Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le 22/10/2026
ID : 073-200086882-20261015-2026103-DE

COMMUNE DE VALGELON-LA ROCHETTE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 octobre 2026

Le quinze octobre deux mille vingt-six à dix-huit heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur MERIEUX Jean-Pierre, Maire.

Membres présents : Jean-Pierre MERIEUX, Annie GONTARD, Patrick CHARLES, Angélique NEFISSI, Fabien GARCIA, Elisabeth JOUTY, Jean-Loup CREUX, Nathalie SIBUÉ, Jean-Claude BENGRIBA, Joël RECORDON, Nadine CASTILLON, Dominique SABATIER, Nadine KUZAY, Eric MARTINET, Cédric LARGE, Virginie TOURNIER, Delphine LAINÉ, Samira BOUKERCHE, Pierre DUBOSSON, Guillaume SETA, Catherine DEROO, Jacky DONJON, Jacky GACHET, Véronique CHRISTOL, Pierre VERNEY.

Absent :

Procurations : Christophe BOUTTE à Annie GONTARD, Elisabeth FAVERJON à Pierre VERNEY, Christelle ETIENNE à Virginie TOURNIER, David ATES à Jacky DONJON.

Membres en exercice	Quorum	Présents	Pouvoirs	Votants
29	15	25	4	29

Date de la convocation : 09 octobre 2026

Monsieur Fabien GARCIA a été élu secrétaire de séance.

Délibération N°2026/103

OBJET : Aménagement d'un lotissement « Impasse des Mésanges ZH du Colombier » : cession de la parcelle AA34 au profit d'OPAC Savoie

Le rapporteur : Jean-Pierre MERIEUX, Maire

Par délibération N°2025/114 du 13 décembre 2025, le Conseil Municipal a approuvé la cession d'un tènement communal sis à VALGELON-LA ROCHETTE, au lieu-dit « Au Colombier » (cadastré section AA sous le n° 34 pour une surface de 8 936 m²) au prix de 340 000 € TTC soit 283 333.33 € HT, au profit d'OPAC Savoie.

Après avoir sollicité des pièces complémentaires, qui lui ont été adressées le 1er avril 2026, la Préfète a formé un recours gracieux, daté du 24 avril 2026 et reçu en mairie le 27 avril 2026. Celui-ci porte sur le prix de cession du bien, jugé inférieur à sa valeur vénale, estimée à 625 520 € HT par le service des Domaines. Il relève également l'absence de justifications suffisantes quant aux motifs d'intérêt général susceptibles de justifier l'écart entre le prix de cession retenu et la valeur vénale du bien telle qu'évaluée par le service des domaines.

Face à cette situation, la commune a engagé de nouvelles négociations avec OPAC Savoie afin de réexaminer les conditions financières de la cession et de réduire l'écart entre la valeur vénale du bien estimée par le service des Domaines, et le prix proposé par OPAC Savoie, tout en prenant en considération les conditions et les enjeux propres à la réalisation de l'opération.

La Commune a sollicité, une nouvelle fois, le service des domaines pour une révision de leur évaluation en fonction des éléments du bilan global de l'opération transmis par l'OPAC.

Au terme de ces échanges, le service des domaines a rendu une nouvelle évaluation le 31 août 2026. La valeur vénale du bien a été estimée à 579 000€ HT avec une marge d'appréciation de 15%, soit une valeur, après application de la réduction de 15%, s'élevant à 492 000€ HT (arrondie).

Celle-ci est à apprécier avec prudence puisque leur méthode consiste à faire la moyenne entre deux techniques d'estimation : celle par comparaison et celle par analyse financière du projet.

Il ressort en particulier de l'analyse du service des Domaines qu'aucun bien similaire n'a été vendu. Le prix moyen du m² constructible retenu repose donc sur des terrains privés et de surface comprise entre 605m² et 1049m², vendus entre juin 2022 et mars 2026, dont les caractéristiques ne correspondent

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le 22/10/2026
ID : 073-200086882-20261015-2026103-DE

donc pas à celles du bien vendu par la commune (surface 8 à 13 fois supérieure, utilisation du sol, intérêt général du projet...).

Les Domaines ont d'ailleurs noté une différence de 29% entre la méthode d'évaluation par comparaison et la méthode par analyse financière du coût de l'opération.

En parallèle, OPAC Savoie a augmenté son offre d'achat au prix de 400 000 HT (480 000€ TTC), soit une hausse significative de 140 000 € TTC.

Or la cession du bien à un prix inférieur à la valeur vénale estimée par le service des domaines se justifie par l'intérêt général attaché au projet porté par OPAC Savoie dans un contexte économique national et local complexe.

En effet, ce projet répond à des objectifs d'intérêt général en matière de politique de l'habitat et d'aménagement du territoire, notamment par la réalisation des constructions suivantes :

- 10 lots à bâtir d'environ 300 m² pour la construction de maisons jumelées en accession.
- 2 lots pour la construction de 4 bâtiments collectifs totalisant 22 logements en accession.
- 1 lot pour la construction d'un bâtiment collectif de 12 logements locatifs sociaux.

Cette opération présente une continuité urbaine et architecturale avec le quartier à vocation sociale existant. Plus précisément, le terrain d'assiette est enclavé et s'insère entre une zone d'activités et un lotissement accueillant des logements sociaux, si bien que le projet de l'OPAC vient combler une dent creuse dans l'urbanisation.

La réalisation de cette opération permettra ainsi de répondre aux besoins identifiés sur le territoire communal en matière de logements et de contribuer à la mise en œuvre des objectifs poursuivis par la commune en matière d'habitat et d'aménagement.

Ainsi, la construction de ces logements est destinée soit à permettre à une population modeste d'accéder à la propriété, soit à assurer le logement des populations les plus fragiles. En effet, selon le dernier recensement, la Commune est composée à 46% de catégories socio-professionnelles modestes ou inactives.

De plus, la construction de nouveaux logements va attirer des familles supplémentaires sur le territoire communal, ce qui est de nature à assurer le dynamisme des établissements scolaires (écoles et collège). Ce alors même que le nombre d'enfants accueillis diminue et que la Commune est menacée de deux fermetures de classes à la rentrée 2027.

Dans le même sens, le choix de l'OPAC de combiner habitat locatif et accession à la propriété viendra diversifier et améliorer l'offre de logement. En effet, la Commune connaît une carence de l'offre immobilière privée tant à la vente qu'à la location notamment par la présence d'un grand nombre de logements classés « passoires énergétiques » ou insalubres.

Au demeurant, vu le contexte financier général, la baisse des dotations et des recettes fiscales, la réalisation de cette vente procure une recette importante pour la commune et lui permettra de maintenir son équilibre budgétaire et financier.

Enfin, OPAC Savoie prendra à sa charge l'intégralité des travaux de viabilisation ainsi que la réalisation des équipements communs nécessaires à l'aménagement et à la création du lotissement. Notamment, la création de voies d'accès contribuera à améliorer la desserte et la circulation dans le secteur.

Ces travaux et équipements, réalisés et financés par OPAC Savoie, ont vocation à être ultérieurement rétrocédés à la Commune, à l'euro symbolique, selon des modalités qui seront définies entre les parties.

La prise en charge de ces dépenses par OPAC Savoie constitue ainsi un élément à prendre en considération dans l'appréciation globale des conditions financières de la cession et contribue à justifier l'écart entre le prix de cession retenu et la valeur vénale du bien estimée par le service des domaines.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le 22/10/2026
ID : 073-200086882-20261015-2026103-DE

Dans ces conditions, et eu égard aux considérations d'intérêt général qui s'attachent à la réalisation de cette opération, la commune considère que la différence entre la valeur vénale du bien estimée par le service des domaines et le prix de cession retenu est justifiée par les avantages attendus de la réalisation du projet.

Ladite cession interviendra sous forme d'un acte notarié auprès de Maitre ENGEL Nicolas, notaire à Valgelon-La Rochette, dans le délai maximum d'UN AN, sous peine de la résiliation de l'accord.

Il est précisé que les frais d'acte et d'enregistrement seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites, de plomb ou de pollution des sols n'ayant été opérée, le terrain est vendu en l'état.

Le Conseil Municipal,

Vu le code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis des domaines en date du 31 août 2026,

Vu la délibération du conseil d'administration d'OPAC Savoie du 12 octobre 2026 approuvant l'acquisition du tènement cadastré AA n°34 au prix de 480 000 € TTC (400 000 € HT),

Considérant que le projet d'OPAC Savoie répond à un but d'intérêt général et comporte des contreparties au bénéfice de la commune, tel que décrits ci-avant,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ABROGE** la délibération N°2025/114 du 13 décembre 2025.
- **APPROUVE** la cession de la parcelle AA 34 au bénéfice d'OPAC Savoie au prix de 400 000 € HT soit 480 000 € TTC.
- **PRÉCISE** que l'ensemble des frais afférents à la vente (document d'arpentage, frais d'actes, publication au service de la publicité foncière, etc.) sont à la charge de l'acquéreur.
- **DIT** que la vente sera régularisée par acte notarié par devant Maître ENGEL Nicolas, notaire à Valgelon-La Rochette dans un délai maximum de 12 mois.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente ainsi que tous documents et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Valgelon-La Rochette, le 15 octobre 2026.

Le secrétaire de séance,

Fabien GARCIA

Le Maire,

COMMUNE VALGELON LA ROCHETTE (Savoie)

Jean-Pierre MERIEUX

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai