

MAIRIE DE FAVERGES-SEYTHENEX	
04 JUL. 2023	
N° 622	Dest. N. BIONAZ



FINANCES PUBLIQUES

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. : ddip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

ST
M. BRACHET
C. GAILLARD

Le 03/07/2023

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Savoie

à

Monsieur le maire de FAVERGES-SEYTHENEX

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

Référence :
Réf.DS : 12898815
Réf OSE 2023-74123-46170

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Parcelle de 817 m²
Adresse du bien : Route d'Annecy 74210 Faverges-Seythenex
Valeur : 6 500 € assortis d'une marge de 15 %

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

2 - DATE

de consultation :13/06/2023

de réception :13/06/2023

de visite :—

de dossier en état 13/06/2023

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

3.1. Généralités

Cession

3.2. Projet et prix envisagé

Terrain arboré situé en entrée de ville d'une surface de 817 m² et limitrophe avec une parcelle appartenant à la CCSLA. La Commune n'exploite pas le terrain et n'a pas d'intérêt pour elle. La parcelle est classée en zones N1B et N1A au PLUi. Afin de continuer le projet d'aménagement des berges du cours d'eau mené par la CCSLA il est important de trouver des arrangements avec les propriétaires riverains et cette cession permettra de finaliser une négociation avec l'un d'eux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située le long de la route d'Albertville après la zone des Boucheroz nord qui est classée en zone UX.

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

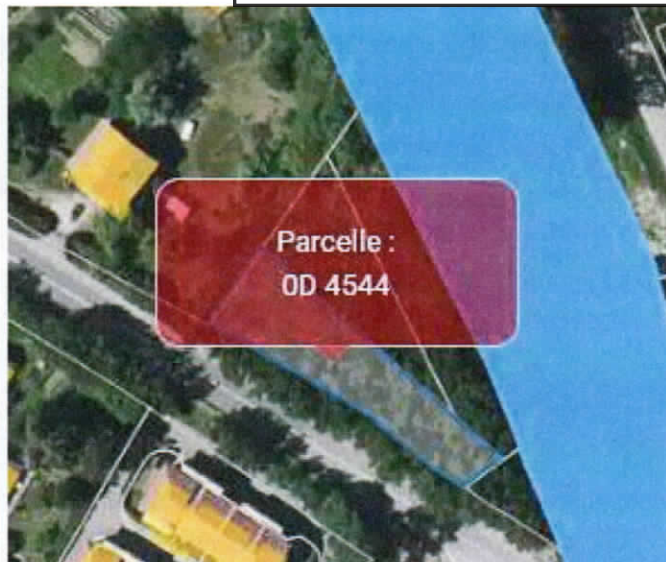
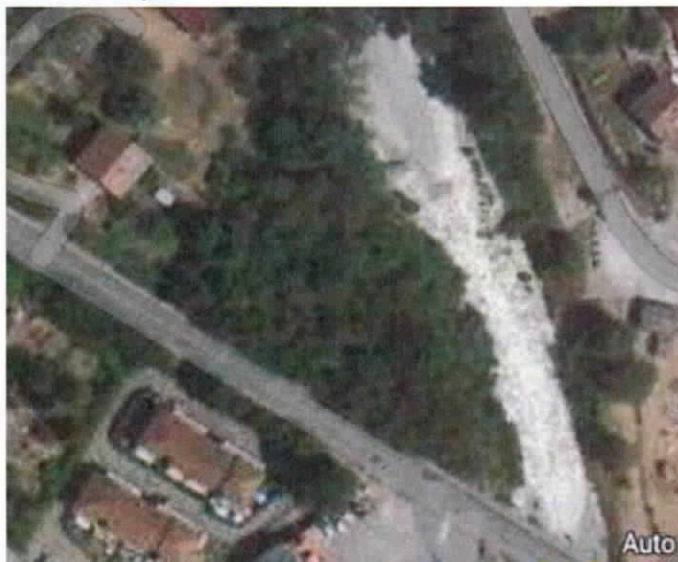
Néant

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :D n° 4544



4.4. Descriptif



Parcelle située le long de la route, de configuration trapézoïdale, de 65 m de long sur environ 19 mètres dans sa plus grande largeur, bordée sur un côté par une propriété bâtie, et au nord est par des parcelles appartenant à un propriétaire privé (Patuel) et à la CCSLA.

La parcelle est actuellement en nature de bois taillis.

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 du 16/01/2020 - PLUiH (Elaboration ENE - CC SOURCES DU LAC)

N1A, qui correspond aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone Natura 2000, ZNIEFF, corridor écologique...).

N1B, qui correspond aux espaces naturels d'intérêt écologique et paysager permettant les évolutions agricoles et extension bâtie limitée. Il s'agit également de la zone d'extension de la trame verte et bleue.

Les travaux suivants sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de constructions existantes dont le clos et le couvert soient encore assurés et que l'emprise au sol soit au moins égale à 20 m² :

- L'aménagement de la construction existante pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, dans la limite de 200 m² de SDP* ;
- L'extension de la construction existante pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 30% et 60 m² de la SDP existante à la date de l'approbation du PLUi ;
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ; leur nombre est limité à deux ;
- Les piscines dans la limite de 50 m² (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de SDP*, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

Terrains en zone naturelle avec plus-value de situation.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Patrim

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)	zonage
7404P01 2020P09756	123//D/ 6720//	FAVERGES-SEYTHENEX	432 RTE D ALBERTVILLE	15/06/2020	7	100	14,29	Pré d'embouche	N1a espace naturel sensible
7404P01 2021P13996	123//D/ 6751//	FAVERGES-SEYTHENEX	ENGLANNAZ	09/07/2021	430	5 000	11,63	Pré	N1b
7404P01 2022P14677	123//E/820//	FAVERGES-SEYTHENEX	LA FOURCHUE	28/06/2022	1046	35 000	33,46	Pré	1AUbh
7404P01 2021P22498	123//B/ 2341//	FAVERGES-SEYTHENEX	RTE DE VESONNE	08/11/2021	153	1 224	8	Sol	Ap
7404P01 2022P05192	123//F/ 2370//	FAVERGES-SEYTHENEX	FAVERGETTES NORD	09/03/2022	805	6 700	8,32	Terre	N1a espace naturel sensible
7404P01 2022P00855	123//C/ 1191//	FAVERGES-SEYTHENEX	VIGNES DE BORBOLLION	10/01/2022	1215	10 000	8,23	Pré	N1b
							Moyenne	14	
							Médiane	10	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La parcelle cédée est majoritairement en zone naturelle permettant les extensions bâties limitées. Cependant il n'y a pas de construction mitoyenne ni sur la parcelle.

Elle est actuellement sans usage particulier mais est située le long de la route.

Les possibilités de construction sont limitées mais ne sont pas nulles. Elle pourrait être cédée en terrain d'agrément à la propriété limitrophe.

Le service retient la valeur basse pour des parcelles de ce type, soit une valeur de 8 €/m².

Pour une surface de 817 m² x 8 €/m², la valeur estimée à 6 500 € (arrondie).

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

La valeur vénale de la parcelle D 4544 de 817 m² est estimée à 6 500 €, assortis d'une marge de 15 % (soit prix minimum de 5 500 € arrondis).

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.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le 20/12/2023

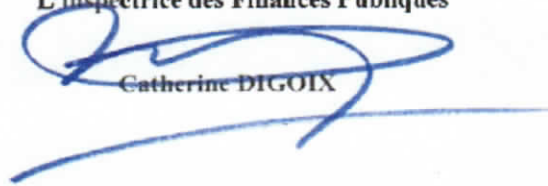
S²LO

ID : 074-200054138-20231213-DEL_2023_XI_193-DE

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'
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