



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

POUR NOUS JOINDRE

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

Référence :
Réf.DS : 14660353
Réf OSE : 2023-74123-81153

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de FAVERGES-SEYTHENEX

Le 16/11/2023

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 : Parcelle de terrain de 35 m²

Adresse du bien : Route d'Annecy Lieu-dit 'Les Boucheroz Nord' 74210 Faverges-Seythenex

Valeur : 1 225 €, 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 : BIONAZ Martine

2 - DATES

de consultation :	19/10/2023
du dossier complet :	19/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/>
---------------	---

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable

Projet de cession d'une parcelle communale suite à la demande du SDIS.

La demande correspond au projet de construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours situé vers la zone des Boucheroz en entrée de ville en venant d'Annecy.

Le projet est désormais porté par la CCSLA et sur le tènement prévu il y a une parcelle communale qui devra être cédée à la CCSLA.

Pour toutes les autres parcelles, une estimation a déjà été faite courant juin 2023.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation dans une zone d'activité commerciale et artisanale qui a fait l'objet d'une extension récente.

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

Réseaux en bordure.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle D 4443 Faverges, surface 35 m².

4.4. Descriptif

Le tènement est un petit terrain plat, rectangulaire, d'une surface de 35 m² situé en entrée de ville côté Annecy, faisant partie d'une zone limitrophe avec l'extension de la Zone Artisanale et Commerciale des Boucheroz.

La parcelle fait partie du tènement sur lequel le projet d'édification du SDIS est envisagé.

Dans ce secteur, la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy et la Commune sont déjà propriétaires de certains terrains.

Toutes les parcelles du secteur sont classées en zone 1 AUx au PLUi.

Elles sont dans le périmètre d'une OAP à vocation d'activités (F1 : Les Boucheroz Nord).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Faverges-Seythenex

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME



6.1. Règles actuelles

PLUI modification n°2 approuvé le 16/01/2020

Zone 1AUx : La zone 1AUx est une **zone naturelle**, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle correspond :

- à l'extension de la zone d'activités de Faverges au lieu-dit des Boucheroz Nord
- à l'extension de la zone d'activités de Faverges au lieu-dit des Boucheroz Sud

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place de la pétitionnaire, de la commune ou de la CCSLA ou partiellement du pétitionnaire ou de la CCSLA.

Cette urbanisation peut se faire :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble de la zone 1AUx, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial, artisanal, et industriel, sous réserve d'une SDP* supérieure ou égale à 300m² ;

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone d'OAP au PLU actuel et en cours d'aménagement sous peu, l'orientation d'aménagement reprend le scénario proposé par les aménageurs.

1/ Elle perpétue les exigences d'insertions paysagères des abords de la zone et au sein de la zone par la requalification de la route d'Annecy par des implantations et le long de la voie de desserte interne.

2/ L'aménagement de la zone doit pouvoir permettre l'installation d'activités de différents gabarits et besoins, en respectant un recul par rapport à la desserte interne. Seuls les commerces de plus de 300m² devront être autorisés.

autorisés.



Une veille économique devra permettre d'assurer la non-concurrence des commerces de proximité présents dans le centre.

3/ Une transition arborée sera effectuée entre les deux parties de développement de la zone d'activités afin de conserver un rapport d'échelle cohérent. De même, les plantations afin de marquer les limites séparatives entre les activités seront privilégiées.

4/ Un retrait suffisant devra être mis en place afin de laisser une place suffisante (7m minimum) à un aménagement de transition paysager intégrant la place du déplacement piéton.

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de l'évaluation.

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

Méthode comparative.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1-Période 2018-2020

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	55,00	55,00	55,00	55,00
2019	janvier-décembre	61,59	58,48	54,70	71,59
2020	janvier-décembre	60,00	60,00	60,00	60,00
Synthèse		59,97	60,00	54,70	71,59

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	zonage
11//H/2733//	ALBERTVILLE	LES COMMUNAUX	29/01/2019	1341	96 000	71,59	Pré	UE zone à vocation économique
104//B/3287//	DOUSSARD	LE COUARDET	24/07/2018	1946	107 030	55	Terre	UX
104//B/3859//	DOUSSARD	LES VERNAYS	14/03/2019	2316	135 440	58,48	Sol	UX
123//D/6833//	FAVERGES-SEYTHENEX	489 CHE DES PEROUSES	02/07/2020	1792	107 520	60	Terrain à bâtir	1Aux
123//D/6829//	FAVERGES-SEYTHENEX	512 CHE DES PEROUSES	27/08/2020	2305	138 300	60	Terrain à bâtir	1AUx
123//D/6827//	FAVERGES-SEYTHENEX	580 CHE DES PEROUSES	01/12/2020	2109	126 540	60	Terrain à bâtir	1AUx
123//D/6832//	FAVERGES-SEYTHENEX	606 CHE DES PEROUSES	29/06/2020	1593	95 580	60	Terrain à bâtir	1AUx
242//AK/151//	SAINT-JORIOZ	LES MARAIS	03/05/2019	2928	160 160	54,7	Pré	UX zone commerciale

2-Période 2021-2022

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	63,87	64,80	55,00	71,81
2022	janvier-décembre	66,93	66,00	54,00	81,72
Synthèse		65,62	64,80	54,00	81,72

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	zonage
11//AR/240//	ALBERTVILLE	94 RTE DE TOURS	29/09/2022	4998	408 451	81,72	Terrain à bâtir	Aue ZAC Pachaudière
124//AJ/4771//	GILLY SUR ISERE	PLAINE DE GILLY	25/02/2021	1088	78 132	71,81	Verger	UB UE mixte
135//A/2303//	GIEZ	VERS LE PONT DE LAFFIN	30/03/2022	1853	144 534	78	Terrain à bâtir	UX
234//C/2792//	SAINT-FERREOL	LA CHAPELLE	03/03/2021	1145	74 196	64,8	Lande	UX
241//B/2465//	SAINTE-HELENE-SUR-ISERE	LE VERNAY	24/09/2021	1300	71 500	55	Terre	UE OAP économique
297//B/2127//	TOURNON	BOIS DE L ILE	21/07/2022	3171	171 234	54	Taillis simple	UE commercial
297//B/2117//	TOURNON	BOIS DE L ILE	05/08/2022	3079	166 266	54	Taillis simple	UE commercial

Dernières mutations publiées :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	zonage
7404P01 2022P16754	167//D/1741//	VAL DE CHAISE	LES CLAIRES	26/07/2022	2866	57 320	20	Terre	1AUx
7404P01 2022P16749	167//D/1166// 167//D/1160//	VAL DE CHAISE	LES CLAIRES	26/07/2022	1359	27 180	20	Terre	1AUx
7404P01 2022P17213	167//D/1165//	VAL DE CHAISE	LES CLAIRES	08/08/2022	1429	28 580	20	Terre	1AUx
7404P01 2023P01402	167//D/1774//	VAL DE CHAISE	LES CLAIRES	03/01/2023	1341	26 820	20	Terre	1AUx

Enfin un **jugement du 28 avril 2023** rendu en matière d'expropriation pour une parcelle n° A 3288 de 355 m² située dans la zone des Pierrailles a fixé la valeur de cette parcelle en zone 1AUx à 25 €/m² en s'appuyant sur les nombreux accords amiables intervenus dans cette zone.

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

L'évaluation des terrains situés dans une zone à **urbaniser** varie en fonction de leur situation contextuelle. Il convient en effet d'apprécier notamment la proximité des réseaux et voirie qui doivent être suffisamment dimensionnés pour desservir l'ensemble de la dite zone et l'état d'avancée de l'aménagement qui peut être en voie de finalisation.

Les zones Aux s'entendent de parcelles à urbaniser ou de zones de développement économique juridiquement non constructibles en l'absence de réseaux suffisants. Elles sont des zones urbaines en devenir, de sorte qu'elles ne peuvent en principe recevoir la qualification de terrains à bâtir au sens de l'article L.322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Qualification de la parcelle au regard des dispositions de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Aux termes des dispositions de l'article L322-3 du code de l'expropriation « *La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :*

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.»

Sur le 1° (constructibilité juridique du terrain) : le terrain est classé en zone 1 AUX du PLU et compris dans l'OAP F1 Boucheroz nord.

La zone 1AUx concerne un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération aménagement à vocation dominante d'activités économiques . Le secteur 1AUx sous OAP a vocation dominante d'activités économiques .

Il résulte des dispositions qui précèdent qu'en prévoyant que la zone concernée est destinée à être ouverte à l'urbanisation, elle n'est pas ouverte à l'urbanisation à la date de référence.

Dans ces conditions, la parcelle ne saurait être formellement qualifiée de terrain à bâtir.

L'analyse des termes de comparaison permet de constater que les économiques se situent sur la période étudiée sur des valeurs relativement stables en légère hausse.

La plus grande partie des parcelles comprises dans la zone ont été acquises par la CCSLA par acte du 28/01/2019 enregistré sous le volume 2019P02775 au prix de 19,37 €/m².

On dispose de nouveaux termes constitués par les acquisitions amiables à Val-de-Chaise en secteur également 1AUx à 20 €, et par voie d'expropriation à Giez à 25 €.

Le terrain à évaluer est petit, insuffisant par lui-même pour l'édification de construction, en bordure d'une zone déjà construite bien que le zonage n'aie pas encore été modifié, pour laquelle l'aménagement a déjà été effectué.

Les aménagements restant à réaliser sont donc moins importants que ceux à prévoir à la mise en place de la zone.

La parcelle D 6832 située à proximité immédiate du tènement à évaluer et également située en zone 1AUx a été cédée le 29/06/2020 après travaux d'aménagement de la zone à 60 €/m² par la CCSLA.

Il s'agit d'un terme privilégié sur lequel on peut envisager un abattement de 40 % environ pour les travaux à réaliser.

Le service retient une valeur de 35 €/m², compatible avec l'état d'avancement de la zone, et la situation des parcelles du tènement global desservies par une voirie.

Soit pour 35 m² x 35 €/m² une valeur estimée à 1 225 € .

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 **1 225 €**.

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 1 350 € (arrondie).

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 né 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

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.