

Le Conseil d'Administration du Centre intercommunal d'Action Sociale Arlysère, légalement convoqué le 27 février 2026, s'est réuni le Jeudi 5 mars 2026 à 18h00, à la salle de réunion de L'Arpège à Albertville, sous la présidence de Franck LOMBARD, Président.

Nombre de membres en exercice : 31 / Quorum : 16

Nombre d'administrateurs présents : 17

Nombre d'administrateurs représentés : 2

Administrateurs présents :

Sandrine	BERTHET
Lina	BLANC
Philippe	BRANCHE
Irène	CHAPUY
Claude	DURAY
Christian	EXCOFFON
François	GAUDIN
Mustapha	HADDOU
Patrick	LATOUR
Franck	LOMBARD
Evelyne	MARECHAL
Nathalie	MONVIGNIER MONNET
Elisabeth	REY
Maguy	RUFFIER
André	THOUVENOT
Anaïs	TORNIER
André	VAIRETTO

Administrateurs représentés :

Jean-Pierre ANDRE	Ayant donné pouvoir à Philippe BRANCHE
Davy COUREAU	Ayant donné pouvoir à André THOUVENOT

Sophie GHIRON, Directrice du CIAS, est la Secrétaire de séance.

Objet : Foncier - Acquisition en VEFA de volumes destinés à l'accueil de services Petite enfance – Secteur du Poyet à Frontenex

Rapporteur : François GAUDIN

Par délibération en date du 16 décembre 2025, le Conseil d'administration a approuvé le principe d'achat en VEFA de volumes destinés à l'accueil de services Petite enfance, sur le secteur du Poyet à Frontenex.

Le maintien et le développement d'une offre structurée d'accueil du jeune enfant répondent à un objectif d'intérêt général, participant à l'attractivité du territoire et au soutien des familles.

Il est confirmé que le secteur de Frontenex présente un caractère stratégique pour l'implantation d'une nouvelle structure. Or, il est constaté qu'aucun foncier disponible n'existe actuellement sur le territoire communal permettant la réalisation d'un équipement public autonome.

Dans ce contexte de rareté foncière avérée, l'intégration au sein d'un programme immobilier en cours constitue la seule opportunité opérationnelle identifiée à ce jour.

Ces volumes sont destinés à accueillir un espace multi-accueil, le Relais Petite enfance ainsi que le Pôle Enfance-Jeunesse.

La société SOTARBAT Promotion propose la cession en l'état futur d'achèvement de volumes au sein d'un programme immobilier situé secteur du Poyet.

Le tènement d'assiette de ce projet, correspond à l'emprise d'une ancienne usine, ayant nécessité des travaux préalables de démolition, de désamiantage et de dépollution, éléments générant des coûts spécifiques intégrés à l'équilibre économique de l'opération. D'autres purges de dépollution sont programmées au fur et à mesure de l'avancement des terrassements.

L'acquisition porterait sur environ 550 m² livrés clos couvert, assortis de 12 places de stationnement, sur un terrain d'environ 1 177.52 m², un document d'arpentage devant déterminer le nombre réel de m² cédé.

Le prix de cession s'élève à 1 692 000 € HT.

Vu l'avis du service des évaluations domaniales en date du 27 janvier 2026,

Il est toutefois relevé que les références de marché retenues dans l'évaluation sont en nombre limitées : elles concernent principalement des immeubles anciens (d'au moins dix ans), ne portent pas sur des constructions neuves intégrant les normes environnementales et thermiques actuellement en vigueur et ne semblent pas intégrer pleinement la dynamique récente d'augmentation des coûts de construction.

Il est rappelé que les coûts de construction ont connu une hausse significative ces dernières années, notamment en raison du renforcement des exigences réglementaires (RE 2020, normes environnementales et énergétiques), de l'évolution des normes applicables aux établissements recevant du public, de l'augmentation du prix des matériaux et de la main-d'œuvre observée depuis la période post-COVID.

En outre, la situation particulière du site (ancienne friche industrielle ayant fait l'objet de démolition, désamiantage et dépollution) et le projet réalisé en lien avec les attentes et besoins de la Commune de Frontenex (création d'une voie de circulation et liaison piétonne permettant d'assurer le maillage entre 2 quartiers, mémorial avec valorisation de l'ancienne cheminée, espaces containers semi-enterrés, rétrocédés à la Commune au terme de l'opération) constitue un facteur objectif de majoration du coût de revient.

Ainsi, l'écart entre l'avis domanial et le prix proposé s'explique par des éléments objectifs tenant à la nature neuve du bâtiment, aux contraintes techniques et environnementales du projet, aux spécificités du foncier et à la rareté de l'offre sur le secteur.

Au regard de ces éléments circonstanciés, le prix de cession n'est pas manifestement disproportionné au regard des conditions économiques actuelles du marché et des caractéristiques propres de l'opération.

Compte tenu de l'obligation de relocalisation des services, de la forte demande des familles, de l'absence d'alternative foncière et du caractère stratégique de l'implantation, l'acquisition en VEFA constitue une opportunité permettant d'assurer la continuité et le développement du service public.

Le démarrage des travaux est prévu dès ce printemps pour une livraison du clos couvert d'ici septembre et les abords/VRD d'ici la fin de l'année 2026.

Il sera procédé à la signature d'un contrat de réservation avec versement d'un dépôt de garantie de 5% du prix de vente.

L'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement sera signé en suivant selon le calendrier prévisionnel d'appels de fonds relatif au paiement de la présente acquisition défini comme suit, en cumul :

- 25 % à l'achèvement des fondations, (dont les 5 % correspondant au dépôt de garantie)
- 30 % à l'achèvement de la dalle du R+1
- 35 % au clos couvert,
- 10 % à la livraison et la remise des clefs

Les appels de fonds sont dus au vu des attestations d'avancement des travaux établies par la maîtrise d'œuvre de la société SOTARBAT Promotion. Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des événements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échéancier.

Il est précisé que l'ensemble des frais notariés lié à cette opération seront à la charge d'Arlysère.

L'étude de Maître BOUVIER Nicolas à AIME-LA-PLAGNE est en charge de la rédaction des actes de cette opération.

M. le Président se déporte du vote de la délibération et des débats préalables.

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

- ***approuve l'acquisition en VEFA, dans l'opération de SOTARBAT Promotion, ci-dessus présentée, les volumes d'environ 550 m² assortis de 12 places de stationnement, destinés à recevoir des locaux de la Petite Enfance, pour un montant de 1 692 000 € HT, sur la base de l'échéancier défini aux présentes ;***
- ***dit que l'écart avec l'avis du service des Domaines est justifié par les éléments objectifs exposés ci-dessus ;***
- ***autorise M. le Président, ou à défaut son représentant, à signer le contrat de réservation et l'acte de vente en l'état futur d'achèvement aux conditions susmentionnées ;***
- ***autorise M. le Président, ou à défaut son représentant, à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier ;***
- ***précise que les crédits correspondants sont inscrits au budget.***

La secrétaire de séance
Sophie GHIRON



Extrait certifié conforme et exécutoire
Le Président
Franck LOMBARD

