



**BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 6 MAI 2025 À 18H00**

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

**Présents :**

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

24 communes présentes

**Absents excusés :**

*Néant*

**Elus présents en visio-conférence (non-votants) :**

Manuel ARRAGAIN (Vions)

**Techniciens présents :**

ALEXANDRE Corentin  
COSTA de BEAUREGARD Estelle  
HUGOT Amandine  
LAVASSIERE Laurent  
NAMBOTIN Magalie

Assistant de la Direction  
Responsable du service Juridique et des Assemblées  
Directrice Générale Adjointe des Services  
Directeur Général des Services  
Chargée des Assemblées



L'assemblée s'est réunie sur convocation du 29 avril 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 ainsi qu'un vœu.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 23 présents et 4 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° : 4 Année : 2025

Exécutoire le : 15 MAI 2025

Publiée / Notifiée le : 15 MAI 2025

Visée le : 13 MAI 2025

**PROCEDURES FONCIERES**  
**Parc d'activités économiques des Cruets**  
**Vente de parcelles à CGLE sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND**  
**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. Le syndicat est titulaire de la compétence « *gestion, aménagement foncier, entretien, promotion, animation et commercialisation des zones d'activités économiques* » depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017. Il gère notamment l'extension du parc d'activités économiques (PAE) des Cruets situé sur la commune de Drumettaz-Clarafond.

Monsieur le Président informe que les parcelles, propriétés de Grand Lac et cadastrées comme indiqué ci-dessous, font partie de l'assiette du PAE des Cruets :

SECTION	NUMERO	CONTENANCE	ZONAGE	LIEUDIT
C	3061	163	UE	Au Corès
	3814	29		Ch. De Cruet
	3922	1342		Au Corès
	3923	615		Au Corès
	<b>TOTAL</b>	<b>2149</b>		

Ces parcelles d'une contenance de 2 149 m<sup>2</sup>, sont classées en secteur d'activités économiques (zone UE). Les parcelles cadastrées C 3922 et C 3061 supportent des constructions de type hangars ouverts.

Monsieur le Président propose de céder au syndicat mixte Chambéry - Grand Lac Economie les parcelles cadastrées section C n°3061, n°3814, n°3922, et n°3923 pour une surface totale de 2 149 m<sup>2</sup> au prix 100 € le m<sup>2</sup> soit 214 900 € HT arrondi à 215 000€ HT. Ce prix négocié avec CGLE est compris dans la marge de 15% indiqué dans l'avis domanial du 14 mars 2025.

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 des parcelles cadastrées section C n°3061, n°3814, n°3922, et n°3923 pour une surface totale de 2 149 m<sup>2</sup> au prix 215 000 € HT,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette cession.

- Délégués en exercice : 33
- Présents : 23
- Présents et représentés : 27
- Votants : 27
- Pour : 27
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Aix-les-Bains, le 6 mai 2025

Le Président,  
Renaud BERETTI

La secrétaire de séance,  
Julie NOVELLI



## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

Délibération 4 : Parc d'activités économiques des Cruets - Vente de parcelles à CGLE sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND - Régularisation Foncière

---

**Date de transmission de l'acte :** 14/05/2025

**Date de réception de l'accusé de réception :** 14/05/2025

---

**Numéro de l'acte :** D5454 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 073-200068674-20250506-D5454-DE

---

**Date de décision :** 06/05/2025

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

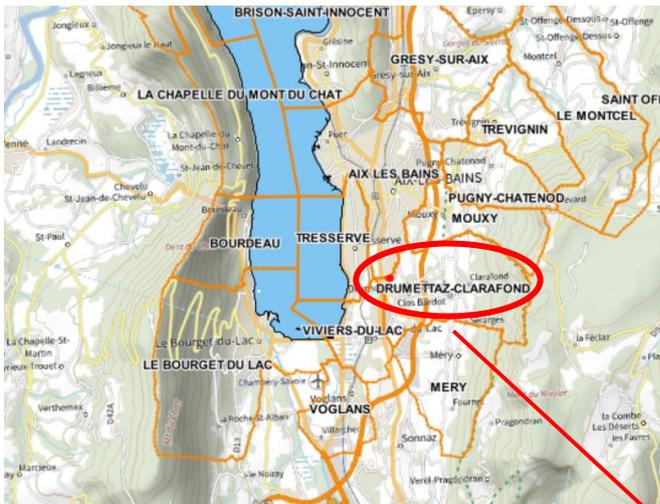
---

**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

# Note d'Urbanisme PAE des Cruets Drumettaz-Clarafond

Présentation des parcelles C 3922, 3923, 3061 et 3814  
(sous teinte rouge aux documents ci-dessous)





Partie occupée par M2GP (en rouge sur le plan)

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/03/2025

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: **22381954**

Réf OSE : **2025-73103-11419**

## 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.

*Adresse du bien :*

Lieu-dit « Au Corès »

ZAE des Cruets

73 420 DRUMETTAZ-CLARAFOND

*Valeur :*

233 000 €, 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 – ZAE DES CRUETS Vente GL/CGLE

## 2 - DATES

de consultation :	12/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/03/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<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 quatre 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. La cession de ces parcelles se fera à titre onéreux, les parties ayant convenu d'un prix unitaire de 100 € HT le m<sup>2</sup>. **Aucun justificatif de négociation n'a été produit par le consultant.**

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

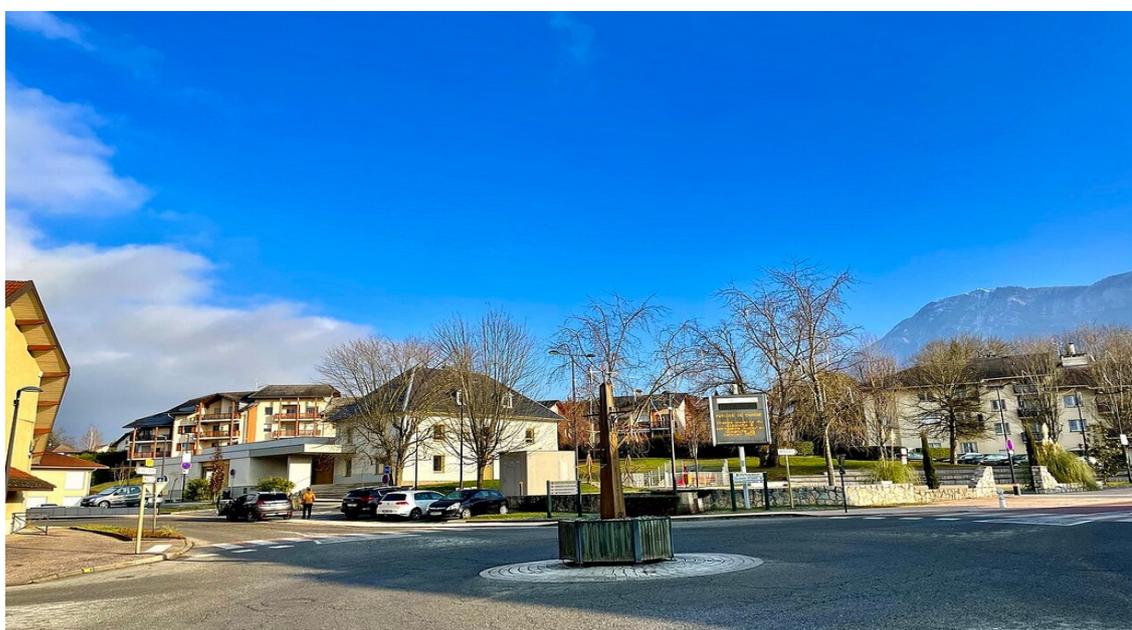
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Dominée par le massif des Bauges, la commune de Drumettaz-Clarafond s'étend sur 11,38 km<sup>2</sup> 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 quatre 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 3922	ZAE des Cruets/Lieu-dit « Au Corés »	13 a 42 ca	Terrain à bâtir
	C 3923	D °	6a 15ca	D °
	C 3061	D °	1a 63ca	D °
	C 3814	D °	29ca	D °
		TOTAL	21 a 49 ca	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir, sis en zone d'activité économique. Deux de ces parcelles supportent des constructions de type hangars ouverts (charpente métallique ou bois avec une couverture en tôle).

### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Nom du propriétaire : Communauté d'agglomération GRAND-LAC.

## 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation. 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.

Zone UE.

La zone UE est un secteur d'activités économiques.

### 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. enregistremen	Ref. Cadastres	Zone	Commune	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>.

### **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 :

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 m<sup>2</sup>. Le prix unitaire moyen ressort à 115 € HT le m<sup>2</sup> et le prix unitaire médian, à 108 € HT le m<sup>2</sup>. Le prix moyen sur la seule commune de Drumettaz-Clarafond ressort à 84 € HT le m<sup>2</sup> (167 €/2). Une valeur vénale de 85 € HT le m<sup>2</sup> pourrait être retenue.

Par ailleurs, l'actuel locataire étant titulaire d'une convention d'occupation précaire, le bien sera évalué, libre d'occupation. De même, les deux constructions en nature de hangars ouverts, seront estimées forfaitairement pour un montant de 25 000 € HT, chacune, soit un montant total de 50 000 € HT.

La valeur vénale de ces parcelles, libre d'occupation, est estimée à 182 665 € HT (2 149 m<sup>2</sup> x 85 €) arrondis à **183 000 € HT (Cent quatre-vingt-trois mille euros)**.

De même, les deux constructions en nature de hangars ouverts, seront estimées forfaitairement pour un montant de 25 000 € HT, chacune, soit un montant total de **50 000 € HT (Cinquante mille euros)**.

La valeur vénale du bien, libre d'occupation, est estimée à **233 000 € HT (Deux cent trente-trois 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 **233 000 € (Deux cent trente-trois 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 210 000 € (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,  
L'Évaluateur



Yves BALITH

Inspecteur des Finances Publiques