

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de HAUTE-SAVOIE

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74000 ANNECY

téléphone : 04 50 88 42 69
mél. : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/07/2024
Le Directeur départemental des Finances publiques
de Haute-Savoie

à

Affaire suivie par : Catherine Digoix
Courriel : catherine.digoix@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 50 23 31 37

Référence :
Réf.DS : 7379949
Réf OSE **2024-74123-48499**

Monsieur le Maire de FAVERGES-SEYTHENEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Locaux d'activités lots 9 et 31
Adresse du bien : 308 Rue de l'Annonciation
Commune : 74210 FAVERGES-SEYTHENEX
Valeur : 104 000 €, marge d'appréciation 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX

affaire suivie par : Martine Bionaz

vos références : —

2 - DATE

de consultation :26/06/2024

de réception :26/06/2024

de visite :—

de dossier en état 26/06/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Cession

3.2. Projet et prix envisagé

Demande de mise à jour de l'estimation n°7379949 du 18/01/2022 (durée de validité 2 ans) car la municipalité a trouvé un acquéreur pour les lots n°9 et 31 composant des locaux d'activités dans une copropriété.

L'acquéreur est un des copropriétaires. Les locaux sont tels qu'il y a 2 ans, aucuns travaux n'ont été effectués et il y a eu aucune utilisation dans ces locaux.

Prix de cession envisagé : 60 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

A l'entrée de Faverges, proche du supermarché Carrefour dans un secteur anciennement UX et actuellement UB suite à recours au TA..

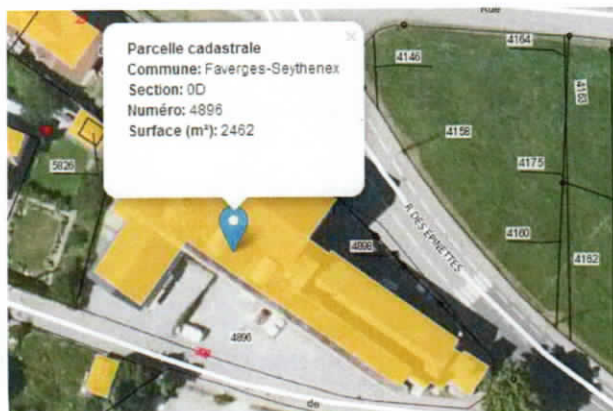
Immeubles neufs à proximité.

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

Néant

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :D 4896 Lots n°9 et 31



4.4. Descriptif

Locaux d'activités (lots n°9 et 31) situés dans une ancienne usine (ex usine Bourgeois qui s'est transférée dans un autre bâtiment et qui a fermé depuis). Le bâtiment est selon la commune assez vétuste (murs et toiture à refaire).

La visite effectuée en 2018 a permis de constater une structure robuste et un bâtiment sain.

Pas de travaux récents. Les différents lots composant le bâtiment en lui-même sont liés entre eux, même issue d'accès.

D'après le document de la vente les surfaces sont : 185,51 m² pour le lot 9 et 123,81 m² pour le lot 31.

Construction des années 50 avec dalle 500kg/m² à chaque niveau, desservis par escalier béton .

- **Lot n°9** : dans le Bâtiment 4, au deuxième étage : local d'activités de 185,51 m² ; il s'agit d'un grand plateau brut sans cloisonnement, avec les 649/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 156/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment 4.

- **Lot n°31** : dans le Bâtiment 3, au deuxième étage : local d'activités de 123,81 m² ; avec les 526/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 218/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment 3.

Les biens non terminés sont Inoccupés, et les lieux ne disposent d'aucun système de chauffage, d'éclairage, d'eau chaude sanitaire (pas d'électricité, d'eau ni de chaudière).

Les deux lots, qui communiquent, se trouvent au deuxième et dernier étage de l'immeuble, l'un dans le bâtiment 4 en Nord Ouest, l'autre dans le bâtiment 3, contigu au Sud. Le deuxième étage du bâtiment 3 est surélevé d'environ un mètre par rapport au deuxième étage du bâtiment 4. L'accès aux locaux s'effectue depuis la Rue de Letraz côté Nord via le bâtiment 4.

Il s'agit donc d'un plateau brut à aménager.

Facteurs de moins-value : local brut, travaux d'aménagement à prévoir (habitation ou activités/bureaux)

Facteur de plus value : immeuble de bonne facture, secteur UB habitation dense, quartier en cours de requalification.

5- SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Faverges-Seythenex

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Suite à révision simplifiée, PLU du 16/01/2020 - PLUiH (Elaboration ENE - CC SOURCES DU LAC) - MS2-M1-RevA11

Zone : UB : Zone urbaine récente à dominante résidentielle dense

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

Plateaux bruts, locaux peu équipés.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

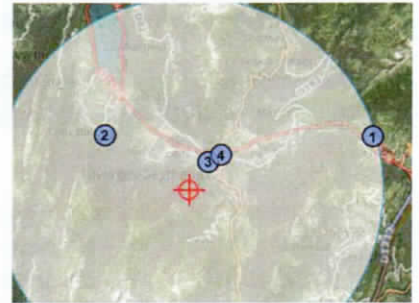
8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Patrim

Périmètre de 10 km autour

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	650,41	650,41	650,41	650,41
2023	janvier-décembre	793,82	833,33	575,00	973,12
Synthèse		757,96	741,87	575,00	973,12



Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe	Situation locale	Matériaux murs	Matériaux toiture
UGINE	291 NANT CRUET	14/03/2023	1991	200	115 000	575,00	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre	Indéterminé	Indéterminé
CHEVALINE	40 CHE DE LA COLONIE	21/12/2023		186	181 000	973,12	Vente	Bâti professionnel	Établissement de loisirs	Libre	Indéterminé	Indéterminé
AVERGES-SEYTHENEX	308 RUE DE L'ANNONCIATION	25/03/2022	1991	246	160 000	650,41	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre	Indéterminé	Indéterminé
AVERGES-SEYTHENEX	370 RTE DE THONES	09/03/2023		360	300 000	833,33	Vente	Bâti professionnel	Stockage et stationnement	Libre	Indéterminé	Indéterminé

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'examen des termes de comparaison restitués permet de constater que pour un périmètre élargi aux communes d'Ugine Giez, Doussard, une valeur de moyenne/médiane de 750 €/m² peut être retenue.

On constate une vente au 308 rue de l'Annonciation qui constitue donc un terme privilégié.

En raison des indications fournies faisant état de la vente en plateau brut de béton sans électricité ni eau ni chauffage, on appliquera un abattement de 50 % environ à la valeur ressortant de la vente de 2022 dans le même immeuble, soit 337 €/m² (valeur identique à l'avis de 2022).

Soit 309 m² x 337 €/m²=104 073 € arrondis à 104 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des lots 9 et 31 d'une surface totale de 309 m² est estimée à 104 000 €.

Marge d'appréciation du service : 10 %

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

11 - OBSERVATIONS

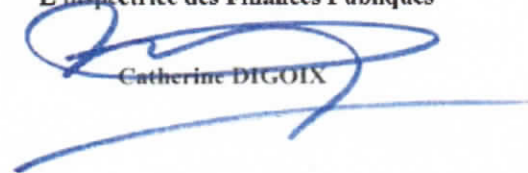
La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques



Catherine DIGOIX