



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/09/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

05 Rue Jean Girard Madoux

73011 CHAMBERY Cédex

Courriel : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Savoie

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérôme PIENNE

Courriel : jerome.pienne@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.79.33.92.04

Mairie de GRIGNON
1580 route départementale 925
73200 GRIGNON

Réf DN: 33700088

Réf OSE :2026-73130-60249

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



Nature du bien :

Terrain naturel de moyenne montagne

Adresse du bien :

Lieu-dit « Le Gros Chêne » 73 200 GRIGNON

Valeur :

25 000 € HT, hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. François RIEU, maire

2 - DATES

de consultation :	09/09/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/09/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) :	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La société TDF (opérateur privé d'infrastructures numériques et audiovisuelles) souhaite acquérir une portion de parcelle sur la commune de GRIGNON afin d'y édifier un site radioélectrique composé d'équipements techniques au sol et d'un pylône supportant des antennes, notamment une antenne relai 5G.

À l'issue des discussions et échanges préalables avec la commune, le projet entre dans sa phase de finalisation consistant en l'acquisition de 82 m² empruntés à une parcelle communale située sur les hauteurs du village.

Prix de vente envisagé de 25 000 € selon les termes du projet de compromis de vente transmis au dossier par le consultant.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Grignon se situe dans la partie nord du département de la Savoie à l'extrémité de la Haute-Combe de Savoie qui se referme sur Albertville. Il s'agit d'une commune de plaine qui compte environ 2100 habitants.

Elle se situe à équidistance de la ville de Chambéry et de celle d'Annecy sous l'aire d'attraction d'Albertville.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le lieu-dit « Le Gros Chêne » est un secteur de coteau, principalement marqué par un habitat de type pavillonnaire et rural. Selon les endroits, le secteur oscille entre des zones urbaines de faible densité (souvent classées en zone Ub ou Ud à vocation de préservation du caractère villageois et des lisières en zone naturelle ou agricole).

L'accès principal au Gros Chêne s'effectue via les routes de liaison sinueuses et en pente qui montent depuis le cœur du village situé en plaine. Le secteur reste à quelques minutes en voiture du centre-bourg et des grands axes de la vallée (RN90 vers Albertville ou la Combe de Savoie).

La parcelle expertisée se trouve à une dizaine de mètres de la Route du Gros Chêne, à une altitude de 400 mètres. Le terrain s'inscrit dans la pente naturelle du coteau.

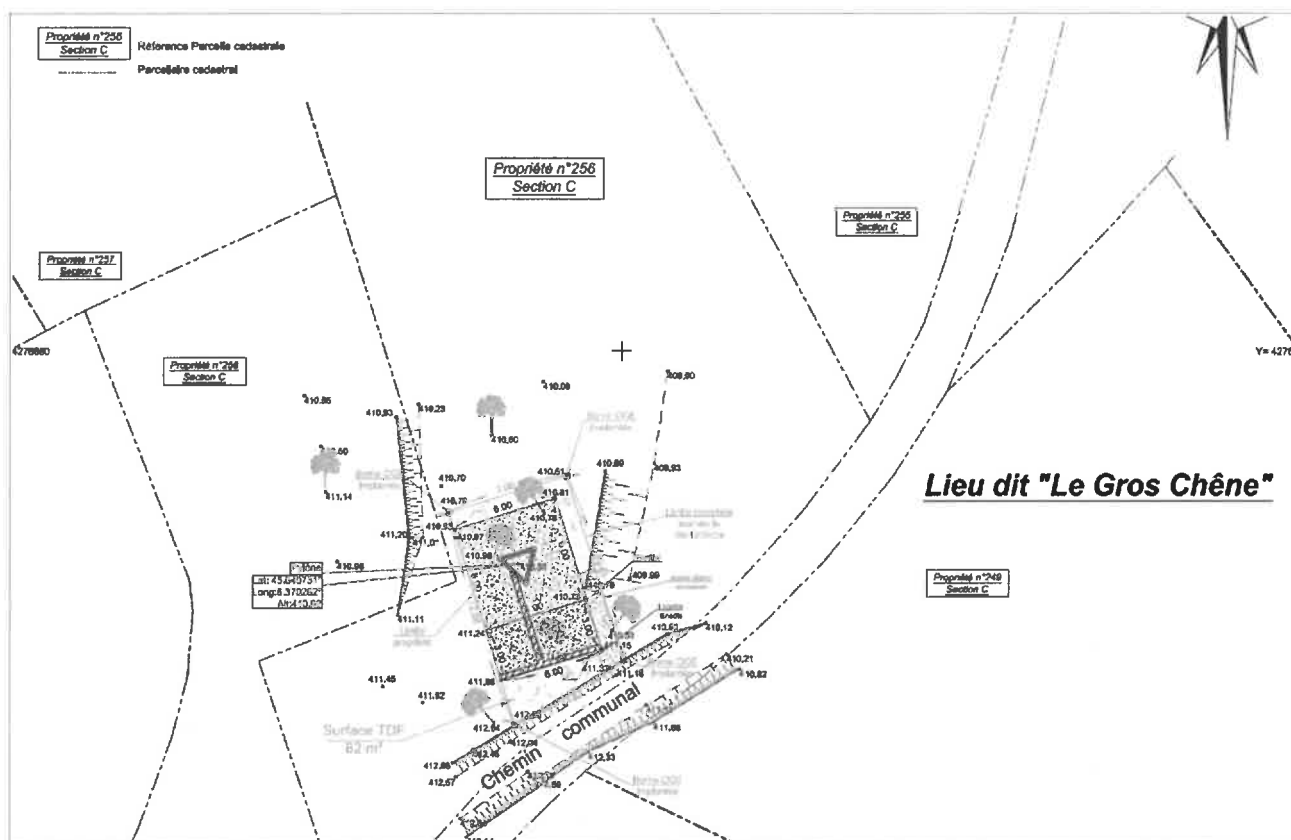


4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu-dit	Superficie	Urbanisme
GRIGNON	C 256	Le Gros Chêne	1 100 m ²	zonage Naturel

Selon les indications fournies par le consultant, la superficie de terrain cédée dans l'opération sera d'environ 82 m² après division cadastrale par un géomètre-expert de l'actuelle parcelle C 256.



4.4. Descriptif

Terrain naturel, traversé par un chemin communal.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Grignon

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libres de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU Grignon dont la dernière procédure a été approuvée le 13/04/2023

Zonage N : zone naturelle et forestière, non équipée et protégée en raison de son caractère d'espace naturel

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

En raison du caractère spécifique de la demande, il a été recherché des termes de comparaison à l'échelle du territoire national dans l'applicatif DGFIP « *Base Nationale des Données Patrimoniales* » : sélection des acquisitions foncières réalisées par TDF sur une profondeur historique d'une année.

Date	Réf. enregistrement	Département	Parcelle	Superficie	Prix
04/12/2025	1504P01-2025P08492	15	AM 60	190 m ²	10 000 €
02/12/2025	1704P01-2025P24483	17	338 ZN 314	161 m ²	45 000 €
21/10/2025	2404P01-2025P23266	24	449 ZL 270	500 m ²	30 000 €
20/10/2025	3304P04-2025P31000	33	555 AO 116	160 m ²	16 000 €
18/08/2025	4004P01-2025P15671	40	152 F 230	825 m ²	15 000 €
30/09/2025	4004P01-2025P17959	40	159 B 454	160 m ²	13 000 €
25/08/2025	6404P01-2025P12044	64	204 AD 399	138 m ²	28 800 €
17/10/2025	7104P01-2025P20550	71	287 ZA 126	157 m ²	20 000 €
31/10/2025	7904P01-2025P15376	79	192 ZE 81	228 m ²	45 000 €
				Moyenne	24 756 €
				Médiane	20 000 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché menée sur les acquisitions de foncier par la société TDF sur le territoire national durant l'année 2025 donne une fourchette de prix unitaires se situant entre 10 000 € HT et 45 000 € HT. Le prix unitaire moyen ressort à 24 756 € HT et le prix unitaire médian à 20 000 € HT.

Pour un terrain dans la commune de Grignon, à cette altitude, le prix du foncier agricole ou naturel classique dépasse rarement quelques euros par mètre carré. Dans ce contexte, la valeur d'acquisition par TDF ne rémunère pas la valeur du sol, mais le droit d'usage de l'emplacement.

La valeur vénale à déterminer est donc principalement caractérisée par son utilité stratégique pour le réseau.

Le prix de vente d'un terrain pour une antenne téléphonique se calcule souvent en capitalisant 10 à 15 ans de loyer existant ou théorique. En zone rurale de montagne, le loyer annuel moyen proposé par un opérateur pour un bail se situe généralement entre 1 500 € et 2 000 € pour une parcelle de faible dimension servant à accueillir le pylône, la dalle technique et les installations électriques.

Le montant de 25 000 € pour 82 m² cédés convenu entre la commune de Grignon et la société TDF apparaît cohérent et conforme aux prix du marché pour une création de site isolé en milieu rural. A ce montant TDF indemnise le propriétaire à hauteur de 10 à 15 ans de loyers capitalisés d'avance, ce qui est le standard pour ce type d'implantation d'infrastructure.

La valeur vénale du terrain cédé par la commune dans cette opération est estimée à **25 000 € HT (vingt-cinq mille euros)**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

09 - 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 25 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à hauteur de 21 250 €.

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 18 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,



Jérôme PIENNE

Inspecteur des Finances publiques