

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le 10/03/2023

ID : 074-200054138-20230301-DEL_2023_II_19-DE

S²LOW
7300 - SD



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

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

Pôle d'évaluation domaniale

129 avenue de Genève
74000 ANNECY

téléphone : 04 50 23 02 75
mél. : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

Référence :
Réf.DS : 7919191
Réf OSE 2022-74123-16550

MAIRIE DE FAVERGES-SEYTHENEX

11 MARS 2022

N° 429 Dest. N. Brudet

N. Brudet
G. Vignier
C. Guillard
E. Berouise



FINANCES PUBLIQUES

Le 10/03/2022

Le Directeur départemental des Finances publiques
de Haute-Savoie

à

COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Lots 10 et 11 bureau et sous-sol

Adresse du bien : 66 Rue Carnot

Commune : 74210 Faverges-Seythenex

Valeur : 80 000 €

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

affaire suivie par : Martine Bionaz

vos références : —

2 - DATE

de consultation : 02/03/2022

de réception : 02/03/2022

de visite : —

de dossier en état : 02/03/2022

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

3.1. Généralités

Cession

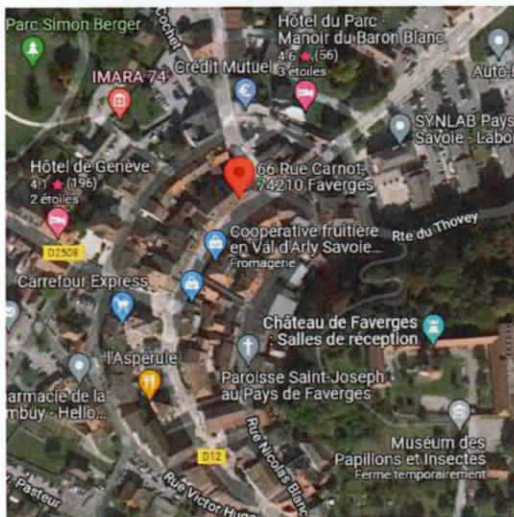
3.2. Projet et prix envisagé

Bien acquis par préemption en date du 14/04/2021 par voie de préemption au prix de 55 000 € et que la Mairie envisage de vendre.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les locaux de l'ancienne banque de Savoie sont situés au centre-ville de Faverges le long d'une artère passante.



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

Parkings à proximité

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : D 5362 lots 10 et 11

4.4. Descriptif

lot 10 : Sous-sol accessible par un escalier en béton : 17,81 m² et lot 11 : local commercial situé au rez-de-chaussée de 65,31 m².

Le sous-sol est pondéré à 0,3 soit 5,34 m². Surface totale : 65,31 m² + 5,34 m² = 70,65 m².

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

PLU zone UA

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

Locaux commerces et bureaux

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Patrim

Bureaux et commerces Faverges-Ugine

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	1 502,33	1 625,00	1 142,86	1 739,13
2020	janvier-décembre	1 015,77	1 120,88	793,10	1 133,33
2021	janvier-décembre	1 562,50	1 562,50	1 562,50	1 562,50
Synthèse		1 302,40	1 142,86	793,10	1 739,13



Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe	Situation locative	Matériaux murs	Matériaux toiture	Nb niveaux
FAVERGES-SEYTHENEX	32 PL CHARLES DE GAULLE	04/07/2019	1988	3	92	160 000	1739,13	Commerce	Libre	Pierre / Autre matériau	Tuile	4
FAVERGES-SEYTHENEX	193 RUE VICTOR HUGO	15/10/2020	1988	1	45	51 000	1133,33	Bureau	Libre	Pierre / Autre matériau	Tuile	4
UGINE	3 RUE CHARRIERE	30/12/2020	1600	1	145	115 000	793,10	Commerce	Libre	Pierre	Tuile	2
UGINE	11 AV JEAN-MARIE MEUNIER	07/05/2019	2000	2	70	80 000	1142,86	Commerce	Libre	Autre matériau	Autre matériau	0
UGINE	16 AV PAUL GIROD	19/05/2020	1931	1	182	204 000	1120,88	Commerce	Libre	Pierre	Tuile	3
UGINE	3 PL DU VAL D ARLY	01/10/2019	1977	1	40	65 000	1625,00	Commerce	Libre	Béton / Autre matériau	Autre matériau	6
UGINE	9 PL DU VAL D ARLY	10/06/2021	1977	1	64	100 000	1562,50	Bureau	Libre	Béton / Autre matériau	Autre matériau	8

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les locaux sont bien situés en centre-ville, mais ne sont plus exploités depuis une dizaine d'années .
On retiendra la valeur médiane arrondie à 1150 €/m², soit pour une surface pondérée de 70,65 m² une valeur estimée à 80 000 € après arrondi

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

La valeur vénale des lots 10 et 11 (ancienne Banque de Savoie) est estimée à 80 000 €

Marge de négociation 10 %

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 2 ans.

11 - OBSERVATIONS

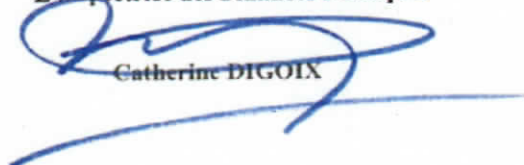
La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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