

MAIRIE DE FAVERGES-SYTHENEX	
22 AVR. 2024	
N° 401	Dest. ST



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex
04.50.88.48.15
ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

M. Brochet
C. Gaillard
M. Bionaz
C. de Polli

Annecy, le 22/04/2024

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON
04.50.88.47.03
nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS :17487348
Réf OSE : a 2024-74123-30650

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

M. le Maire
Commune de FAVERGES-SYTHENEX

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Emprise de 150 m² de terrain communal
Adresse du bien : Rue de Letraz, FAVERGES-SYTHENEX

Valeur vénale du bien: 4 200 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession à 3 800 € sans justification particulière

1 - CONSULTANT

Commune de FAVERGES-SYTHENEX

affaire suivie par : BIONAZ Martine

2 - DATES

de consultation :	18/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/> dans le cadre d'un échange foncier
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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une portion de terrain communal de 150 m², non cadastrée, gravillonnée et faisant partie d'une zone de stationnement pour le garage Peugeot et faisant partie de la Copropriété de l'Annonciation.

En contrepartie la copropriété cédera à la Commune une portion de terrain de 82 m².

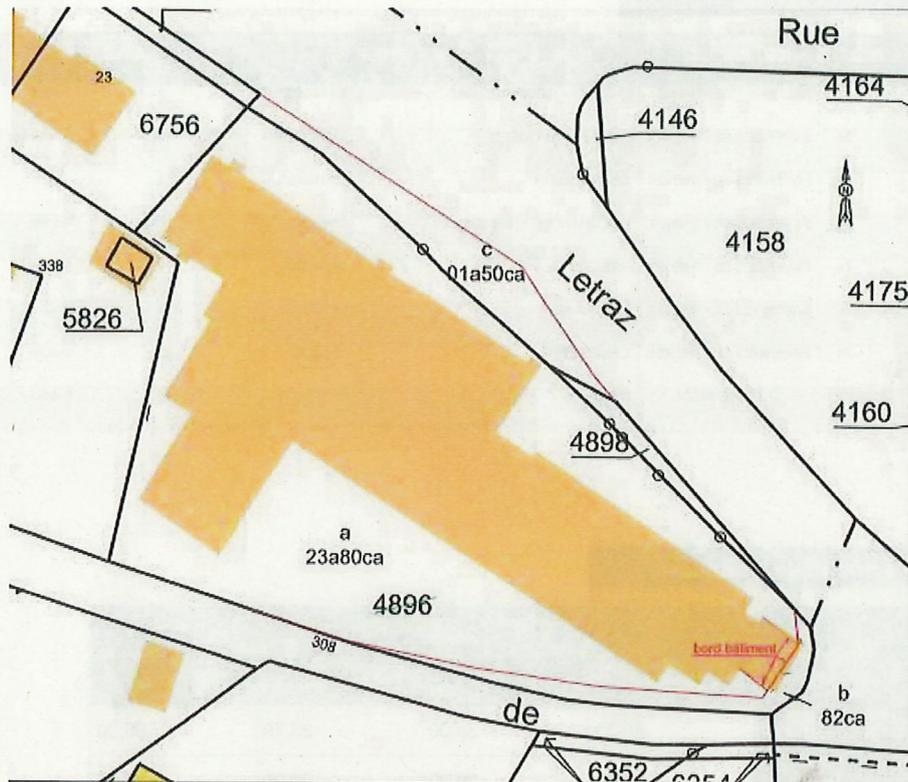
4 - DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'un terrain nu gravillonné et situé en limite d'un bâtiment industriel comprenant un garage automobile, des locaux de stockage, des appartements et l'habitation principale du propriétaire de plusieurs lots au sein de la copropriété.

Cette zone est utilisée pour du stationnement de véhicules pour le garage Peugeot.

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

=> emprise de 150 m² non cadastré



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

commune de FAVERGES-SEYTHENEX

Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Zone UX

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude PATRIM sur les mutations de petites emprises de moins de 300 m² en zone U – commune de FAVERGES-SEYTHENEX- mutations à compter du 1^{er} mars 2021

Liste des ventes sélectionnées = 8

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m ²
7404P01 2022P07714	123/C/3124//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	CHE DE LA CROIX DES RAZ	13/04/2022	3	Sol/Sol	60	20,00
7404P01 2021P18186	123/D/6860//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	CHE DES PEROUSES	03/09/2021	10	Terrain à bâtir	600	60,00
7404P01 2021P24001	123/D/6862//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	CHAMBELLON	10/11/2021	112	Terre	3 000	26,79
7404P01 2021P18508	123/D/6857//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	LES GRANDES FRASSES	22/09/2021	296	Pré/Pré	8 000	27,03
7404P01 2022P08427	123/C/3122//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	PRÉS DU BIEL	27/04/2022	2	Sol/Sol	40	20,00
7404P01 2021P04921	123/270/B/547//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	LES COMBES	04/03/2021	173	Jardin/Jardin	10 000	57,80
7404P01 2021P09452	123/270/B/1122//	74	FAVERGES-SEYTHENEX	LES PRIERES	18/05/2021	23	Sol/Sol	690	30,00
7404P01 2023P00884	234/C/2930//	74	SAINT-FERREOL	PRE PONTY	05/12/2022	44	Sol/Sol	2 200	50,00

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mars-décembre	40,32	30,00	26,79	60,00
2022	janvier-décembre	30,00	20,00	20,00	50,00
Synthèse		36,45	28,52	20,00	60,00

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

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

Le service retient le prix médian de 28 € le m², soit 150 m² x 28 € = 4 200 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 estimée à 4 200 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3 800 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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 12 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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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 des Finances publiques
L'inspectrice des Finances publiques
Nadine HARMON



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.