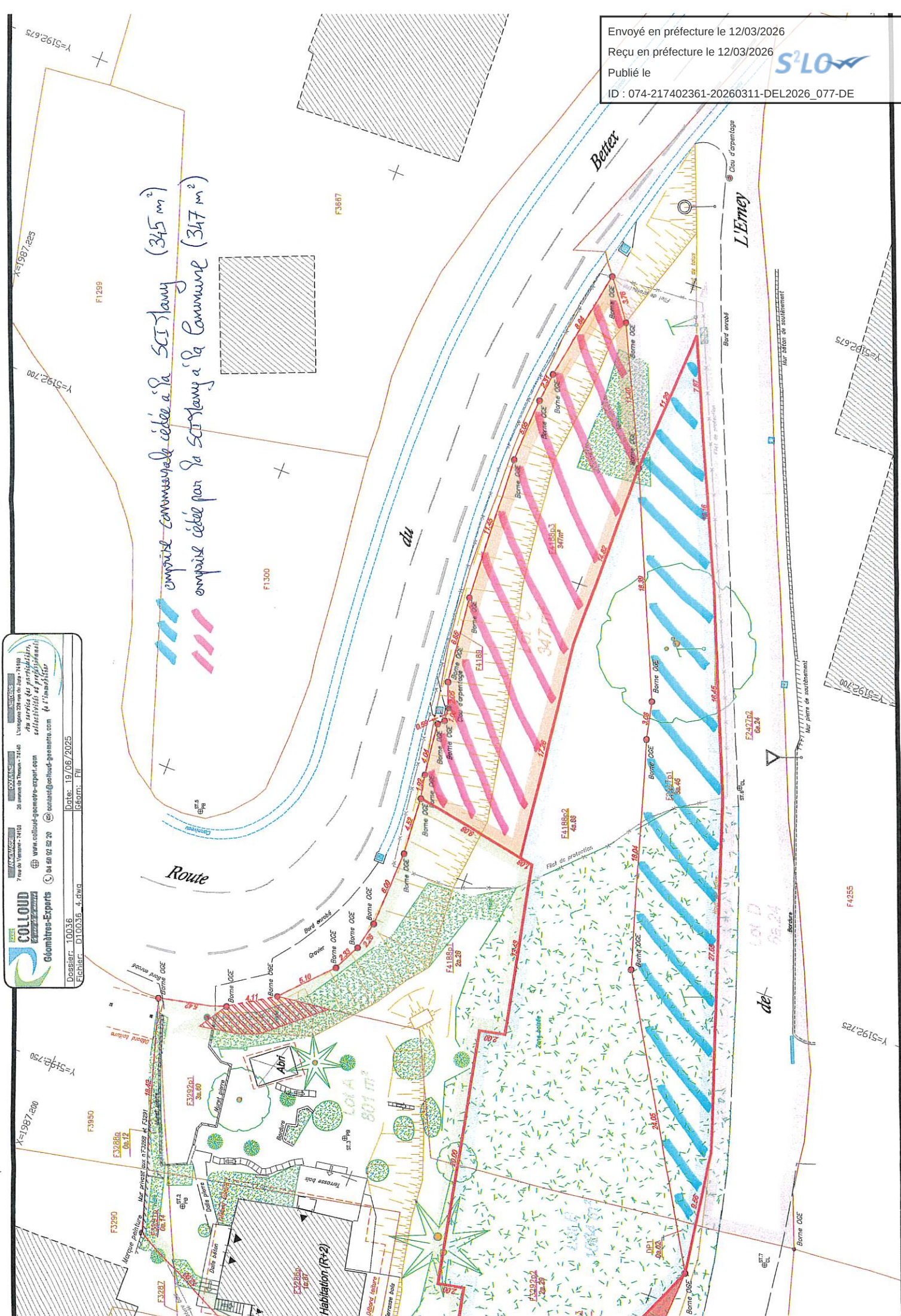


[illegible]

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/10/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale 74

7 rue Dupanloup / Etage 7
74000 ANNECY

Courriel : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Pierre CHEVRIER

Courriel : marie-pierre.chevrier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 50 88 40 22 / 06 18 18 69 77

Monsieur le Maire de SAINT-GERVAIS-LES-BAINS

Réf DS:19912216

Réf OSE : 2024-74236-67021

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



Nature du bien :

terrain

Adresse du bien :

Chemin de l'Erney à Saint-Gervais

Valeur :

27 300 €, assortie d'une marge de négociation de 10 %

1 - CONSULTANT

La commune de Saint-Gervais-Les-Bains

affaire suivie par : BOCHATAY Jessyca

2 - DATES

de consultation :	13/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la régularisation d'un délaissé, la commune demande la valorisation de la cession de l'emprise communale.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

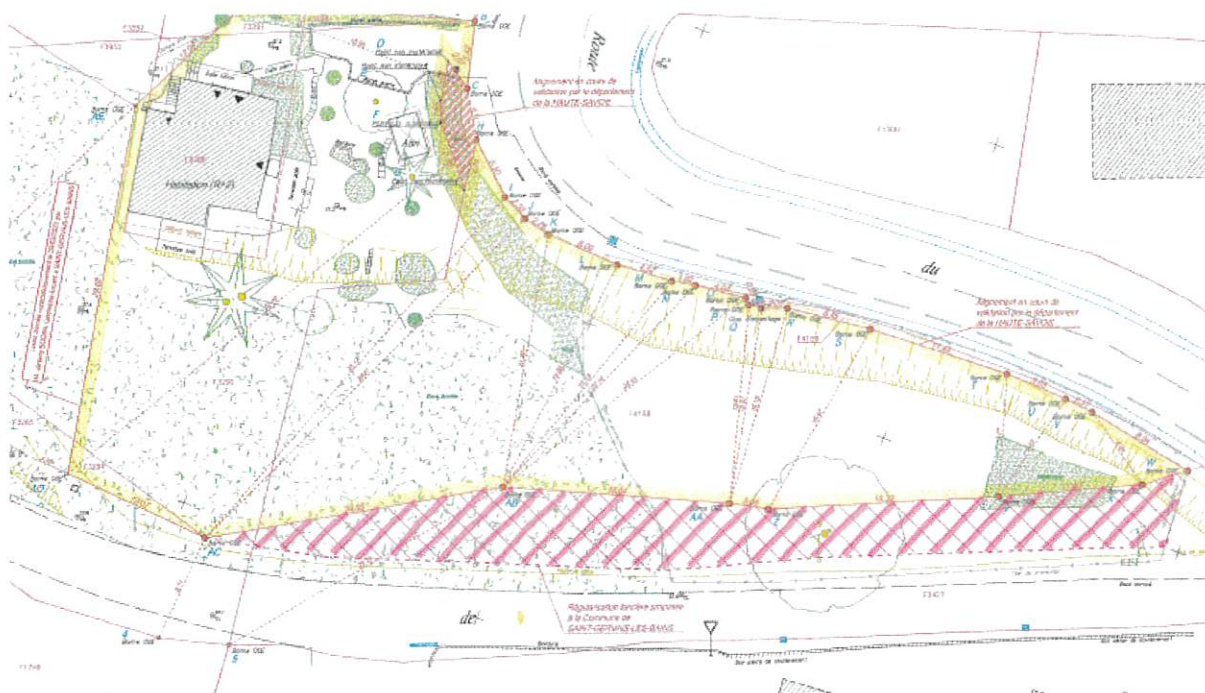


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

Parcelles : Cession emprise d'environ 341 m² sur la parcelle F 2427

4.4. Descriptif



La collectivité envisage la cession d'une emprise de 341 m² sur la parcelle F 2427. Il s'agit d'une emprise en bordure du chemin de l'Erney. Cette emprise est en nature de pré et bois en pente.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : la commune de Saint-Gervais

Origine de propriété : pas d'origine récente

5.2. Conditions d'occupation: libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UD : Secteur urbanisé avec des habitations implantées de manière discontinue environnées d'espaces verts

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Vente de terrain d'aisance dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7404P02 2022P16275	236//F/4670//	BOIS DES QUARTS	30/11/2022	169	25 000	147,93
7404P02 2021P12143	236//A/3644//	RUE DU MONT LACHAT	12/10/2021	139	12 510	90
7404P02 2020P10460	236//A/3713//	CHE DU VERNET	20/11/2020	60	3 000	50
7404P02 2023P07578	236//D/2011//	LES ETROITS	13/04/2023	44	1 760	40
7404P02 2023P03433	236//D/2064//	LA VILLETTE D EN BAS	27/01/2023	20	2 000	100
7404P02 2021P03101	236/248/A/3496//	LES GRANGES DEVANT	10/03/2021	50	3 000	60

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	septembre-décembre	50,00	50,00	50,00	50,00
2021	janvier-décembre	75,00	75,00	60,00	90,00
2022	janvier-décembre	147,93	147,93	147,93	147,93
2023	janvier-septembre	70,00	70,00	40,00	100,00
Synthèse		81,32	75,00	40,00	147,93

La parcelle communale n'a aucune possibilité de construction du fait de la nature (en partie en sol de voie) et les reliquats sont inexploitable. Cette emprise est donc estimée comme terrain d'aisance.

La valeur des terrains d'aisance varie entre 40 et 150 € le m² avec une moyenne et médiane d'environ 80 € le m².

Le service retient cette valeur moyenne.

Soit : 341 m² x 80 € = 27 280 € arrondis à 27 300 €.

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 **27 300 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 12 mois.

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.

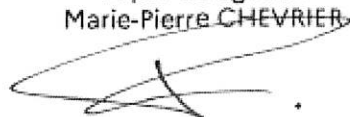
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice départementale des Finances Publiques,
et par délégation
Marie-Pierre CHEVRIER



Inspecteur des Finances Publiques