



Extrait du registre des délibérations

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Mercredi 25 février 2026

Albertville, Allondaz, Beaufort, Bonvillard, Césarches, Cevins, Cléry, Cohennoz, Crest-Voland, Esserts-Blay, Flumet, Frontenex, Gilly-sur-Isère, Grésy-sur-Isère, Grignon, Hautecluse Les Saisies, La Bâthie, La Giettaz, Marthod, Mercury, Montailleur, Monthion, Notre-Dame-de-Belleville, Notre-Dame-des-Millières, Pallud, Plancherine, Queige, Ragnaux, Sainte-Hélène-sur-Isère, Saint-Nicolas-la-Chapelle, Saint-Paul-sur-Isère, Saint-Vital, Thénésol, Tournon, Tours-en-Savoie, UGINE, Venthou, Verrens-Arvey, Villard-sur-Doron

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère, légalement convoqué le 18 février 2026, s'est réuni le Mercredi 25 février 2026 à 18h00, en séance publique à la Salle polyvalente à Frontenex, sous la présidence de Franck LOMBARD, Président.

Nombre de membres en exercice : 73 / Quorum : 37

Nombre de délégués présents :

53 délégués présents dont 1 suppléant

Nombre de membres représentés : 7

Délégués titulaires présents :

COMMUNE D'ORIGINE	Prénoms	NOMS
ALBERTVILLE	Michel	BATAILLER
ALBERTVILLE	Hervé	BERNAILLE
ALBERTVILLE	Fatiha	BRIKOU AMAL
ALBERTVILLE	Jean-François	BRUGNON
ALBERTVILLE	Frédéric	BURNIER FRAMBORET
ALBERTVILLE	Lysiane	CHATEL
ALBERTVILLE	Josiane	CURT
ALBERTVILLE	Jean-François	DURAND
ALBERTVILLE	Laurent	GRAZIANO
ALBERTVILLE	Jean-Pierre	JARRE
ALBERTVILLE	Pascale	MASOERO
ALBERTVILLE	Philippe	PERRIER
ALBERTVILLE	Dominique	RUAZ
ALBERTVILLE	Christelle	SEVESSAND
ALLONDAZ	Frédérique	DUC
BATHIE (LA)	Jean-Pierre	ANDRE
BEAUFORT SUR DORON	Christian	FRISON ROCHE
CESARCHES	Hervé	MURAZ DULAURIER
CEVINS	Philippe	BRANCHE
COHENNOZ	Christian	EXCOFFON
ESSERTS-BLAY	Raphaël	THEVENON
FRONTENEX	Claude	DURAY
GIETTAZ (LA)	Noël	BIBOLLET
GILLY SUR ISERE	Jean-Marc	DESCAMPS
GILLY SUR ISERE	Pierre	LOUBET

GILLY SUR ISERE	Sylvie	RUFFIER DES AIMES
GRESY SUR ISERE	François	GAUDIN
GRIGNON	François	RIEU
HAUTELUCE	Bernard	BRAGHINI
MARTHOD	Marie-Paule	BENZONELLI
MERCURY	Yves	DUNAND
MERCURY	Evelyne	MARECHAL
MERCURY	Alain	ZOCCOLO
NOTRE DAME DE BELLECOMBE	Philippe	MOLLIER
NOTRE DAME DES MILLIERES	André	VAIRETTO
PALLUD	James	DUNAND SAUTHIER
PLANCHERINE	Jean-Pierre	FAZZARI
QUEIGE	Edouard	MEUNIER
ROGNAIX	Patrice	BURDET
SAINT NICOLAS LA CHAPELLE	Ghislaine	JOLY
SAINT PAUL SUR ISERE	Robin	DEVRIEUX-PONT
SAINT VITAL	Serge	DAL BIANCO
TOURNON	Sandrine	BERTHET
TOURS EN SAVOIE	Yann	MANDRET
UGINE	Michel	CHEVALLIER
UGINE	Mustapha	HADDOU
UGINE	Franck	LOMBARD
UGINE	Nathalie	MONVIGNIER MONNET
UGINE	Simon	OUVRIER-BUFFET
UGINE	Françoise	VIGUET CARRIN
VENTHON	Claude	REVIL BAUDARD
VERRENS-ARVEY	Christian	RAUCAZ

Délégués suppléants présents :

COMMUNE D'ORIGINE	Prénoms	NOMS
MONTHION	Jean-Marc	SOULLIE

Délégués représentés :

Bérénice LACOMBE	ALBERTVILLE	Ayant donné pouvoir à Frédéric BURNIER FRAMBORET
Claudie LEGER	ALBERTVILLE	Ayant donné pouvoir à Philippe PERRIER
Sabrina BARBERO	LA BATHIE	Ayant donné pouvoir à Jean-Pierre ANDRE
Lina BLANC	GRIGNON	Ayant donné pouvoir à François RIEU
Jean- Claude SIBUET-BECQUET	MONTAILLEUR	Ayant donné pouvoir à Yann MANDRET
Sophie BIBAL	UGINE	Ayant donné pouvoir à Pierre LOUBET
Emmanuel HUGUET	VILLARD SUR DORON	Ayant donné pouvoir à Christian FRISON ROCHE

Simon OUVRIER BUFFET est le Secrétaire de séance.

Objet : Développement économique – Restructuration de la zone du Petit Marais à GILLY SUR ISERE – Acquisition de locaux appartenant à la SCI CER-IMMO

Rapporteur : M. le Président

La Communauté d'Agglomération Arlysère est compétente en matière de développement économique et d'aménagement des zones d'activités économiques.

Le secteur du Petit Marais se situe, en rive droite de l'Isère, dans la continuité immédiate de la zone commerciale du Chiriac/Grand Pré, qui constitue le pôle commercial majeur du territoire. Il est accessible directement depuis la RN90, et constitue une vitrine forte de l'Agglomération, qualifiant le territoire, comme le précise le SCOT Arlysère approuvé en mai 2012.

Au vu des enjeux de ce secteur, les collectivités s'y intéressent depuis nombreuses années.

Lors de la révision du PLU de la commune de Gilly approuvé en 2017, des échanges ont eu lieu avec Arlysère, porteuse du SCOT, quant aux enjeux du secteur et à son zonage. Ainsi, le PLU prévoit de limiter et d'organiser le développement des activités sur le secteur du Petit Marais. Ainsi, le PLU distingue deux secteurs dans cet îlot Ue :

- L'entrée du secteur du Petit Marais est zonée Uec, afin de permettre les implantations commerciales, en fermeture de la zone commerciale Chiriac/Grand Pré,
- La partie Sud-Ouest du secteur est zonée Ue, pour permettre l'implantation d'activités artisanales ; les commerces y sont interdits.

Le PLU prévoit également un emplacement réservé pour permettre de recomposer la voirie qui longe ce secteur, de qualité très médiocre.

Les collectivités ont ensuite travaillé à la mise en œuvre de cette zone Uec. Un projet avait été étudié avec un aménageur, prévoyant un aménagement d'ensemble de haute qualité environnementale sur la zone Uec, avec des bâtiments devant constituer des marqueurs du territoire : qualité architecturale et environnementale, sobriété foncière avec parkings silo, paysagement important. L'opérateur s'était rapproché des propriétaires fonciers, et des compromis avaient été signés. Finalement cet opérateur s'est retiré et le projet a avorté.

Parallèlement, la Communauté d'Agglomération a réalisé en 2017/2018 une étude sur l'entrée sud du territoire, soumise en plaine à une très forte pression foncière, et à des enjeux multiples : activité agricole, fonctions environnementales, urbanisation à proximité des axes de desserte en transports en commun, foncier économique. Ces pressions sont accrues avec l'inondabilité de la plaine de l'Isère, entraînant une inconstructibilité forte, et croissante de par les récentes dispositions réglementaires (décret PPRI de juillet 2019). Cette étude identifie le secteur du Petit Marais comme l'un des secteurs potentiels de développement des activités économiques, avec pour atouts principaux son accessibilité directe sur la RN 90, et sa moindre exposition au risque inondation.

Aujourd'hui, ce secteur dont la qualité paysagère ne répond pas aux enjeux signifiés plus haut, est en mutation. Plusieurs tènements étaient inoccupés, et faisaient parfois l'objet d'occupations irrégulières ; et, en l'absence d'un réaménagement d'ensemble et cohérent de ce secteur, les perspectives ne permettaient :

- ni de « fermer » la zone commerciale, afin qu'elle ne s'étende pas au-delà du secteur Uec,
- ni de requalifier le secteur et de recomposer entièrement cet espace urbain déjà artificialisé, en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique tout autant que la nécessité de préserver des espaces verts, pour leurs fonctions environnementales et paysagères,
- ni de disposer de marqueurs du territoire en entrée de Ville, donnant des signaux positifs en terme de sobriété foncière, de qualité architecturale et environnementale,

- ni de permettre un accès adapté à la zone Ue.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération s'est engagée dans une opération globale de restructuration et de requalification de la Zone d'Activités Économiques du Petit-Marais située à Gilly-sur-Isère, visant à :

- améliorer la qualité urbaine et environnementale du site,
- optimiser la densification foncière,
- renforcer l'attractivité économique du territoire,
- assurer une cohérence d'aménagement à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Plusieurs tènements ont déjà été acquis, soit à l'amiable, soit par l'exercice du droit de préemption, afin de permettre la maîtrise foncière progressive du secteur.

Lors du Conseil communautaire du 18 décembre 2025 (délibération n°31), un accord de principe a été donné pour l'acquisition du bien immobilier appartenant à la SCI CER-IMMO (filiale de CER-France), cadastré comme suit :

- Commune : Gilly-sur-Isère
- Adresse : 97 chemin du Petit-Marais
- Section : B
- Parcelles : 2655, 2657, 2658, 2659, 2665, 2666, 2667
- Surface totale : 1 035 m² - 300 m² de locaux environ
- Zonage PLU : Uec

La SCI CER-IMMO a accepté la cession de son bien au prix de 550 000 € HT, hors frais d'acte, ces derniers étant à la charge de la Communauté d'Agglomération.

Conformément à l'article L.1311-9 du Code général des collectivités territoriales, le service des évaluations domaniales a été consulté.

Par avis en date du 23 janvier 2026, la valeur vénale du bien a été estimée à 230 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé que cet avis présente un caractère consultatif et ne lie pas la collectivité.

Il ressort de cet avis que l'évaluation repose sur une référence d'acquisition datant de 2022, à un prix déjà inférieur aux valeurs de marché constatées à l'époque, sans prise en compte :

- de l'évolution récente du marché immobilier d'activités, et des précédentes acquisitions réalisées par la collectivité sur ce même secteur, dont nous pouvons citer quelques exemples :
 - préemption en 2021 (bureaux et locaux professionnels): 1 121€/m²
 - achat amiable : 956 €/m² bâti (bureaux et locaux professionnels)
 - terrains non bâtis sur le secteur : 130 €/m²
- de la rareté foncière sur ce secteur stratégique, non inondable,
- ni de la situation particulière du tènement dans le périmètre opérationnel de restructuration.

Le bien concerné constitue l'un des derniers tènements privés nécessaires à la maîtrise foncière complète du secteur opérationnel, sachant qu'un travail collaboratif est en cours avec le dernier propriétaire de foncier bâti et mitoyen de la présente transaction.

Sa non-acquisition ferait obstacle :

- à la cohérence du schéma d'aménagement global,
- à la reconfiguration des voiries et réseaux,
- à la densification programmée,
- à la mutualisation des accès et stationnements.

Le maintien d'une enclave privée compromettrait la mise en œuvre opérationnelle du projet et générerait des surcoûts d'aménagement significatifs.

Le tènement bénéficie :

- d'une situation en vitrine de la voie rapide,
- d'une proximité immédiate avec l'échangeur autoroutier,
- d'une position stratégique au carrefour des territoires de Maurienne, Tarentaise, Beaufortain et Val d'Arly.

Cette localisation lui confère une attractivité économique particulière et une valeur stratégique supérieure à une simple valeur foncière théorique.

L'acquisition s'inscrit dans une opération d'intérêt communautaire visant :

- la requalification durable d'une zone stratégique, non concernée par l'inondabilité,
- la maîtrise publique de son développement,
- la création de surfaces économiques optimisées,
- l'amélioration de l'image d'entrée de territoire.

Une première phase opérationnelle de densification est programmée dès 2026. Le retard ou l'échec de la maîtrise foncière compromettrait le calendrier d'aménagement et pourrait générer :

- un renchérissement des coûts de travaux,
- une désorganisation du phasage,
- une perte d'opportunités économiques.

Le Conseil communautaire estime ainsi que le prix de 550 000 € correspond à la valeur réelle du bien au regard :

- de sa situation stratégique,
- de sa rareté,
- de son rôle déterminant dans l'économie générale de l'opération,
- et de l'intérêt général poursuivi.

Il est expressément constaté que cette acquisition ne constitue pas une libéralité mais répond à une nécessité opérationnelle et économique justifiée.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ***approuve l'acquisition du bien immobilier précité au prix de 550 000€ HT, aux conditions précitées et convenues dans la délibération n°31 du Conseil communautaire du 18 décembre 2025 ;***
- ***précise que la régularisation de cette acquisition interviendra par un acte notarié, aux frais exclusifs de la Communauté d'Agglomération Arlysère ;***
- ***donne pouvoir à Monsieur Frédéric BURNIER FRAMBORET, 1^{er} Vice-Président, ou tout autre Vice-Président dans l'ordre de sa nomination, pour représenter la Communauté d'Agglomération Arlysère acquéreur et l'autorise à signer toute pièce se rapportant à cette acquisition ;***
- ***dit que les crédits sont inscrits au budget.***

Le secrétaire de séance
Simon OUVRIER-BUFFET

Extrait certifié conforme et exécutoire
Le Président
Franck LOMBARD

