234		
	6	197		
	TOTAL	604		

Ces parcelles classées en zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques (AUet), sont comprises dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « F 11 – Pontpierre », ayant pour thème l'économie et les équipements publics.

Il est proposé de céder au syndicat mixte Chambéry - Grand Lac Economie les parcelles cadastrées section AH, n°4, 5 et F n°6 pour une surface totale de 604 m² au prix de 18 120 € soit 30 € le m², conformément à l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale du 9 avril 2024.

La vente sera formalisée par acte administratif, les frais d'acte seront à la charge du syndicat mixte Chambéry-Grand Lac Economie.

Le Bureau de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE la vente ci-dessus détaillée,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette cession.

Aix-les-Bains, le 4 février 2025

Le Président,
Renaud BERETTI

La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

- Délégués en exercice : 33
- Présents : 22
- Présents et représentés : 24
- Votants : 24
- Pour : 24
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

Adresse : 5 rue Jean Girard Madoux

- 73011 CHAMBERY Cedex

Courriel : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Savoie

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine Soucarre

Courriel : christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 79 33 92 04

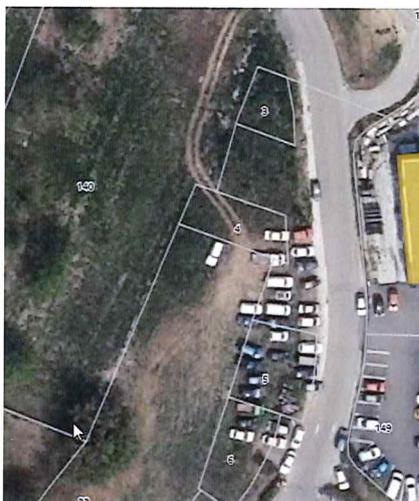
à
Grand Lac

Réf DS : 16725144

Réf OSE : 24-73128-19184

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrains en zone AUe

Adresse du bien :

Pont Pierre

73100 GRESY SUR AIX

Valeur :

18 120 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Grand Lac

affaire suivie par : Sylvie Valz

Chargée de gestion immobilière et foncière

2 - DATES

de consultation :	11/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Cession à CGLE de parcelles de terrain situées dans le périmètre d'extension du PAE de Pontpierre en vue de l'aménagement de futurs lots à bâtir.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Établie en bordure du massif des Bauges, la commune s'étend sur 12,73 km² du pied du Revard jusqu'à la forêt de Corsuet. Elle comptait 4 598 habitants au dernier recensement de 2020. La commune est située à quelques kilomètres au nord d'Aix-les-Bains, deuxième plus grande commune du département. Le lac du Bourget est situé, lui aussi, à seulement quelques kilomètres, et peut être vu depuis certains points hauts de la commune.

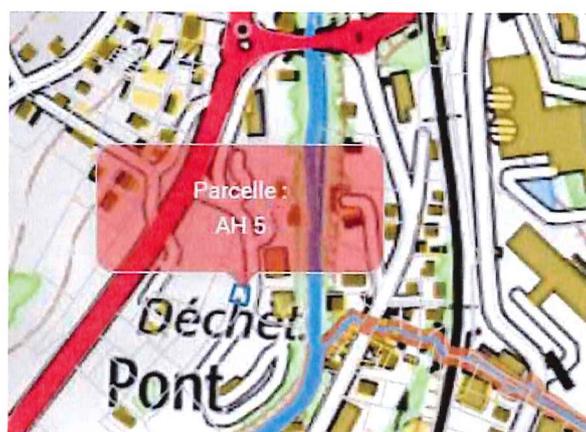
Les importantes villes voisines sont Annecy au nord et Chambéry au sud .

La commune est bien desservie par les voies de communication et dispose d'un accès rapide aux principaux axes routiers grâce notamment à la présence sur son territoire d'un échangeur sur l'autoroute A 41 qui permet une desserte directe vers les pôles structuraux d'Annecy et de Chambéry. .

La position de carrefour de la commune a favorisé le développement de l'économie locale, en forte expansion ces dernières années.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Entre Aix les Bains et Grésy sur Aix dans le secteur de Pont Pierre, terrain situé en retrait de la RD 1201, à proximité de la déchetterie de Grésy.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Grésy sur Aix	AH n°4	Pont Pierre	173 m ²	Pré
Grésy sur Aix	AH n°5	Pont Pierre	234 m ²	Pré
Grésy sur Aix	AH n°6	Pont Pierre	197 m ²	Pré
TOTAL			604 m ²	

4. Descriptif

3 parcelles d'une superficie respective de 173, 234 et 197 m², soit 604 m² au total, incluses dans l' OAP F 11 à destination d'économie (zone 1 AUet) .

Parcelles à aménager, destinées à être intégrées dans de futurs lots à bâtir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Grand Lac

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUI Grand Lac modifié au 12/12/2023 : Zone 1AUet

zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques

OAP F 11 Pont Pierre

GRESY SUR AIX / Pont Pierre

F11

Superficie du site d'OAP : 6,34 ha
Superficie de la zone AU : 3,5 ha

Localisation



Volet plus en détail



Ce site de projet est localisé entre la rivière du Sierroz et la route de l'albanais. L'environnement immédiat possède un caractère naturel dans lequel des activités commerciales et tertiaires à l'est et de l'habitat pavillonnaire diffus à l'ouest sont venues s'implanter.

Il s'agit d'un site de projet à long terme de grands enjeux (hôpital, équipement, voirie ...)

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : **Economie**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



-  Aménagement sécurisé des intersections
-  Potentiels d'accès
-  Assurer une liaison piétonne le long du Sierroz
-  Assurer un espace de transition arboré avec le cours d'eau
-  Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

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

Le bien est évalué selon 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

1) Zone 1 Auet :

L'étude de marché a porté sur les terrains classés en zone AU indicées à vocation économique sur la commune de Grésy sur Aix.

Les terrains classés en une telle zone relèvent d'un secteur peu alimenté sur le marché immobilier.

Aucun terme de comparaison récent strictement comparable n'a été identifié suite à la mise en œuvre de ces critères de recherche.

Les dernières références en zone AUE observées sur le secteur de Pont Pierre datent de l'année 1993 et ont été réalisées sur la base de 20 €/m².

- acte du 30/12/2013 : section A « Pont Pierre » n°278, 279, 281, 874, 1085 pour 4 775 m² relevant des zones Aue et N : 83 207 €, basé sur 20 €/m² pour la zone Aue et 0,30 €/m² pour la zone N.

- acte du 30/12/2013 : section A « Pont Pierre » n°273, 274, 276, 277, 932 et 1332 pour 7 670 m² relevant des zones Aue et N : 143 553,60 €, basé sur 20 €/m² pour la zone Aue et 0,30 €/m² pour la zone N.

L'étude a donc été élargie à l'ensemble du bassin chambérien et aixois

Les références suivantes ont été relevées :

- sur la commune d'Entrelacs, commune déléguée d'Albens, jugement d'expropriation en date du 05/01/2016 : en vue de l'extension de la ZA Entre 2 Lacs, terrains de 19 813 m² en zone INAE ouverts à l'urbanisation : 18 €/m².

Chambéry :

-acte du 25/07/2017 : acquisition par CGLE : parcelles AM n°60, 61, 519 : petit hangar et terrains pour une superficie totale de 2 579 m². Zone AUUE 110 265 €, basé sur une valeur du terrain non bâti à 35 €/m².

-acte du 12/11/2018 : acquisition par CGLE : parcelle AM n° 57 : 1 450 m² en zone AUUE 50 750 € soit 35 €/m²

A titre d'information, prix de vente des terrains à bâtir en zone artisanale sur le bassin aixois hors

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie en m ²	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	18/07/2019	MERY	A 4522, 4525, 3333, 3336	1 750	UEsh	122 500 € HT	70 € HT	ZAC du Rebauchet
	28/08/2019	MERY	A 4496	12 682 m ²	UEsh	887 740 €	70 €	ZAC du Rebauchet
2	01/10/2019	MERY	A N° 1262,1793,2464,2465,2467...s.	9 454 m ²	UEsh	835 000 €	88,32 €	Terrain à bâtir Savoie Hexapole
3	12/08/2020	AIX LES BAINS	AE 53,55,197	1 805	UE	179 900 €	99,67 €	Avenue de Saint Simond
4	12/07/2021	ENTRELACS	C n° 1929,2381, X n°442,445,447	3 533 m ²	UE	300 000 € HT	84,91 € HT	Terrain à bâtir ZA Entre 2 Lacs
5	09/09/2021	ENTRELACS	158 A n° 2039, 2040	1 941 m ²	UE	116 460 € HT	60 € HT	Terrain à bâtir ZAC du sauvage
6	09/11/2021	AIX LES BAINS	AE 54,56	1 138	UE	113 800 €	100 €	Avenue de Saint Simond
7	15/10/2021	MERY	A 4700	2 318	UEsh	231 800 € HT	70 € HT	ZAC du Rebauchet
8	10/03/2022	MERY	A 4622,4624, 4626 et s	6 963	UEsh	696 300 € HT	100 € HT	ZAC du Rebauchet
9	06/05/2022	MERY	A 4605,4609,4612, 4615	2 902	UEsh	203 140 € HT	70 € HT	ZAC du Rebauchet
10	07/03/2023	ENTRELACS	239 B n° 979,981,975	2 458	UE	172 060 € HT	70 € HT	
11	20/10/2023	AIX LES BAINS	AH n° 425	4 433	UE	531 960 € HT	120 € HT	ZAC des Sources
12	13/12/2023	AIX LES BAINS GRESY SUR AIX	AH n° 438, 445 F n° 2052	4 122 60	UE	627 300 € HT	150 € HT	ZAC des Sources

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Description	Surface en m ²	Prix €	Prix /m ²
1	01/10/2019	MERY	A N° 1262,1793,2464,2465,2467... s.	Terrain à bâtir Savoie Hexapole	9 454 m ²	835 000 €	88,32 €
2	12/07/2021	ENTRELACS	C n° 1929,2381, X n°442,445,447	Terrain à bâtir ZA Entre 2 Lacs	3 533 m ²	300 000 € HT	84,91 € HT
3	15/10/2021	MERY	A N°4700	Terrain à bâtir Savoie Hexapole	2 318m ²	231 800 € HT	100 € HT
4	10/03/2022	MERY	A n°4609, 4612, 4615, 4605	Terrain à bâtir Savoie Hexapole	6 963 m ²	696 300 € HT	100 € HT
5	06/05/2022	MERY	A N° 4605,4609,4612,4615	Terrain à bâtir Savoie Hexapole	2 902 m ²	203 140 € HT	70 € HT

Sur la base de ces éléments, compte tenu des caractéristiques des biens et des règles d'urbanisme dont ils relèvent, il est proposé de valoriser les biens sur la base de 30 €/m².

$$604 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €} = 18\,120 \text{ €}$$

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Dès lors, il est proposé de valoriser les terrains considérés à 18 120 €.

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 **18 120 € hors taxes**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 16 300 € HT.

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 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 la Directrice départementale et par
délégation,



Christine SOUCARRE
Evaluatrice Domaine

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 11 : Parc d'activités économique de Pontpierre - Vente de parcelles à CGLE sur la commune de Grésy-sur-Aix - Régularisation Foncière

Date de transmission de l'acte : 11/02/2025

Date de réception de l'accusé de réception : 11/02/2025

Numéro de l'acte : d5351 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20250204-d5351-DE

Date de décision : 04/02/2025

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public
3.5.2. Autres