



BUREAU COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 1er JUILLET 2025 À 18H00
Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS

Présents :

1	AIX-LES-BAINS	T	BERETTI Renaud	Pouvoir de Marie-Claire BARBIER
2	AIX-LES-BAINS	T	FRUGIER Michel	
3	AIX-LES-BAINS	T	GUIGUE Thibaut	
4	AIX-LES-BAINS	T	MONTORO-SADOUX Marie-Pierre	Départ après la délibération n° 8
5	BOURDEAU	T	DRIVET Jean-Marc	
6	BRISON SAINT INNOCENT	T	CROZE Jean-Claude	
7	DRUMETTAZ-CLARAFOND	T	BEAUX-SPEYSER Danièle	Pouvoir de Nicolas JACQUIER
8	ENTRELACS	T	BRAISSAND Jean-François	Départ après la délibération n°6
9	GRESY-SUR-AIX	T	MAITRE Florian	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
10	LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T	MORIN Bruno	
11	LE BOURGET DU LAC	T	MERCAT Nicolas	
12	LE BOURGET DU LAC	T	SIMONIAN Edouard	
13	LE MONTCEL	T	HUYNH Antoine	Pouvoir de Louis ALLARD
14	MERY	T	FONTAINE Nathalie	Pouvoir de Julie NOVELLI
15	ONTEX	T	CARRIER Christiane	
16	RUFFIEUX	T	ROGNARD Olivier	Pouvoir de Manuel ARRAGAIN
17	SAINT OFFENGE	T	GELLOZ Bernard	
18	SAINT PIERRE DE CURTILLE	T	DILLENSCHNEIDER Gérard	
19	TRESSERVE	T	LOISEAU Jean-Claude	
20	VIVIERS-DU-LAC	T	AGUETTAZ Robert	
21	VOGLANS	T	MERCIER Yves	

17 communes présentes

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 24 juin 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 13 projets de délibérations.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 21 présents et 6 procurations

Florian MAITRE est désigné 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° : 7 Année : 2025

Exécutoire le : 18 JUIL. 2025

Publiée / Notifiée le : 18 JUIL. 2025

Visée le : 07 JUIL. 2025

PROCEDURES FONCIERES
Parc d'activités économiques des Cruets
Vente de parcelles à CGLE sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND

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

Il gère notamment l'extension du parc d'activités économiques (PAE) des Cruets situé à DRUMETTAZ-CLARAFOND.

Monsieur le Président informe que les parcelles, propriété de Grand Lac seul ou en indivision avec Monsieur GIROD, et cadastrées comme indiqué ci-dessous font partie de l'assiette du PAE des Cruets (plan ci-annexé) :

Section	Zonage	N° de parcelles	Propriétaire	Lieudit	Surface totale M ²	Surface en zone rouge du PPRI M ²	Surface hors zone rouge du PPRI M ²
C	UE	538	GRAND LAC	Les Cruets	385		385
C	UE	539	GRAND LAC	Les Cruets	695		695
C	UE	1990 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	1367		1367
C	UE	1991 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	676		676
C	UE	1992 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	697,5		697,5
C	UE	1995 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	171		171
C	UE	1997 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	458,5		458,5
C	UE	1998	GRAND LAC	609 Rte de Drumettaz	4509	166	4343
C	UE	3369 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	486	486	0
C	UE	3372 pour moitié	INDIVISION	Les Cruets	2133	1824	309
C	UE	3374	GRAND LAC	Les Cruets	283	243	40
TOTAL					11861	2719	9142

Ces parcelles d'une contenance de 11 861 m² environ, sont classées en secteur d'activités économiques (zone UE). Les parcelles cadastrées C 1998, C 598 et C 539 supportent des constructions de type entrepôt.

Monsieur le Président propose de céder au syndicat mixte Chambéry-Grand Lac Economie l'ensemble de ces biens au prix total de 920 008 €, conformément à l'avis des Domaines, se décomposant comme suit :

- 5 438 € pour les parties de parcelles situées en zone PPRI rouge (2 719 m² environ x 2 €),
- 777 070 € pour les parties de parcelles situées hors zone PPRI rouge (9 142 m² environ x 85 €)
- 137 500 € pour les bâtis conformément à l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale du 30 avril 2025 (avis ci-joint).

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

Il est précisé que les emprises seront calculées plus précisément par un géomètre expert lors de l'élaboration du document d'arpentage.

Pour des raisons techniques de calcul, les surfaces peuvent être amenées à varier de manière marginale même si le projet reste inchangé. Dans ce cas, le prix sera adapté en conséquence sur la base de 85,00€ le m² pour les surfaces utiles hors zone rouge du PPRI et 2,00€ le m² pour les emprises situées en zone rouge du PPRI.

Le Bureau de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE la vente précitée à CGLE dans les conditions énoncées dans la présente délibération,
- PRECISE que les emprises et donc le prix pourront être ajustés de manière marginale lors de l'élaboration du document d'arpentage,
- AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte authentique de vente au profit du syndicat mixte Chambéry – Grand Lac Economie ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant,
- AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à cette cession.

Aix-les-Bains, le 1^{er} juillet 2025

Le Président,
Renaud BERETTI



Le secrétaire de séance,
Florian MAITRE

- Délégués en exercice : 33
- Présents : 20
- Présents et représentés : 26
- Votants : 26
- Pour : 26
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 7 : Parc d'activités économiques des Cruets - Vente de parcelles à CGLE sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND

Date de transmission de l'acte : 07/07/2025

Date de réception de l'accusé de réception : 07/07/2025

Numéro de l'acte : d5526 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20250701-d5526-DE

Date de décision : 01/07/2025

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

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/04/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

5 Rue Jean Girard-Madoux

BP 1145

73011 CHAMBERY CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances
Publiques de la Savoie

à

Communauté d'agglomération GRAND-LAC

1500 Boulevard LEPIC

73 100 AIX-LES-BAINS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yves BALITH

Courriel : yves.balith@dgfip.finances.gouv.fr

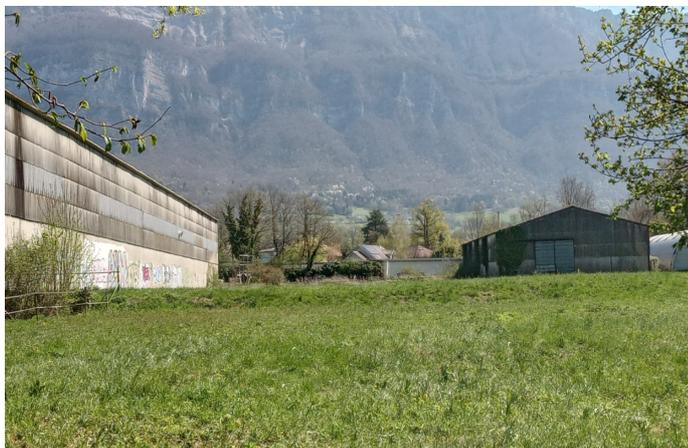
Téléphone : 04.79.33.92.02.

Réf DS: **22324709**

Réf OSE : **2025-73103-24645**

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 :

Parcelles de terrain à bâtir en zone d'activité économique et bâtiments à vocation industrielle.

Adresse du bien :

Lieu-dit « Les Cruets »

73 420 DRUMETTAZ-CLARAFOND

Valeur :

1 655 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Sylvie LEFANT, Gestionnaire des affaires foncières et immobilières.

Référence interne du consultant : DRUMETTAZ – PROCITE Cession CGLE

2 - DATES

de consultation :	31/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/04/2025
du dossier complet :	29/04/2025

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 par la Communauté d'agglomération GRAND-LAC, de onze parcelles en nature de terrain à bâtir, au profit du syndicat mixte CHAMBERY-GRAND-LAC-ECONOMIE (CGLE) dans le cadre d'une opération de régularisation de compétence. Sept de ces parcelles sont détenues dans le cadre d'une indivision avec Monsieur GIROD et quatre le sont en pleine propriété. **Aucun justificatif de négociation n'a été produit par le consultant.**

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

Toutefois, par courriel du 28/04/2025, la CA GRAND-LAC indique un accord entre les parties sur une cession des parcelles au prix unitaire de 70 € HT le m².

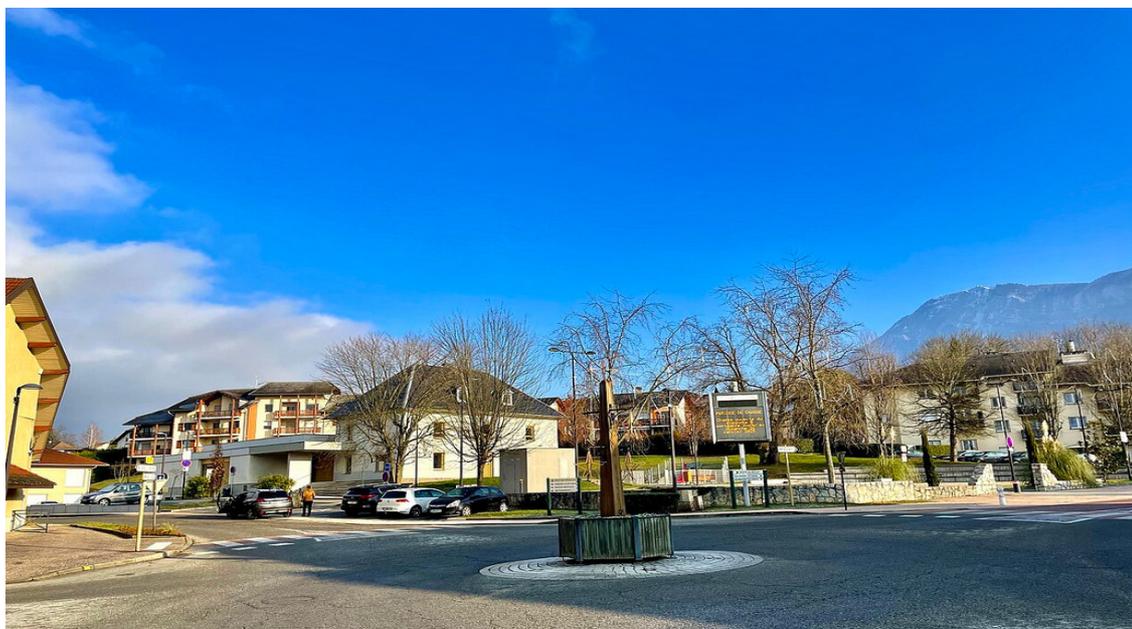
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dominée par le massif des Bauges, la commune de Drumettaz-Clarafond s'étend sur 11,38 km² et comptait 2 638 habitants au dernier recensement. Son altitude varie de 257 à 1 513 mètres. Implantée en bordure d'Aix-les-Bains, seconde ville la plus peuplée du département, elle se situe à la fois à quelques kilomètres du lac du Bourget et est limitrophe de la commune de Les Déserts, centre du domaine skiable de Savoie Grand-Revard.

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

La commune est agencée sur différents niveaux avec une zone résidentielle et commerciale active à l'ouest et un chef-lieu (mairie, église) situé plus en hauteur. Ces deux principaux lieux sont séparés par l'autoroute A41.



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

Le bien consiste en onze parcelles de terrain à bâtir au sein d'une zone d'activité économique.



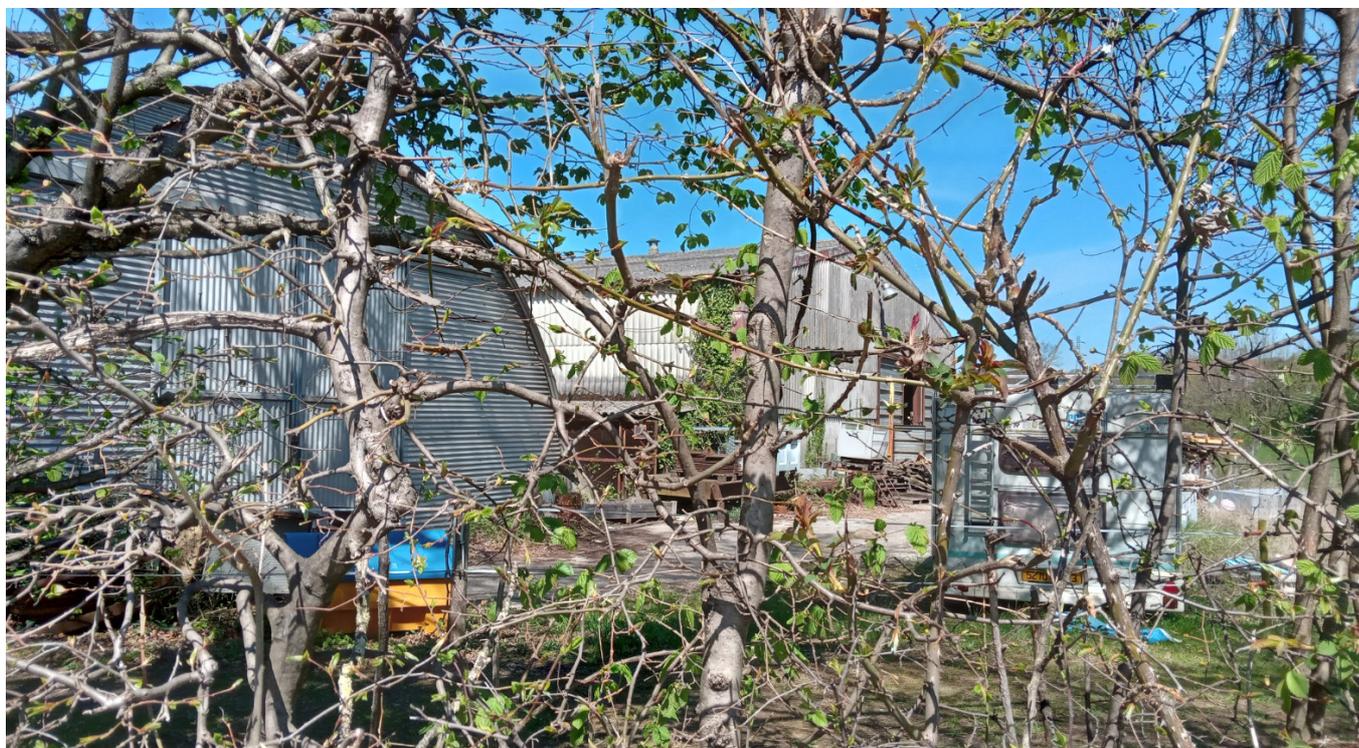
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Drumettaz-Clarafond	C 1990	ZAE des Cruets/Lieu-dit « Les Cruets »	27 a 34 ca	Terrain constructible
	C 1991	D °	13a 52ca	D °
	C 1992	D °	13a 95ca	Voirie°
	C 1995	D °	3a 42ca	Terrain constructible
	C 1997	D °	9a 17ca	Voirie
	C 3369	D °	9a 72ca	Terrain non constructible
	C 3372	D °	42a 66ca	D°
	C 538	D °	3a 85ca	Entrepôt
	C 539	D °	6a 95ca	Entrepôt
	C 1998	D °	45a 09ca	Entrepôt et terrain constructible
	C 3374	D °	2a 83ca	Terrain non constructible
TOTAL			1ha 78 a 50 ca	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble de parcelles en nature de terrain à bâtir, sis en zone d'activité économique. Trois de ces parcelles supportent des constructions de type hangar/entrepôt (murs en moellons et bardage en tôles et couverture en tuiles fibro-ciment) et un tunnel avec une couverture en tôle.



4.5. Surfaces du bâti

Non fournie par le consultant. 870 m² selon l'application VisuDgfip.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom des propriétaires : Communauté d'agglomération GRAND-LAC et Monsieur Pierre GIROD.

5.2. Conditions d'occupation

Non libre d'occupation (Bail commercial au profit de la société PROCITE en date du 30/11/2055). Cependant il existe une convention d'occupation précaire entre la CALB et la société M2GP AMENAGEMENT en date du 01/07/2016. pour une redevance annuelle de 1 260 € à la date de signature de la convention d'occupation précaire.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 09/07/2024.

Zones UE co et N

La zone UE co est un secteur d'activité économique principalement commerciale.

La zone N est une zone naturelle.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Zone	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Situation locative
11/08/2021	7304P02 2021P22490	328//A/3474//	UE 2	VIVIERS-DU-LAC	233 RTE DE CHAMBERY	1711	252 000,00 €	147,28 €	Sol	Libre
15/10/2021	7304P02 2021P29322	155//A/4700//	UE sh	MERY	LES GAUDES	2318	278 160,00 €	120,00 €	Sol	Libre
25/07/2023	7304P02 2023P20131	328//A/144//	UE 2	VIVIERS-DU-LAC	VERS LE TILLET	1290	210 000,00 €	162,79 €	Pré	Libre
13/10/2023	7304P02 2024P00316	103//C/4919/4918//	UE co	DRUMETTAZ-CLARAFOND	L ETRAZ	959	92 400,00 €	96,35 €	Terrain à bâtir	Libre
01/02/2024	7304P02 2024P04462	182//C/3015//	UE	MOUXY	LES BUGNARDS	949	85 000,00 €	89,57 €	Terrain à bâtir	Libre
07/10/2024	7304P02 2024P22580	103//C/852//	UE	DRUMETTAZ-CLARAFOND	PRE MARTIN	1402	100 000,00 €	71,33 €	Pré	Libre

Moyenne	114,55 €
Médiane	108,18 €

Application « Estimer un bien » du 01/01/2021 au 28/02/2025, sur la commune de Drumettaz-Clarafond et ses alentours, dans un polygone autour du bien objet de l'évaluation, pour les terrains constructibles d'une superficie comprise entre 500 et 3 000 m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Analyse par comparaison :

Valeur vénale des terrains :

L'étude de marché sur terrains à bâtir en zone UE sur la commune de Drumettaz-Clarafond et ses alentours donne une fourchette de prix unitaires comprise entre 71 € HT et 162 € HT le m². Le prix unitaire moyen ressort à 115 € HT le m² et le prix unitaire médian, à 108 € HT le m². Le prix moyen sur la seule commune de Drumettaz-Clarafond ressort à 84 € HT le m² (167 €/2). Une valeur vénale de 85 € HT le m² pourrait être retenue.

Par ailleurs, l'actuel locataire étant titulaire d'un bail commercial, le bien sera évalué, libre d'occupation. De même, les deux constructions en nature de hangar/entrepôt et de tunnel fermé, seront estimées selon l'analyse par le revenu. En effet, au titre du bail commercial en cours au profit de la société PROCITE, la CA GRAND-LAC a indiqué percevoir un loyer annuel de 11 000 € HT (Onze mille euros) pour la location des deux bâtis figurant sur les parcelles qu'elle détient en pleine propriété.

La valeur vénale de ces parcelles, libre d'occupation, est estimée à 1 517 250 € HT (17 850 m² x 85 €) **(Un million cinq cent dix-sept mille deux cent cinquante euros).**

Valeur vénale des bâtis :

Loyer annuel des bâtis : 11 000 € HC

Taux de rendement : 8 %

Valeur vénale des bâtis estimée à **137 500 € HT (11 000 €/8%)(Cent trente-sept mille cinq cents euros).**

Conclusion : La valeur vénale totale des biens, abstraction faite de la répartition des surfaces entre zones N et UE co ainsi que de la quotité de l'indivision existante entre la CA GRAND-LAC et

Monsieur Pierre GIROD, est estimée à 1 654 750 € HT (1 517 250 € + 137 500 €) arrondie à 1 655 000 € HT (Un million six cent cinquante-cinq mille euros).

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 **1 655 000 € (Un million six cent cinquante-cinq mille euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 489 500 € (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 douze 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,

La responsable de la Division Missions
domaniales

Célia

GUIOT ID

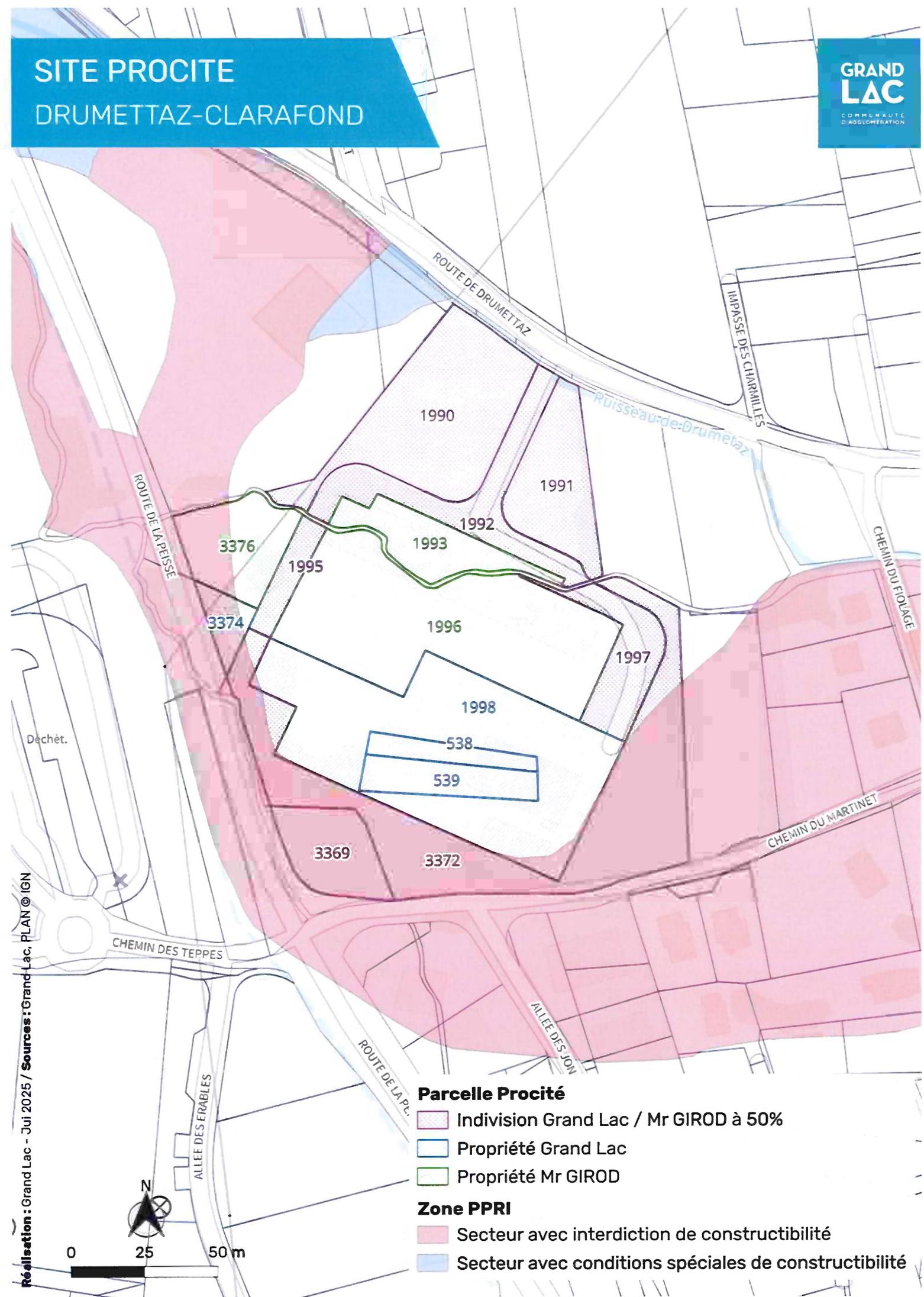
Célia GUIOT

Signature numérique
de Célia GUIOT ID
Date : 2025.05.05
17:31:52 +02'00'

Inspectrice principale des Finances Publiques

SITE PROCITE DRUMETTAZ-CLARAFOND

GRAND
LAC
COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION



Parcelle Procité

-  Indivision Grand Lac / Mr GIROD à 50%
-  Propriété Grand Lac
-  Propriété Mr GIROD

Zone PPRI

-  Secteur avec interdiction de constructibilité
-  Secteur avec conditions spéciales de constructibilité