

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**Séance du 15 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 Nicolas VAIRYO
2 AIX-LES-BAINS	T BRAUER Michelle	Pouvoir de Esther POTIN
3 AIX-LES-BAINS	T CAMUS Gilles	
4 AIX-LES-BAINS	T CARDE Daniel	
5 AIX-LES-BAINS	T DUBOUCHET-REVOL Karine	Départ après la délibération n°3
6 AIX-LES-BAINS	T FRAYSSE Claudie	
7 AIX-LES-BAINS	T FRUGIER Michel	
8 AIX-LES-BAINS	T GIMENEZ André	
9 AIX-LES-BAINS	T GUIGUE Thibaut	
10 AIX-LES-BAINS	T MOIROUD Christophe	
11 AIX-LES-BAINS	T MONTORO-SADOUX Marie-Pierre	
12 AIX-LES-BAINS	T MOREAUX-JOUANNET Isabelle	Pouvoir de Christelle ANCIAUX
13 AIX-LES-BAINS	T MOUGNIOTTE Alain	
14 AIX-LES-BAINS	T OBISSIER Philippe	
15 AIX-LES-BAINS	T PETIT GUILLAUME Sophie	
16 AIX-LES-BAINS	T VIAL Jean-Marc	
17 BOURDEAU	T DRIVET Jean-Marc	
18 BRISON SAINT INNOCENT	T CROZE Jean-Claude	
19 BRISON SAINT INNOCENT	T MASSONNAT Marthe	
20 CHANAZ	T HUSSON Yves	
21 CHINDRIEUX	T BARBIER Marie-Claire	
22 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T BEAUX-SPEYSER Danièle	
23 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T JACQUIER Nicolas	
24 ENTRELACS	T BRAISSAND Jean-François	
25 ENTRELACS	T COCHET Claire	
26 ENTRELACS	T GERBELOT Gaëlle	
27 ENTRELACS	T GUIGUE Jean-Marc	
28 ENTRELACS	T GRANGE Yves	
29 GRESY-SUR-AIX	T PIGNIER Colette	Pouvoir de Chrystel TROQUIER
30 GRESY-SUR-AIX	T POURCHASSE Patrick	
31 LA BIOLLE	T NOVELLI Julie	
32 LE BOURGET DU LAC	T LE GUELLEC CARROZ Gwénaëlle	
33 LE BOURGET DU LAC	T MERCAT Nicolas	
34 LE BOURGET DU LAC	T RAMEL Sandrine	
35 LE BOURGET DU LAC	T SIMONIAN Edouard	
36 LE MONTCEL	T HUYNH Antoine	
37 MERY	T FONTAINE Nathalie	
38 MOTZ	T CLERC Daniel	
39 MOUXY	T PERSON Armelle	Pouvoir de José BONICI
40 PUGNY CHATENOD	T CROUZEVIALLE Bruno	
41 RUFFIEUX	T ROGNARD Olivier	
42 SAINT OFFENGE	T GELLOZ Bernard	
43 SAINT OURS	T ALLARD Louis	
44 SAINT PIERRE DE CURTILLE	T DILLENSCHNEIDER Gérard	
45 SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	T TOUGNE-PICAZO Brigitte	
46 TRESSERVE	T LOISEAU Jean-Claude	
47 TREVIGNIN	T CHAPUIS Nicolas	
48 VIONS	T ARRAGAIN Manuel	Départ après la délibération n°14
49 VIVIERS-DU-LAC	T AGUETTAZ Robert	
50 VIVIERS-DU-LAC	T SCAPOLAN Martine	
51 VOGLANS	T BERNON Martine	
52 VOGLANS	T MERCIER Yves	

25 communes présentes

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 8 juillet 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 17 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 52 présents et 5 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](http://www.telerecours.fr).*



## DÉLIBÉRATION

N° : 3 Année : 2025

Exécutoire le : 16 JUIL. 2025

Publiée / Notifiée le : 16 JUIL. 2025

Visée le : 16 JUIL. 2025

### PROCÉDURES FONCIÈRES

#### **Convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels - Grand Lac-Ville d'Aix-les-Bains - Boulevard Lepic- Vote de la redevance**

Monsieur le Président rappelle que Grand Lac, en tant qu'établissement public de coopération intercommunal possède un patrimoine privé mais également un patrimoine public. Les biens appartenant au domaine public doivent être affectés à l'usage public ou affecté à un service public et avoir fait l'objet d'un aménagement spécial conformément à l'article L.2111-1 du Code de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Monsieur le Président indique que Grand Lac est propriétaire d'un tènement foncier situé au 1500 boulevard Ludovic Napoléon Lepic, cadastré section AY n°45, n°148, n°164, n°266 et n°267 lequel appartient au domaine public intercommunal pour être affecté à des services publics et à l'usage direct du public. Cet ensemble de biens compte une superficie totale d'environ 28 000 m<sup>2</sup>.

Monsieur le Président évoque que depuis 2007, Grand Lac met à disposition certaines parties de l'assiette foncière de son siège social sus mentionnées au profit de la commune d'Aix-les-Bains. La convention de mise à disposition de l'assiette foncière ayant pris fin, il convient de conventionner de nouveau et définir les modalités d'occupation entre GRAND LAC et la commune d'Aix-les-Bains.

Conformément à l'article L. 2125-1 du CG3P, toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. En application du code général des collectivités territoriales, il revient au conseil communautaire de fixer le montant des redevances, qui doit tenir compte des avantages de toute natures procurés au titulaire de l'autorisation.

Monsieur le Président propose de mettre à disposition du centre technique municipal de la commune d'Aix-les-Bains, dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public non consécutive de droits réels, des emprises de l'assiette foncière du siège de Grand Lac situé au 1500 Boulevard Lepic à Aix-les-Bains (voir plan ci-joint).

Cette convention d'occupation temporaire est consentie pour une durée d'un an renouvelable trois fois par reconduction tacite à compter du 1er août 2025.

Afin d'obtenir la valeur vénale des emprises mise à disposition, Grand lac a sollicité le cabinet foncier Frerault Expertises qui a produit une estimation de la valeur locative (ci-jointe) proposant une redevance annuelle au prix de 20 000€. Cette étude a été complétée par une mission de géomètre afin de réaliser un plan précis des surfaces mises à disposition abaissant la surface à 3 311m<sup>2</sup> (plan de l'assiette foncière ci-annexé), et portant par conséquence la redevance annuelle à 16 820€.

Sur la base de ces éléments, les parties se sont accordées sur une redevance annuelle fixée à 13 000€. Unabattement a été appliqué tenant compte de la précarité et de la révocabilité applicables pour toute occupation du domaine public régie par le code général de la propriété des personnes publiques dans son article L.311-1 qui confirme l'imprescriptibilité acquisitive et l'inaliénabilité du tènement.

Monsieur le Président propose, dans ce contexte et pour cette convention d'occupation temporaire, de fixer le montant de la redevance annuelle à 13 000€.

---

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE le montant de la redevance fixée à 13 000 € par an, applicables à compter du 1<sup>er</sup> août 2025.

Aix-les-Bains, le 15 juillet 2025

Le Président,  
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,  
Julie NOVELLI

- Délégués en exercice : 68
- Présents : 52
- Présents et représentés : 57
- Votants : 57
- Pour : 57
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

Délibération 3 : Occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels entre Grand Lac et la commune d'Aix-les-Bains (site Lepic) - Vote de la redevance

---

**Date de transmission de l'acte :** 16/07/2025

**Date de réception de l'accusé de réception :** 16/07/2025

---

**Numéro de l'acte :** d5540 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 073-200068674-20250715-d5540-DE

---

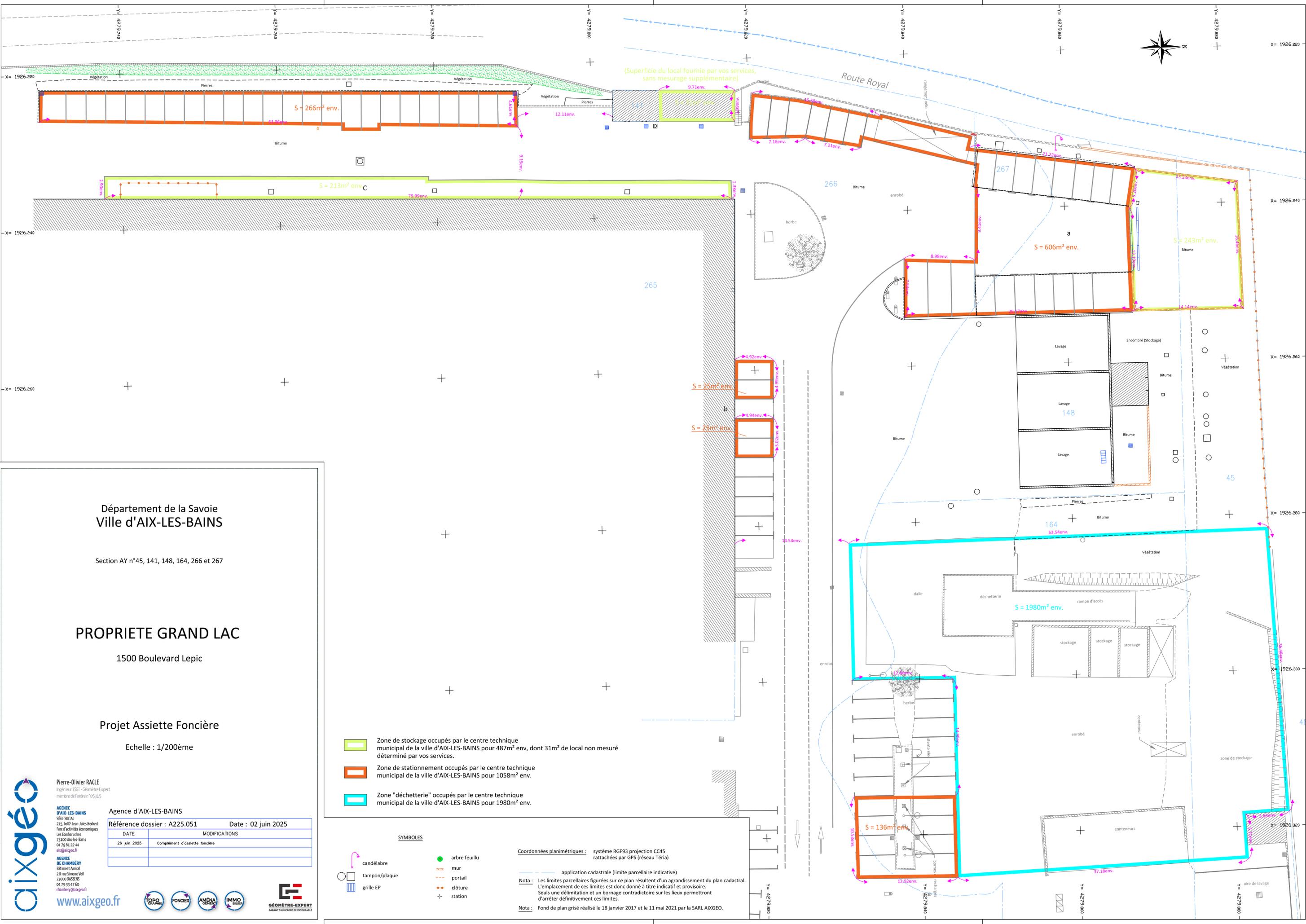
**Date de décision :** 15/07/2025

**Acte transmis par :** ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 3. Domaine et patrimoine  
3.3. Locations  
3.3.4. Autres baux



(Superficie du local fournie par vos services, sans mesurage supplémentaire)

- Zone de stockage occupés par le centre technique municipal de la ville d'AIX-LES-BAINS pour 487m² env, dont 31m² de local non mesuré déterminé par vos services.
- Zone de stationnement occupés par le centre technique municipal de la ville d'AIX-LES-BAINS pour 1058m² env.
- Zone "déchetterie" occupés par le centre technique municipal de la ville d'AIX-LES-BAINS pour 1980m² env.

- SYMBOLES**
- candélabre
  - tampon/plaque
  - grille EP
  - arbre feuillu
  - mur
  - portail
  - clôture
  - station

Coordonnées planimétriques : système RGF93 projection CC45 rattachées par GPS (réseau Téria)

Nota : Les limites parcellaires figurées sur ce plan résultent d'un agrandissement du plan cadastral. L'emplacement de ces limites est donc donné à titre indicatif et provisoire. Seuls une délimitation et un bornage contradictoire sur les lieux permettront d'arrêter définitivement ces limites.

Nota : Fond de plan grisé réalisé le 18 janvier 2017 et le 11 mai 2021 par la SARL AIXGEO.

Département de la Savoie  
Ville d'AIX-LES-BAINS

Section AY n°45, 141, 148, 164, 266 et 267

### PROPRIETE GRAND LAC

1500 Boulevard Lepic

Projet Assiette Foncière

Echelle : 1/200ème

Pierre-Olivier RACLE  
Ingénieur EST - Géomètre-Expert  
membre de l'ordre n°05315

Agence d'AIX-LES-BAINS  
Référence dossier : A225.051 Date : 02 juin 2025

DATE	MODIFICATIONS
26 Juin 2025	Complément d'assiette foncière

AGENCE d'AIX-LES-BAINS  
SIÈGE SOCIAL  
215, Bd P. Jean-Jules Herkert  
Parc d'activités économiques  
Les Combaraches  
73100 Aix-les-Bains  
04 79 61 22 44  
aix@aixgeo.fr

AGENCE DE CHAMBERY  
381000 Chambéry  
28 rue Simone Veil  
73000 BASSINS  
04 79 33 47 60  
chambery@aixgeo.fr

www.aixgeo.fr



# RAPPORT D'EXPERTISE

---

*VALEUR LOCATIVE*  
*ENSEMBLE DE TERRAINS*  
*1500 boulevard Lepic*  
*73100 - Aix-les-Bains*  
*Dossier n°11453*  
*MAI 2025*

## **EXPERTS :**

A. FRERAULT  
&  
E. DOUMEINS



## **À LA DEMANDE DE :**

Communauté d'Agglomération Grand Lac

## Rapport rendu le :

19 mai 2025

## Destinataire(s) :

Communauté  
d'Agglomération Grand  
Lac

## Experts :

A. FRERAULT

&

E. DOUMEINS

## Mission :

Déterminer la valeur locative de différentes parcelles de terrain situées sur le site de Grand Lac à Aix-les-Bains (73100 - Savoie).

## Contexte :

Gestion patrimoniale.

## A la demande de :

Communauté d'Agglomération Grand Lac  
1500 boulevard Lepic  
73100 Aix-les-Bains

## Propriétaire(s) :

Communauté d'Agglomération Grand Lac  
1500 boulevard Lepic  
73100 Aix-les-Bains

Je soussigné, **Arnaud FRERAULT**, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Je certifie en mon nom et celui de ma société, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance sur cette expertise.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

La visite a été effectuée par l'expert le 7 mai 2025 à 8h.

J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.

## PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

---

1.	Résumé et conclusion de l'expertise .....	4
2.	Présentation .....	5
2.1.	<i>Désignation</i> .....	5
2.2.	<i>Origine de propriété</i> .....	7
2.3.	<i>Servitudes</i> .....	7
2.4.	<i>Dispositions d'urbanisme</i> .....	7
2.5.	<i>Situation</i> .....	9
2.6.	<i>Description</i> .....	12
2.6.1.	Zone Bleue .....	12
2.6.2.	Zone Rouge .....	12
2.6.3.	Zone Jaune .....	12
2.7.	<i>Situation locative</i> .....	14
2.8.	<i>Avantages &amp; Inconvénients</i> .....	14
3.	Valorisation .....	15
3.1.	<i>Détermination de la valeur vénale</i> .....	15
3.2.	<i>Détermination du taux de rendement</i> .....	19
3.3.	<i>Détermination de la valeur locative</i> .....	20
3.4.	<i>Résumé</i> .....	20
	Annexe – Liste des pièces.....	22

## 1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valeur locative annuelle  
HT/HC de l'ensemble :

20 000 €



Type : Parcelles de terrain



Situation : 73100 Aix-les-Bains



Superficie tot : 3735 m<sup>2</sup>



Urbanisme : UE



Atouts : Aucun avantage  
particulier



Faiblesses : Parcelles non  
indépendantes intégrées à un  
ensemble

L'ensemble immobilier se situe boulevard Lepic, sur le site de Grand lac à Aix-les-Bains. Il s'agit de parcelles de terrain mises à disposition de la commune d'Aix-les-Bains, pour différents usages stockage divers ; déchetterie avec rampe d'accès ; stationnement voitures, camions et vélos.

Pour la détermination de la valeur locative, en l'absence de comparables à la location, l'expert a employé la méthode par le rendement, en appliquant un taux de rendement à la valeur vénale des différentes parcelles. Des abattements ont été appliqués pour tenir compte de l'inconstructibilité physique de certaines parcelles, et de leur intégration dans un ensemble.

Valeur établie à +/- 5%

Valorisation faite Hors droits

Valorisation au 19 mai 2025

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

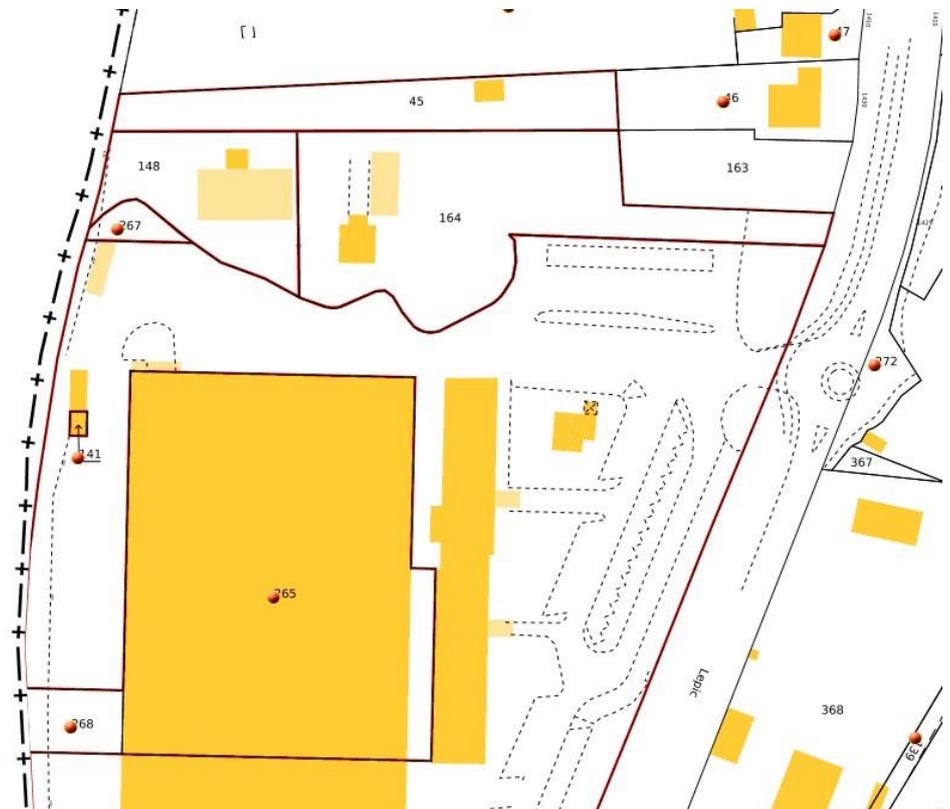
Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

Valorisation réalisée en toute indépendance et abstraction faite de toute valeur de convenance

Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

## 2. PRESENTATION

### 2.1. DESIGNATION



Sur le territoire de la commune de Aix-les-Bains (Savoie), au 1500 boulevard Lepic, l'expertise portera sur un ensemble de parcelles situées sur un tènement dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance
AY	148	37 Route Royale	1 200 m <sup>2</sup>
AY	45	Route Royale	1 340 m <sup>2</sup>
AY	164	Route Royale	3 123 m <sup>2</sup>
AY	266	Bd Lepic	23 584 m <sup>2</sup>
AY	267	Bd Lepic	153 m <sup>2</sup>
TOTAL			29 400 m <sup>2</sup>

Composition du bien, objet de l'expertise :



- Zone **Bleue** : stockage divers.
- Zone **Rouge** : un terrain sur lequel est édifié un bâtiment à usage de stockage et de déchetterie (avec rampe d'accès).
- Zones **Jaune** : Stationnement : 60 places de parking voiture dont 8 équipées de bornes de recharge ; 3 places pour camions ; et un abri pour vélo ouvert, non sécurisé en lui-même.

*Remarque de l'expert* : Les bâtiments et aménagements divers pouvant exister sur les parcelles ne sont pas la pleine propriété de Grand Lac. Seule la mise à disposition des terrains (valeur locative) sera l'objet de la présente évaluation.

## 2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

---

Selon les informations transmises à l'Expert, l'ensemble immobilier appartient à Communauté d'Agglomération Grand Lac.

*Remarque de l'Expert : Le titre de propriété n'ayant pas été communiqué à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.*

## 2.3. SERVITUDES

---

Selon les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier ne souffre d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, ou de l'urbanisme.

*Remarque de l'Expert : Les titres de propriété faisant ressortir le paragraphe concernant les servitudes n'ayant pas été communiqués à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.*

## 2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

---

Sur la commune de Aix-les-Bains, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone UE du PLU de la commune, approuvé le 9 octobre 2019 (modification n°2 approuvée le 12/12/2023).



### Caractéristiques de la zone UE

Le secteur UE correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou en périphérie des zones prioritairement résidentielles.

Constructions principalement interdites :

- Hébergement
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Centre de congrès et d'exposition
- Exploitation agricole et forestière
- Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)
- Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

Constructions principalement admises sous conditions :

- Logement
- Artisanat et commerce de détail
- Hôtel
- Installations classées soumises à autorisation
- Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les affouillements et exhaussements de sols
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie
- Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques

Emprise au sol :

70% max de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximale :

16m.

Stationnement :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	Disposition particulière
Habitation autorisée	2 places de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	
Equipement à une salle de réunion, non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	Le nombre de places est à adapter au besoin.	
Restaurant et bar	Le nombre de place est à adapter au besoin.	Dans le cas d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

#### Stationnement :

Il est aussi exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> de surface de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m<sup>2</sup> de surface de stationnement par tranche entière de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m<sup>2</sup>. Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local est exigé.

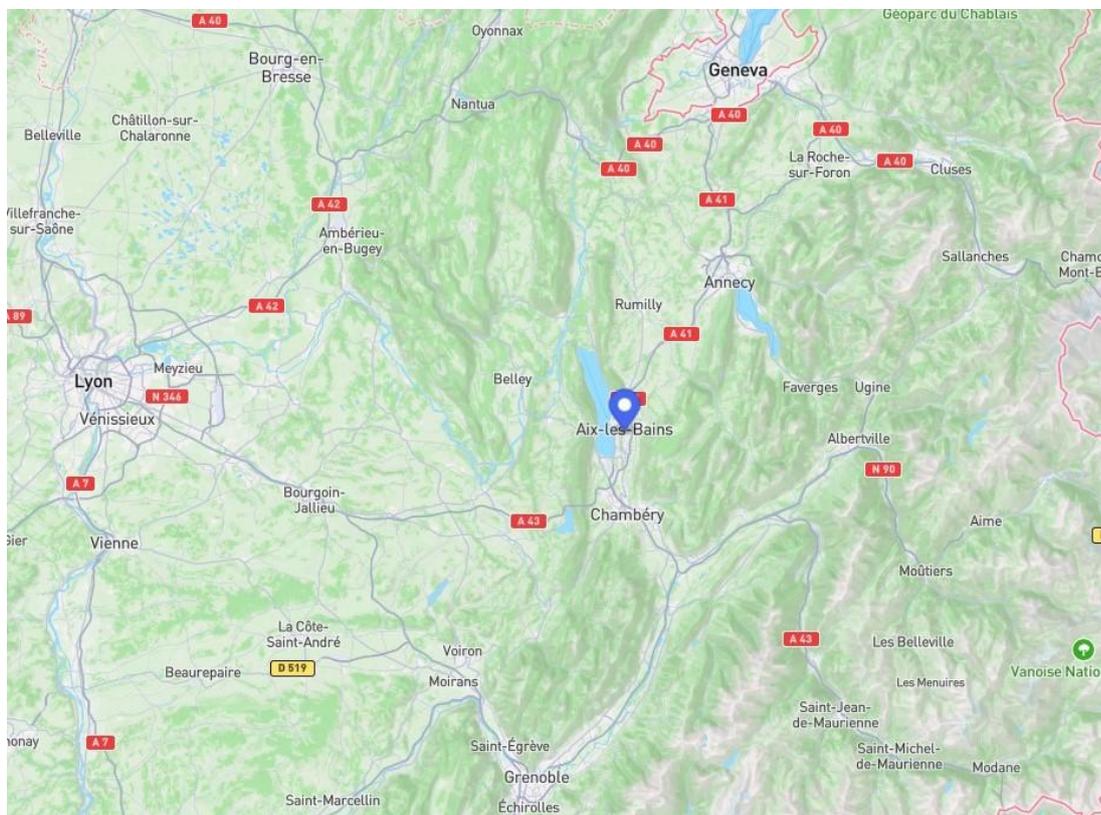
Par ailleurs, il a été transmis à l'expert les informations suivantes :

- Les parcelles sont situées dans une commune soumise à un Plan d'Indexation en Z (aléa nul) et à un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI du Bassin Aixois) – zone Bi – constructible sous conditions.
- Les parcelles ne sont pas comprises dans un site classé.
- Les parcelles sont soumises à un Droit de Préemption Urbain.
- Emplacement réservé a21 : Aménagement de locaux – Bénéficiaire : Grand Lac.

*Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*

## 2.5. SITUATION

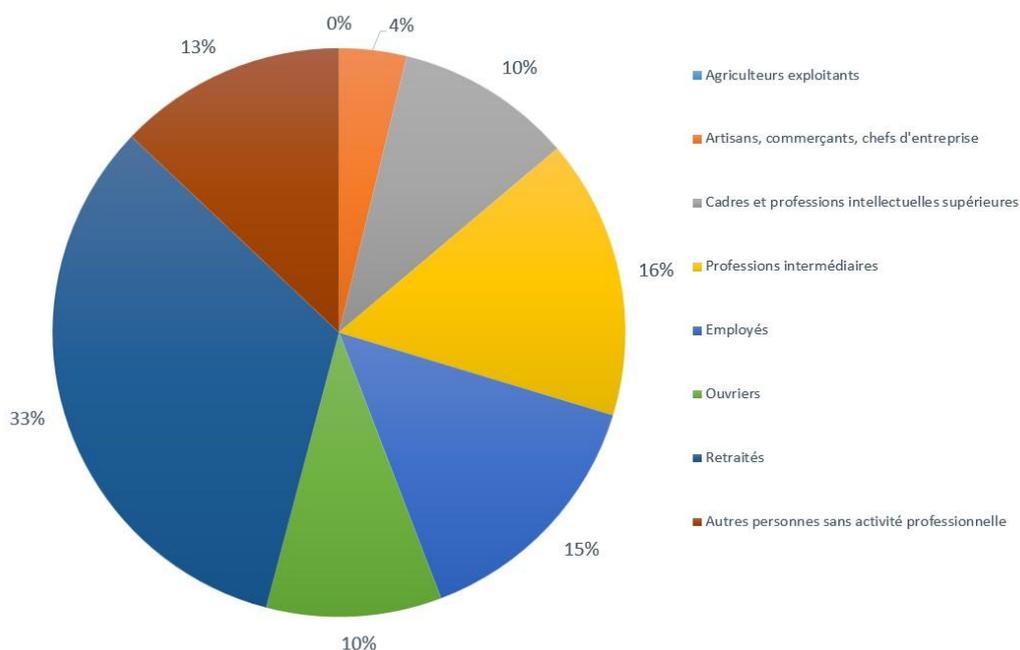
L'ensemble immobilier se situe sur la commune de Aix-les-Bains (Savoie) qui se trouve à proximité des communes présentées sur la carte ci-après :



Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes (Source : Insee) :

La population était de 31 874 habitants.

Répartition de la population par catégories professionnelles



Médiane du revenu disponible par unité de consommation :



Commune : 24 110€



Département : 24 270€



France : 23 080€

Taux de chômage : 11,90%.

Le nombre de logements était de 22 151 avec les répartitions suivantes :



**76,10%**  
Rés. principales



**15,10%**  
Rés. secondaires



**8,80%**  
Logements vacants



**20,80%**  
Maisons



**78,00%**  
Appartements

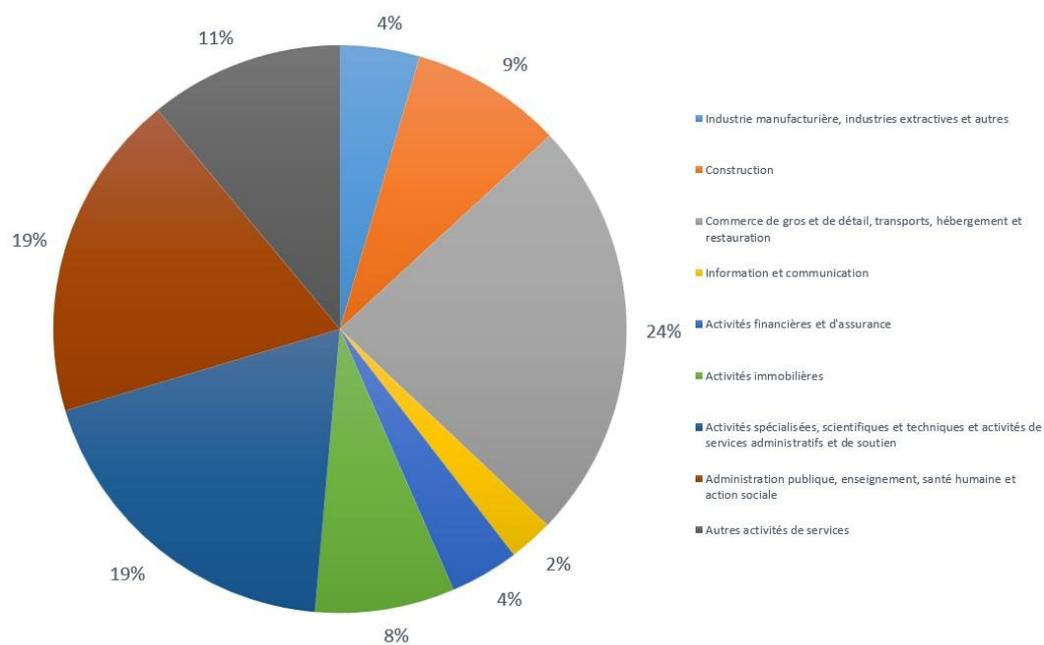


**51,40%**  
Part de propriétaires

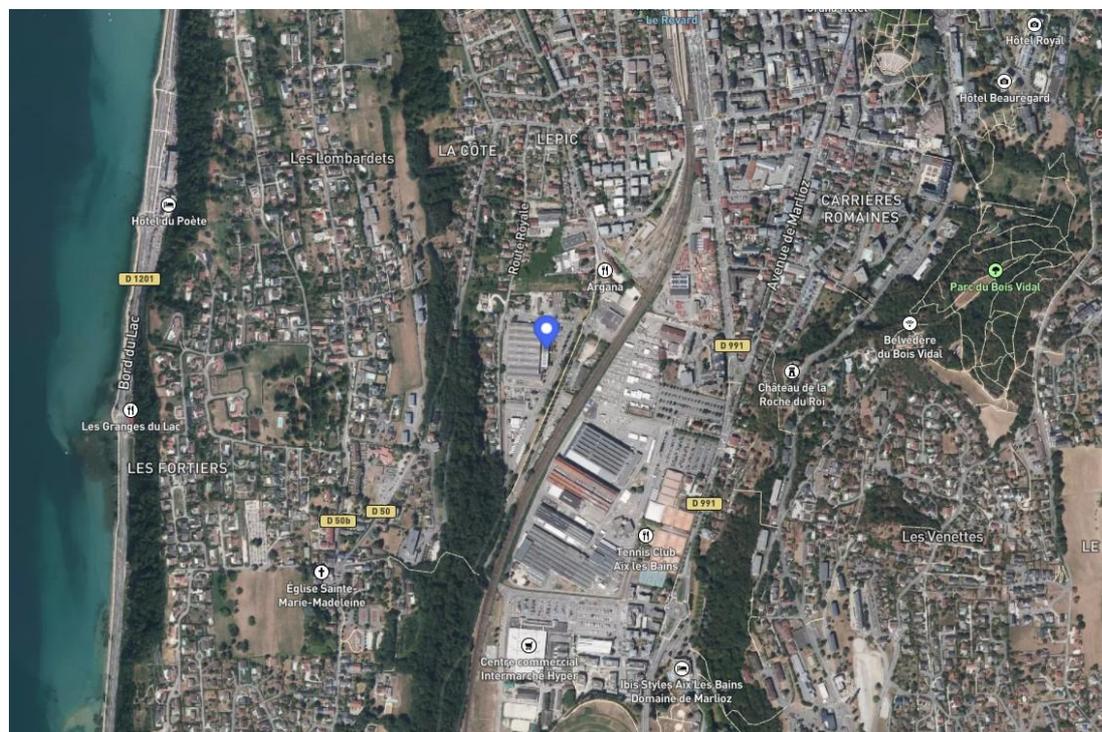


**46,70%**  
Part de locataires

Le nombre d'établissements actifs était de 3 565 avec la répartition suivante :



Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : 1500 boulevard Lepic, en entrée de ville par le sud. Le boulevard Lepic est desservi par les lignes 3 et 101 du réseau de bus local. Il s'agit d'une situation **plutôt favorable**.



## 2.6. DESCRIPTION

Les superficies déterminées sont basées sur des données satellites et cadastrales, sous réserves. Seule la responsabilité d'un expert géomètre peut être retenue en la matière.

### 2.6.1. ZONE BLEUE

<i>Destination :</i>	Stockage
<i>Superficie totale :</i>	570m <sup>2</sup>
<i>Observations :</i>	Parcelle au nord clôturée et sécurisée (portail) ; marquages au sol.



### 2.6.2. ZONE ROUGE

<i>Destination :</i>	Stockage ; déchetterie
<i>Superficie totale :</i>	2270m <sup>2</sup>
<i>Observations :</i>	Eléments bâtis sur la parcelle édifiés par le Preneur.



### 2.6.3. ZONE JAUNE

<i>Destination :</i>	Stationnement
<i>Superficie totale :</i>	895m <sup>2</sup>
<i>Observations :</i>	Bornes de recharge, abri vélo, marquage au sol.

Avec bornes



4 places entrée bât



Stationnement camions/voitures/vélos nord-ouest



Stationnement voitures ouest le long du bâtiment



## 2.7. SITUATION LOCATIVE

---

Les parcelles objets de l'expertises sont mises à disposition par Grand Lac à la commune d'Aix-les-Bains, selon des conditions non connues de l'expert, le/les bail/baux n'ayant pas été transmis.

## 2.8. AVANTAGES & INCONVENIENTS

---

### AVANTAGES

Aucun avantage particulier.

### INCONVENIENTS

Parcelles non indépendantes intégrées à un ensemble.

### 3. VALORISATION

---

Il n'a pas été relevé de comparables directs de location de terrain, même dans un périmètre très étendu. C'est pourquoi l'expert emploiera la méthode par le rendement, qui consiste à considérer qu'un bien a une valeur indexée sur le revenu qu'il peut procurer dans les conditions normales d'exploitation ou comme la contrepartie financière de son usage.

Afin de déterminer le revenu pouvant être généré par l'ensemble immobilier, soit ici sa **valeur locative**, il nous faut appréhender sa valeur vénale, puis y appliquer un taux de rendement.

#### 3.1. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

---

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera la méthode par comparaison, qui consiste à analyser les mutations ou les offres retraitées relevées sur le secteur pour des biens comparables.

***Éléments de comparaison** : Ventes de terrains constructibles à proximité du bien objet de l'expertise.  
**Sources** : Base de données transactions.*

En retraitant les références de la manière suivante :

- ⇒ En recherchant des transactions de terrains à usage Professionnel ;
- ⇒ En retirant les transactions antérieures à 2019 ;
- ⇒ En retirant les terrains d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> ou supérieure à 10 000m<sup>2</sup> ;
- ⇒ En élargissant la recherche au nord de l'agglomération Chambérienne, compte tenu du faible nombre de références.

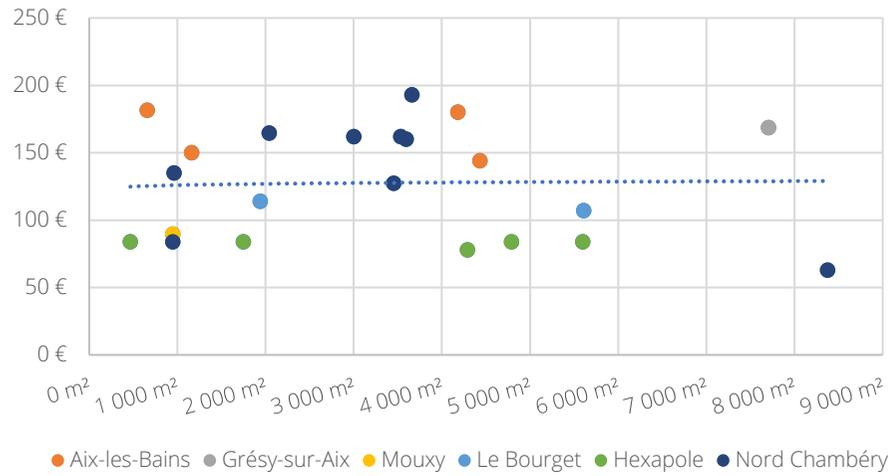
Nous aboutissons alors au tableau de références présenté en page suivante.

Tableau des références

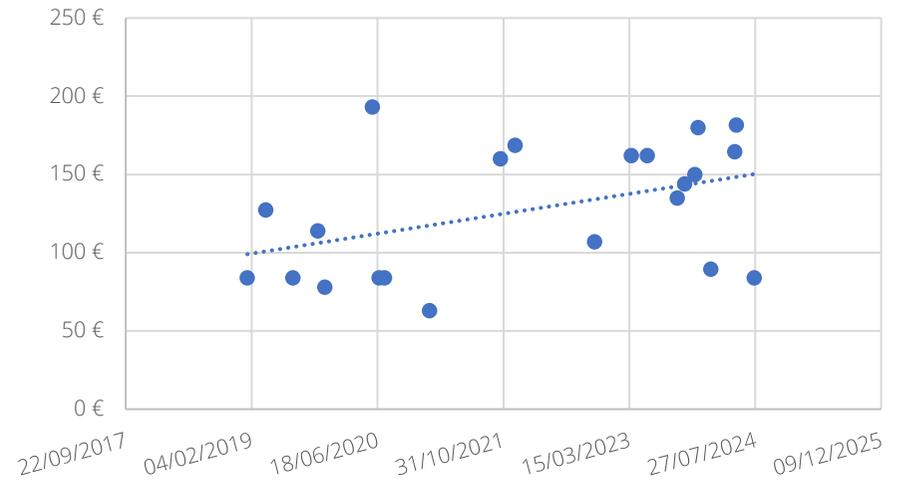
Date	Adresse	Superficie de terrain	Prix (€)	Prix au m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
23/07/2024	Av. des Landiers - 73000 Chambéry	951 m <sup>2</sup>	79 884 €	84 €
13/05/2024	Av. de Saint-Simond - 73100 Aix-les-Bains	661 m <sup>2</sup>	120 000 €	182 €
07/05/2024	Av. Alsace Lorraine - 73000 Chambéry	2 044 m <sup>2</sup>	336 280 €	165 €
01/02/2024	Chem. des Bugnards - 73100 Mouxy	949 m <sup>2</sup>	85 000 €	90 €
13/12/2023	Desserte des Combaruches - 73100 Aix-les-Bains	4 182 m <sup>2</sup>	752 760 €	180 €
30/11/2023	Av. de Saint-Simond - 73100 Aix-les-Bains	1 163 m <sup>2</sup>	174 450 €	150 €
20/10/2023	Desserte des Combaruches - 73100 Aix-les-Bains	4 433 m <sup>2</sup>	638 352 €	144 €
21/09/2023	Av. des Follaz - 73000 Chambéry	965 m <sup>2</sup>	130 275 €	135 €
25/05/2023	Av. des Follaz - 73000 Chambéry	3 534 m <sup>2</sup>	572 508 €	162 €
23/03/2023	Av. des Follaz - 73000 Chambéry	3 001 m <sup>2</sup>	486 162 €	162 €
28/10/2022	Rte. de la Serraz - 73370 Le Bourget du Lac	5 610 m <sup>2</sup>	600 000 €	107 €
16/12/2021	Imp. Lavoisier - 73100 Grésy-sur-Aix	7 706 m <sup>2</sup>	1 300 000 €	169 €
19/10/2021	Rue de Saint-Ombre - 73000 Chambéry	3 596 m <sup>2</sup>	576 000 €	160 €
11/01/2021	Av. des Follaz - 73000 Chambéry	8 376 m <sup>2</sup>	531 431 €	63 €
15/07/2020	Rue Nicolas Copernic - 73420 Mery	467 m <sup>2</sup>	39 228 €	84 €
24/06/2020	Rue Nicolas Copernic - 73420 Mery	4 790 m <sup>2</sup>	402 360 €	84 €
28/05/2020	Rue Pré Gaut - 73420 Voglans	3 660 m <sup>2</sup>	705 000 €	193 €
21/11/2019	Rue Nicolas Copernic - 73420 Mery	4 291 m <sup>2</sup>	334 698 €	78 €
25/10/2019	Chem. de la Plaisse - 73370 Le Bourget-du-Lac	1 940 m <sup>2</sup>	221 160 €	114 €
18/07/2019	ZA Savoie Hexapole - 73420 Méry	5 598 m <sup>2</sup>	470 232 €	84 €
01/04/2019	Pré Gault - 73420 Voglans	3 454 m <sup>2</sup>	440 000 €	127 €
18/01/2019	Rue Maurice Herzog - 73420 Viviers-du-Lac	1 750 m <sup>2</sup>	147 000 €	84 €

## Présentation graphique des références

### Rapport prix au m<sup>2</sup> / superficie terrain



### Rapport prix au m<sup>2</sup> / date de transaction



A partir de ces graphiques, il nous est possible d'apporter les observations suivantes :

- ❖ Le prix au m<sup>2</sup> ne semble pas clairement corrélé avec la superficie de terrain. Les prix au m<sup>2</sup> sont compris dans une fourchette allant, hors extrêmes, de 80€/m<sup>2</sup> à 180€/m<sup>2</sup>.
- ❖ Marché en hausse sur la période étudiée.
- ❖ Concernant la localisation :
  - Les terrains situés sur secteur Nord Chambéry, Aix-les-Bains et Grésy-sur-Aix affichent les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés, généralement compris entre 130€/m<sup>2</sup> et 190€/m<sup>2</sup>. Il s'agit généralement de terrains situés au sein de zones d'activité.
  - Ceux situés sur les autres communes (Le Bourget-du-Lac, Viviers-du-Lac, Méry, Mouxy), affichent des prix au m<sup>2</sup> allant, hors extrêmes, de 80€/m<sup>2</sup> et 130€/m<sup>2</sup>. Une majorité des ces transaction est cependant antérieure à 2021, alors que la marché a sensiblement augmenté post crise sanitaire.
  - Aucune référence à proximité directe du bien objet de l'expertise n'a été recensée.

A partir de ces observations et compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert retiendra un prix au m<sup>2</sup> de **150 €** pour chacune des zones de terrain. De plus :

- Un abattement pour inconstructibilité sera appliqué aux parcelles dont les caractéristiques physiques ne permettent pas l'implantation théorique d'un bâtiment. Cela concerne les parcelles de stationnement et celles disposées en bande : la Zone Jaune dans sa globalité ; et la partie stockage le long du bâtiment de la zone Bleue. Conformément aux ratios généralement employés, l'expert retiendra un abattement de **-70%**.
- Un abattement pour intégration dans un ensemble sera également appliqué à l'ensemble des parcelles, pour tenir compte des coûts et démarches pour rendre ces parcelles indépendantes (création de servitudes, coûts géomètre, réseaux etc.). Conformément aux ratios généralement employés, l'expert retiendra un abattement de **-20%**.

Dans ce contexte :

<b>Zone Bleue</b>		
Prix/m <sup>2</sup>		150 €
Superficie retenue par l'expert (bande de stockage)	x	270 m <sup>2</sup>
<b>Valeur vénale par comparaison</b>		<b>40 500 €</b>
Abattement pour inconstructibilité liée à la disposition		-70%
<b>Soit</b>		<b>12 150 €</b>
Superficie retenue par l'expert (stockage Nord-Ouest)	x	300 m <sup>2</sup>
<b>Valeur vénale par comparaison</b>		<b>45 000 €</b>
<b>Valeur vénale par comparaison totale - Zone Bleue</b>		<b>57 150 €</b>
Abattement pour intégration dans un ensemble		-20%
<b>Valeur vénale par comparaison retenue</b>		<b>54 720 €</b>
<b>Arrondie à</b>		<b>55 000 €</b>

### Zone Rouge

Prix/m <sup>2</sup>		150 €
Superficie retenue par l'expert	x	2 270 m <sup>2</sup>
Valeur vénale par comparaison		340 500 €
Abattement pour intégration dans un ensemble		-20%
Valeur vénale par comparaison retenue		272 400 €
Arrondie à		272 000 €

### Zone Jaune

Prix/m <sup>2</sup>		150 €
Superficie retenue par l'expert	x	895 m <sup>2</sup>
Valeur vénale par comparaison		134 250 €
Abattement pour inconstructibilité liée à la disposition		-70%
Soit		40 275 €
Abattement pour intégration dans un ensemble		-20%
Valeur vénale par comparaison retenue		32 220 €
Arrondie à		32 000 €

### Résumé :

Zone Bleue	55 000 €
Zone Rouge	272 000 €
Zone Jaune	32 000 €
Valeur vénale de l'ensemble retenue	359 000 €

### 3.2. DETERMINATION DU TAUX DE RENDEMENT

Une parcelle de terrain est un actif peu risqué, très peu sujet à des problématiques réelles de vétusté ou d'entretien. Les terrains objets de l'expertise sont à usage de base stationnement et de stockage, exploités par un organisme public. Ils ne génèrent aucun revenu direct.

Afin de déterminer un taux approprié, en l'absence de références, l'expert appliquera le modèle du MEDAF (Modèle d'équilibre des actifs financiers) pour lequel le rendement est lié au rendement du marché.

$$\text{Taux retenu} = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

$R_f$  correspond au taux de rendement du marché obligataire « non risqué ». Nous retiendrons ici l'OAT 10 ans, soit **3,31%** au 19/05/2025.

$\beta$  est le degré de risque estimé par rapport au marché avec une échelle normative généralement comprise entre 1,0 et 2,5. Nous retiendrons un  $\beta$  de **0,8** compte tenu de la nature du bien (terrain), de la situation favorable malgré la zone de PPRi Bi (constructible sous conditions), et du Preneur actuel (commune de Aix-les-Bains).

$R_m$  est le rendement actuel constaté sur le marché français (source : Bloomberg) : **6,13%**.

Dans ce contexte :

OAT 10 ans	3,31%
Taux de marché	6,13%
Beta	0,8
Taux de rendement retenu	5,57%

Les taux de rendements observés sur le bassin Chambérien étant généralement compris entre 6,5% et 9,5% en fonction du type d'actif, le rendement retenu apparaît cohérent compte tenu des observations relatives au bien objet de l'expertise et au niveau de risque associé.

### 3.3. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

---

En appliquant le taux de rendement aux valeurs vénales retenues :

Valeur vénale - Zone Bleue	55 000 €
Taux de rendement retenu	5,57%
Valeur locative annuelle HT/HC	3 061 €
Arrondie à	3 100 €

Valeur vénale - Zone Rouge	272 000 €
Taux de rendement retenu	5,57%
Valeur locative annuelle HT/HC	15 140 €
Arrondie à	15 100 €

Valeur vénale - Zone Jaune	32 000 €
Taux de rendement retenu	5,57%
Valeur locative annuelle HT/HC	1 781 €
Arrondie à	1 800 €

### 3.4. RESUME

---

Zone Bleue	3 100 €
Zone Rouge	15 100 €
Zone Jaune	1 800 €
Valeur locative annuelle HT/HC de l'ensemble retenue	20 000 €

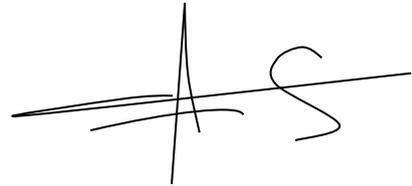
Fait pour servir et valoir ce que de droit, pour : Communauté d'Agglomération Grand Lac.

Fait à Chambéry  
Le 19 mai 2025



---

**Etienne DOUMEINS**  
*Expert immobilier*



---

**Arnaud FRERAULT**  
*MRICS*

*Expert près la Cour d'Appel de  
Chambéry*

## ANNEXE – LISTE DES PIÈCES

Nature de l'information	Demandée	Fournie	Observations
Titres de propriété	X		
Plans / Relevés de surfaces	X		
Baux	X		
Etat locatif			
Taxes foncières			
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux / entretien courant et montants)			
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux / entretien courant et montants)			

## Remarques de l'Expert

Dans le respect de la charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale et/ou de valeur locative.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté des parties ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Que le bien ait été proposé dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

### L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du **19 mai 2025** et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Les valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents, entre autres, les surfaces retenues dans le dossier qui ne constituent qu'une présomption simple.

Par ailleurs, l'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires.

Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- **L'Amiante** : suivant décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par le décret n°97-855 du 12/09/1997, ainsi que le décret n° 2001-840 du 13/09/2001, si un diagnostic amiante détecte de l'amiante dans les différents immeubles :
  - o Calorifugeage
  - o Flocage
  - o Faux plafond
  - o Menuiserie

Le coût du diagnostic est à la charge du vendeur et le coût du désamiantage, s'il était nécessaire, viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel l'amiante a été dépistée.

- **Le Saturnisme** : si l'immeuble bâti est affecté en tout ou partie à l'habitation, qu'il a été construit avant 1948 et se trouve situé dans une zone à risque d'exposition au plomb désignée par le préfet. Il est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du Nouveau Code de la Santé Publique. Au cas où le résultat de l'état des risques d'accessibilité au plomb serait positif le coût de cet état et de l'enlèvement de tous les organes où se trouve le plomb viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel le plomb a été détecté.
- **La lutte contre les termites** : (Loi n° 99-471 du 08/06/99) si l'immeuble bâti est situé dans une zone contaminée ou à risque faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, un état parasitaire conforme à la réglementation devra être réalisé. Au cas où le résultat de l'état parasitaire est positif le coût de cet état et du traitement de ces parasites viendra en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel les parasites ont été dépistés.
- **La lutte contre la pollution** : (Code de l'environnement et ordonnance n° 2914 du 18 septembre 2000) l'Expert souhaite informer les parties qu'après investigation auprès du service urbanisme de la commune, l'Expert n'a pas eu révélation d'une pollution concernant les biens immobiliers objet de l'expertise, toutefois, l'Expert rappelle qu'il ne peut connaître ce qui est inconnu.
- **Le diagnostic de performance énergétique** : suivant décret n° 2006-11147 du 14/09/06, la réalisation de ces diagnostics performances énergétiques est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2006. Ces diagnostics permettent de connaître la consommation d'énergie, ainsi que l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.
- **Le diagnostic électrique** : suivant décret n°2008-384 du 22/04/08, la réalisation de ce diagnostic électrique est obligatoire pour les installations électriques de plus de 15 ans à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine. Cet état des lieux de l'installation électrique est établi par des professionnels et permettra d'identifier les installations électriques vétustes.

### Ainsi que toutes autres normes de l'application légale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul l'homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque autre que lui.

Ni FREREAULT EXPERTISES, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par FREREAULT EXPERTISES pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

**Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.**

# NOS BUREAUX



Fondé en 1972 en Savoie, Frerault Expertises est aujourd'hui reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation. Nos Experts sont agréés par les tribunaux (membres de la CNEJ), et la RICS. Nous avons aujourd'hui 5 implantations (Chambéry, Annecy, Lyon, Paris et Aix en Provence) nous permettant de conseiller nos clients sur l'ensemble du territoire français & monégasque.



Siège social  
Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre 73000 Chambéry

Tél : +33 (0)4 79 85 60 68  
[contact@frerault-expertises.com](mailto:contact@frerault-expertises.com)