

MAIRIE DE FAVERGES-SEYTHENEX	
06 JUIL. 2023	
N° 631	Dest. R. BIONAZ

JD
ST
N. BRACHET
C. GAILLARD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/07/2023

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Savoie

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Faverges-Seythenex

Catherine Digoix

Courriel : catherine.digoix@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 50 23 31 37

Réf DS:12901742

Réf OSE : 2023-74123-46269

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrains inconstructibles emprise de 236 m²

Adresse du bien :

Lieu-dit 'La Culaz' - 74210 FAVERGES-SEYTHENEX

Valeur :

83 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX

affaire suivie par : Martine Bionaz

2 - DATES

de consultation :	12/06/2023
du dossier complet :	12/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre du réaménagement foncier de l'entrée de la déchèterie et des berges du ruisseau Saint-Ruph entrepris par la CCSLA il y a lieu de procéder à des échanges à titre gratuit de portions de terrains entre la Commune et la CCSLA.

Les PAV en entrée de la déchèterie sont situés partiellement sur une parcelle appartenant à la CCSLA et partiellement sur une parcelle communale.

La CCSLA va céder à la Commune la partie où sont implantés les PV et en contrepartie la Commune va céder des portions de terrains situées aux abords du ruisseau du Saint-Ruph.

L'objet de cette demande est d'obtenir une estimation au m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lieu-dit 'La Culaz' - 74210 FAVERGES-SEYTHENEX (proximité de la déchèterie).

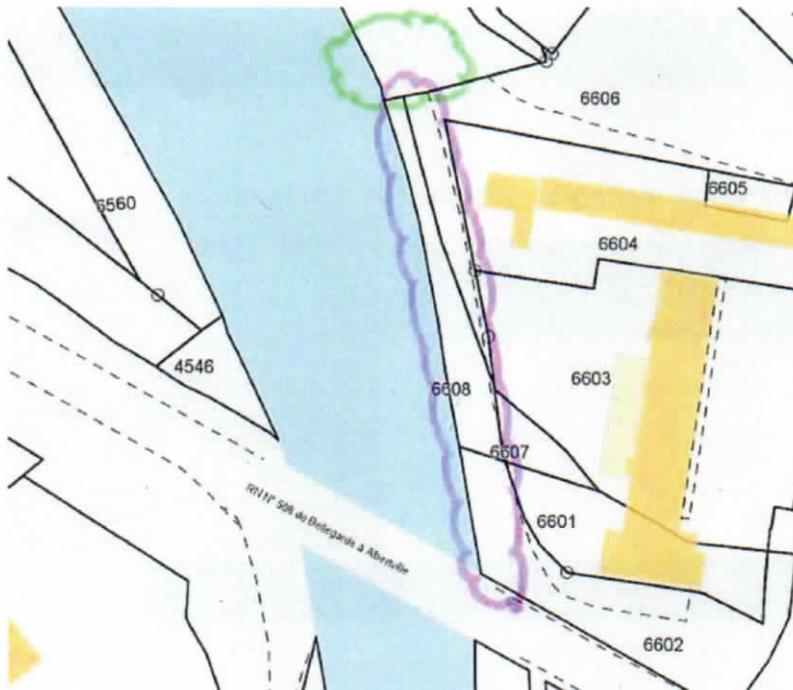
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

néant

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Parcelles D n°6602 - D n°6606 - D n°6608



4.4. Descriptif

Terrains partiellement boisés, non exploités et classés en zone naturelle en bordure de ruisseau. Selon le plan du géomètre il y aura une surface totale de détachée d'environ 236 m² qui sera prise sur les parcelles D n°6602-6606 et 6608.

Cette surface cédée gratuitement à la CCSLA permettra l'entretien du Saint-Ruph.

En contrepartie la CCSLA cèdera à la Commune la portion où sont implantés les PAV, dont la gestion est de leur compétence et qui doivent être implantés sur des terrains communaux. Il est donc nécessaire de régulariser cet état de fait, une délibération sera prise en ce sens lors d'un prochain conseil municipal.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Faverges-Seythenex

5.2. Conditions d'occupation

Bien vendu libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

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

Zone N1A (espaces naturels les plus sensibles).

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de l'estimation

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	0,36	0,34	0,00	1,00
2022	janvier-décembre	0,48	0,42	0,19	0,90
Synthèse		0,38	0,35	0,00	1,00



Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
123//F/1316// 123//F/1318//	FAVERGES-SEYTHENEX	GLAISE	19/04/2021	102	41	0,4	Pré
123//D/6809//	FAVERGES-SEYTHENEX	LES GRANDES FRASSES	18/05/2021	685	274	0,4	Lande
123//E/2641//	FAVERGES-SEYTHENEX	LA LORRAINE	13/10/2021	398	100	0,25	Sapin
123//E/2643//	FAVERGES-SEYTHENEX	LA LORRAINE	13/10/2021	398	100	0,25	Sapin
123//F/566//	FAVERGES-SEYTHENEX	LES MARSALINS	26/09/2022	1223	612	0,5	Terre
123//A/526// 123//A/514//	FAVERGES-SEYTHENEX	AU PRELET	14/04/2021	1824	583	0,32	Pré
123//C/1060//	FAVERGES-SEYTHENEX	VIGNES DE BORBOLLION	08/10/2021	784	170	0,22	Pré
123//F/2292//	FAVERGES-SEYTHENEX	LE VILLARET	19/04/2021	1131	452	0,4	Pré
123/270/C/2374//	FAVERGES-SEYTHENEX	LES GRANGETTES-NORD	26/08/2021	1598	570	0,36	Pré
123/270/A/1034//	FAVERGES-SEYTHENEX	LES GREBES	13/04/2022	922	300	0,33	Sapin
123/270/A/1052//	FAVERGES-SEYTHENEX	LES ORMES	13/04/2022	1608	300	0,19	Lande
123/270/C/2509//	FAVERGES-SEYTHENEX	VERS LA CARRIERE	26/08/2021	1426	570	0,4	Pré
135//A/1453// 135//A/1502// 135//A/1258//	GIEZ	LE PAUTIN	11/05/2021	1793	538	0,3	Lande
135//A/3264//	GIEZ	LES PIERRAILLES	13/04/2021	25	11	0,45	Terre
123//E/2612//	FAVERGES-SEYTHENEX	CHE DE PRE LA DAME	09/03/2021	55	1	0,02	Sol
123//C/3076//	FAVERGES-SEYTHENEX	RTE DE VIUZ	15/06/2021	9	1	0,11	Sol
123//B/1848//	FAVERGES-SEYTHENEX	332 RTE DE LA RECORBAZ	02/07/2021	1672	1 338	0,8	Terre
123//A/859//	FAVERGES-SEYTHENEX	COLOMBET	04/05/2022	553	500	0,9	Taillis simple
123//D/5220//	FAVERGES-SEYTHENEX	LA CURIALE	10/12/2021	1071	1	0	Sol
123//B/938//	FAVERGES-SEYTHENEX	LES MARAIS DE MERCIER	24/08/2021	703	700	1	Pré

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Il s'agit d'emprises totalement inconstructibles du fait de leur zonage et de la proximité du ruisseau.

Elles ne bénéficient d'aucune plus-value de situation.

Leur valeur est estimée à la moyenne/médiane, soit 0,35 €/m².

La valeur de la surface à céder (sous réserve de modifications) est évaluée à 82,60 € arrondis à 83 €.

9 - 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 **83 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 91 €.

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 1 an.

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

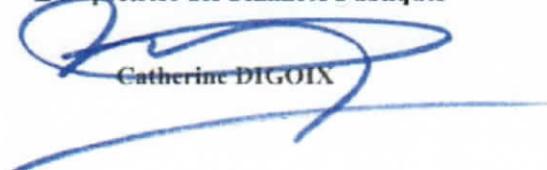
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 le Directeur départemental des Finances Publiques et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques



Catherine DIGOIX