



COMMUNE DE ST GERVAIS LES BAINS
 Copropriété "LA MARELLE"
 PLAN SCHEMATIQUE

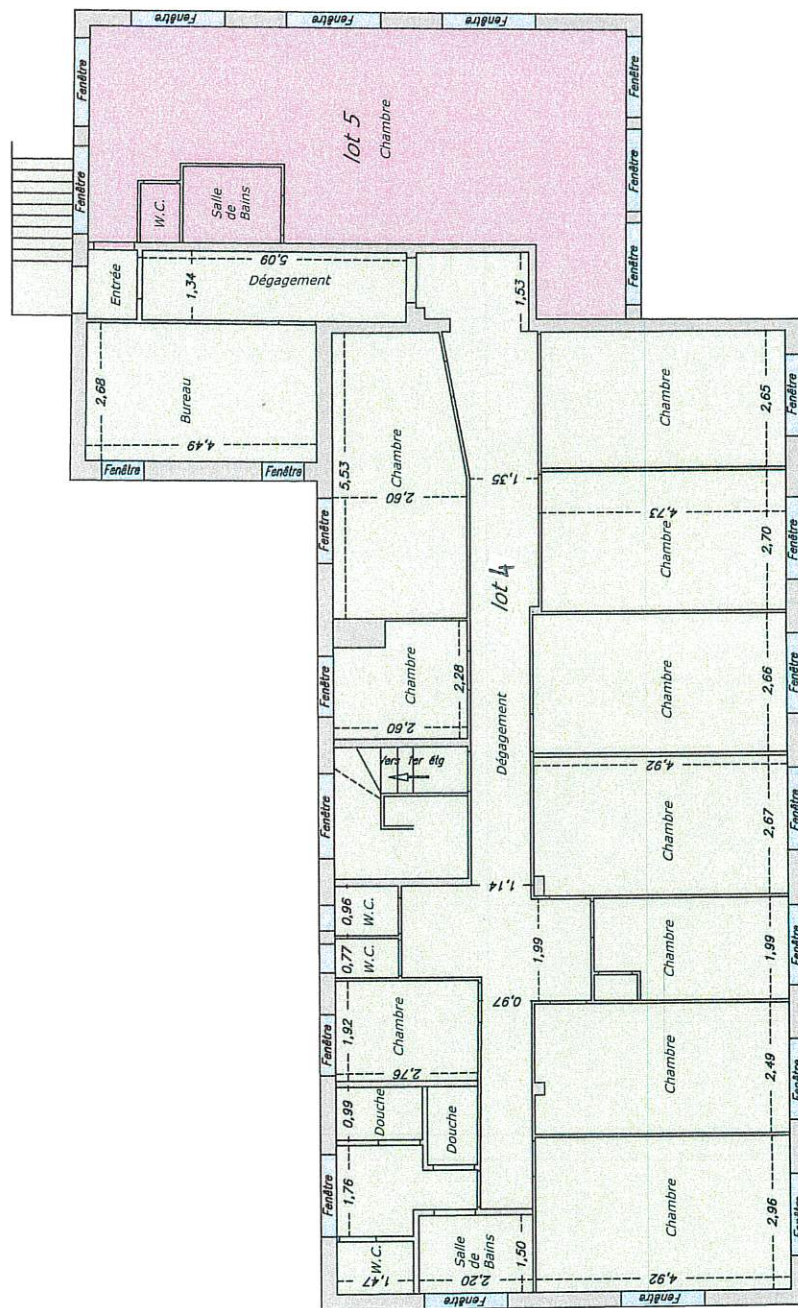
2^{ème} étage
 Echelle 1/100ème

Plan établi conformément au modificatif de l'état descriptif de division préparé par Me DALMAIS le 16/12/2003.



LEGENDE

La position des portes et
 fenêtre est schématisée.



Envoyé en préfecture le 12/06/2026

Reçu en préfecture le 12/06/2026

Publié le

ID : 074-217402361-20260610-DEL2026_150-DE

S²LOW

30 MAR. 2026



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/03/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale 74

7 rue Dupanloup / Etage 7
74000 ANNECY

Courriel : ddip74.pole-evaluation@dgfp.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@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 50 88 40 22 / 06 18 18 69 78

Monsieur le Maire de Saint-Gervais-les-Bains

Réf DS:29124760

Réf OSE : 2026-74236-10011

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 :

Copropriété mixte

Adresse du bien :

760 rue du Parc à Saint-Gervais

Valeur vénale :

1 032 000 € qui se décompose comme suit :

- lots 1, 2 et 4 : 620 000 € *centra de vacances (600m²)*
- lot 3 : 240 000 € *appt ind VAILLANT (60m²)*
- lot 5 : 172 000 € *appt BRUNCHET Elia (45 m²)*

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

La commune de Saint-Gervais

affaire suivie par : BOCHATAY Jessyca

2 - DATES

de consultation :	02/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/03/2026
du dossier complet :	20/03/2026

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

La commune de Saint-Gervais envisage l'acquisition d'une copropriété mixte afin de réaliser du logement permanent et/ou logement saisonnier.

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



Environnement général :

Cette copropriété se situe au 760 route du Parc sur la commune de Saint-Gervais. Il s'agit d'une bonne situation géographique à proximité du centre-ville et de toutes les commodités (bus, équipements publics...)

Elle est assise sur la parcelle E 3193 d'une superficie totale de 2 757 m². Le bâtiment est construit en bord de parcelle. Le reste de la parcelle est aménagé très sommairement en parking aérien et en terrain d'aisance (de bois-taillis pentus).

Il s'agit d'un bâtiment datant de 1950, avec une extension en 1957. Construction traditionnelle sur 3 niveaux. Le gros œuvre est robuste et semble sain. Toutes les huisseries des biens appartenant à la SCI la Grange sont en PVC double vitrage, et pour les appartements en bois simple vitrage. Ce bâtiment est chauffé par chaudière collective à fuel avec répartition au millième (cuve à fuel enterrée)

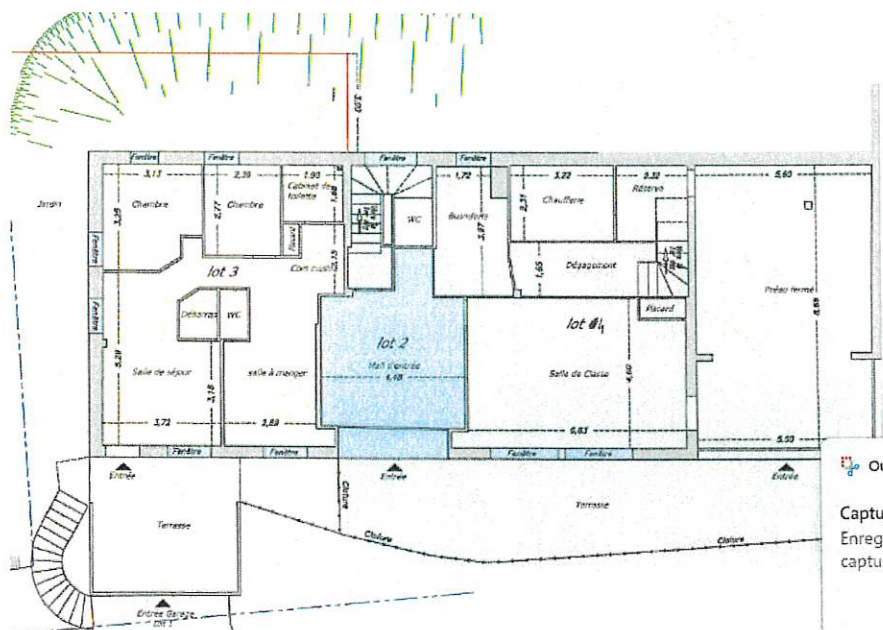


Descriptif intérieur :

Ce bâtiment a une destination de centre de vacances. Maintenant il s'agit d'une copropriété composée de 2 appartements et un local à destination centre de vacances.

- lots 1, 2 et 4 appartenant à la SCI La Grange se composent d'un garage d'une superficie de 24 m² (lot 1) et d'un centre de vacances (lot 2 et 4) d'une superficie déclarée de 687 m² répartis sur 3 niveaux :

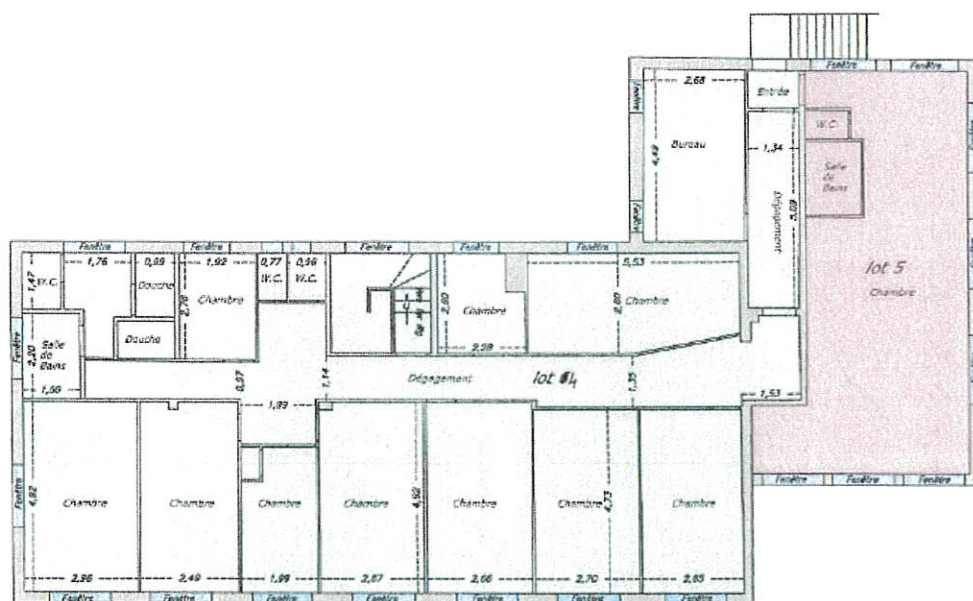
- RDJ (emprise partielle du niveau): se compose de salle de classe, de jeux et de locaux techniques

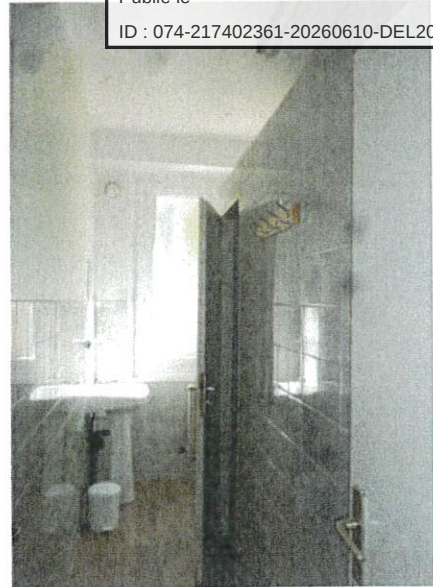


- RDC surélevé : correspond à l'intégralité du niveau et se compose de chambres, sanitaire, salle à manger commune, cuisine ...



- 1^{er} étage : emprise partielle du niveau et correspond principalement à des chambres, sanitaires et 1 petit bureau.





La capacité est d'environ 57 couchages. Les locaux sont simples, propres et bénéficient d'une belle superficie et donc d'un beau potentiel. De plus, ils ont la jouissance exclusive de la plateforme aménagée en parking. Néanmoins, il n'y a pas d'accès PMR, pas de chambre PMR et présence d'amiante dans la colle du lino.

D'après les déclarations cadastrales, ces lots ont une superficie de 687 m². Selon les plans cotés fournis, la superficie est d'environ 520 m² + le garage double.

- lot n° 5 : appartement d'une superficie de 43 m² situé au 1^{er} étage du bâtiment, accès indépendant par un escalier extérieur. Il se compose d'une seule pièce aménagée avec un coin cuisine, une pièce à vivre qui fait également office de chambre, 1 WC et une salle d'eau.



- lot n°3 : appartement de 60 m² situé au RDJ du bâtiment : appartement non visité mais à priori dans un état similaire de l'autre appartement. A noter qu'il bénéficie d'une terrasse située sur le garage.



Conclusion sommaire :

Il s'agit d'un bien avec une bonne situation géographique et le gros œuvre semble sain. Néanmoins, il nécessite des travaux intérieurs (réagencement + problématique de la présence d'amiante...) et extérieurs (isolation).

De plus, il s'agit d'une copropriété mixte particulière entre centre de vacances et habitation ce qui implique des nuisances pour l'ensemble des copropriétaires.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : 3 propriétaires différents

Origine de propriété :

- 07/12/2019 : Donation du lot n°5 au prix de 140 000 €.

5.2. Conditions d'occupation: actuellement, le centre de vacances est toujours en activité. Lors de la visite, le propriétaire a bien précisé qu'il vend le bien libre de toute occupation, pas d'indemnité complémentaire à prévoir.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

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

- recul de 4 mètres par rapport à l'emprise publique

Peu d'intérêt pour des lots de copropriété.

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 colonie de vacances dans le département :

Acte	date de mutation	commune	terrain m ²	surface utile m ²	prix de vente	prix/m ² SU	prix /lit	descriptif
7404P02 2019P09651	19/09/19	CHATILLON-SUR-CLUSES	39997	1475	2 330 000 €	1 580 €	14 563 €	centre de vacances/colonie de 160 lits environ – acquisition par le Département pour l'accueil des migrants mineurs non-accompagnés – proche du domaine skiable du Gd Massif- état d'entretien et de fonctionnement bon - libre
7404P03 2019P07858	21/10/19	BELLEVAUX	4700	1566	630 000 €	402 €	9 692 €	colonie de vacances – poursuite d'usage dans un cadre associatif station -village d'Hirmentaz – 65 lits environ – libre -
2019P07898	21/10/19	BELLEVAUX	4700	1567	630 000 €	402 €	4 200 €	colonie achetée par une association en poursuite d'usage – 150 lits – achetée libre
7404P03 2021P04823	16/06/21	ABONDANCE	3655	1788	1 200 000 €	671 €	6 593 €	centre de colonies – poursuite d'usage-station-village d'Abondance – environ 182 lits – accueil PMR – Loué avec loyer annuel de 64 759 €
2022P03696	17/03/22	GLIERES VAL DE BORNE	3517	1685	860 000 €	510 €	–	colonie acquise par le Département – importants travaux de rénovation à prévoir
2022P15371	14/11/22	SAINT JEAN D'AULPS	10568	1600	3 400 000 €	1 500 €	–	centre de vacances MGEN de 27 logements entiers – accès PMR au RDC – acquisition par l'EPF pour logement saisonnier – TAB détachable d'environ 950 000 € => d'où une valeur unitaire par m ² de SU d'environ 1 500 €
2022P11315	01/06/22	THONES	1378	780	809 650 €	1 038 €	–	Ancien centre de vacances avec un changement de destination en habitation
2022P22872	16/11/22	ST JEAN DE SIXT	6138	1345,02	2 189 740 €	1 628 €	15 641 €	centre de vacances de 140 lits exploité par OVAL avec 2 bâtiments, une piscine ... – acquisition par le Département – Cédé loué à OVAL par bail d'1 an renouvelable avec loyer annuel TTC de 15 000 € - poursuite d'usage
2022P16803	05/12/22	ONNION	13063	1691	2 500 000 €	1 478 €	12 953 €	village-station des Brasses à proximité – centre de vacances de 193 lits de 1981 – bâtiments non PMR - Cédé libre au Département – exploitant précédent : FOL 74
Avis 2024-74173-16946	03/06/24	MEGEVE	8637	1165	2 330 000 €	2 000 €	–	centres de vacances de la commune de Viry-Chatillon- en zone agricole – éloigné du centre de la station – à rénover
2024P11815	11/07/24	CHATEL	2244	1550	3 100 000 €	2 000 €	38 750 €	Ancien centre de vacances *** du Ministère des Finances EPAF – Le Stella – 41 chambres et 80 lits - acquisition par la commune via l'EPF 74 - travaux de mise aux normes incendie, d'accessibilité PMR, de remplacement des menuiseries extérieures ont été réalisés en 2013.
					minimum	402 €	4 200 €	
					moyen	1 201 €	14 628 €	
					médiane	1 478 €	12 953 €	
					maximum	2 000 €	38 750 €	

Vente d'appartements anciens, sans garage, dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
7404P02 2025P18479	236//H/2556//1	33 IMP DES CAMELIAS	10/10/2025	1950	37	203 950	5512
7404P02 2023P04743	236//A/2935//14	241 RUE DE LA COMTESSE	01/03/2023	1945	77	328 450	4266
7404P02 2024P07196	236//H/780//56	209 IMP DU DIORAMA	02/05/2024	1970	40	187 900	4698
7404P02 2023P17007	236//A/1591/2/1002	38 PASS DE HAUTE TOUR	08/09/2023	1961	76	362 300	4767
7404P02 2025P03021	236//H/2075//3	48 IMP DES HORTENSIA	23/01/2025	1985	51	220 000	4314
7404P02 2025P10696	236//E/3185//7	855 AV DE MIAGE	06/06/2025	1966	50	230 150	4603
7404P02 2024P10377	236//A/918//6	135 RUE DU MONT BLANC	26/06/2024	1930	74	451 461	6101
7404P02 2023P10547	236//I/2579//247	610 AV DU MONT D ARBOIS	31/05/2023	1970	39	210 000	5385
7404P02 2023P12472	236//I/2579//255	610 AV DU MONT D ARBOIS	22/06/2023	1970	45	284 500	6322
7404P02 2024P06198	236//I/2579//354	610 AV DU MONT D ARBOIS	10/04/2024	1970	39	196 000	5026
7404P02 2024P15467	236//I/2579//338	610 AV DU MONT D ARBOIS	23/09/2024	1970	40	159 500	3988
7404P02 2025P06501	236//I/2579//328	610 AV DU MONT D ARBOIS	19/03/2025	1970	40	232 320	5808
7404P02 2025P08588	236//I/2579//259	610 AV DU MONT D ARBOIS	30/04/2025	1970	42	202 595	4824
7404P02 2026P01022	236//I/2579//223	610 AV DU MONT D ARBOIS	23/12/2025	1970	39	248 800	6379
7404P02 2025P20059	236//I/2579//170	690 AV DU MONT D ARBOIS	24/10/2025	1969	27	206 090	7633
7404P02 2023P15971	236//H/3992//15	1285 AV DU MONT D ARBOIS	30/08/2023	1967	38	265 890	6997
7404P02 2023P06103	236//H/3988//12	30 RUE DU MONT JOLY	20/03/2023	1970	69	397 870	5766
7404P02 2025P01182	236//H/3988//18	30 RUE DU MONT JOLY	09/01/2025	1970	52	195 300	3756
7404P02 2025P22151	236//H/3583//229	218 RUE DU MONT JOLY	15/12/2025	1966	46	313 000	6804
7404P02 2025P12206	236//A/1797//68	39 AV DU MONT PACCARD	26/06/2025	1952	59	321 750	5453
7404P02 2023P06073	236//A/2826//104	449 AV DU MONT PACCARD	20/03/2023	1950	42	193 000	4595
7404P02 2023P12710	236//A/2826//113	449 AV DU MONT PACCARD	07/07/2023	1950	39	193 075	4951
7404P02 2024P09512	236//A/2826//227	449 AV DU MONT PACCARD	18/06/2024	1950	35	185 000	5286
7404P02 2025P01318	236//A/2826//123	449 AV DU MONT PACCARD	17/01/2025	1950	69	378 355	5483
7404P02 2025P09456	236//A/2826//212	449 AV DU MONT PACCARD	12/05/2025	1950	78	330 000	4231
7404P02 2025P19869	236//A/2826//210	449 AV DU MONT PACCARD	14/11/2025	1950	78	410 500	5263
						min	3756
						moyenne	5316
						médiane	5274
						max	7633

Avis de valeur Homiwoo (IA)

Estimation à l'adresse exacte

Indice de confiance	★ ☆ ☆ ☆ ☆
Prix en €	257 042 €
Prix en €/m²	5 978 €/m²
Délai d'écoulement	81 jours
Délai d'écoulement non liquide	204 jours

Vente de grands garages dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire
7404P02 2025P10667	236//A/3064//1	157 IMP DE CRESPIN	06/06/2025	30 000	1	30000
7404P02 2023P19091	236//I/3238//14	71 CHE DE FONTAINE FROIDE	20/10/2023	24 000	1	24000
7404P02 2024P06400	236//A/2476//11	58 RTE DE LA MOLLAZ	22/04/2024	17 000	1	17000
7404P02 2025P20970	236//A/2476//2	58 RTE DE LA MOLLAZ	26/11/2025	20 000	1	20000
7404P02 2025P06790	236//A/3245//46	58 RUE DU MONT BLANC	31/03/2025	30 000	1	30000
7404P02 2024P04767	236//A/3041//2	80 PAS MONT JOUX	23/02/2024	27 000	1	27000
7404P02 2024P18021	236//I/1652//93	105 CHE DES PRES	05/11/2024	22 000	1	22000

Année	Période	Prix unitaire (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	février-décembre	24 000,00	24 000,00	24 000,00	24 000,00
2024	janvier-décembre	22 000,00	22 000,00	17 000,00	27 000,00
2025	janvier-décembre	26 666,67	30 000,00	20 000,00	30 000,00
Synthèse		24 285,71	24 000,00	17 000,00	30 000,00

Estimation des appartements :

- lot n°5 : Appartement de 43 m² situé au 1^{er} étage :

La valeur des appartements anciens, sans garage, varie entre 3 750 et 7 600 € le m², avec une valeur moyenne et médiane d'environ 5 300 € le m². A noter qu'Homiwoo retient une valeur de 5 980 € le m² mais avec un indice de confiance de 1/5. Cette étude ne sera donc pas retenue.

Au cas particulier, les prestations de cet appartement sont assez médiocres (huisserie bois simple vitrage..) et l'environnement de la copropriété est particulier (centre de vacances)

Au regard de ces éléments, le service retient une valeur de 4 000 € le m².

$$\text{Soit : } 43 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4\,000 \text{ €} \quad = \quad \underline{172\,000 \text{ €}}$$

- lot n°3 : Appartement de 60 m².

Ce lot n'a pas été visité mais à priori il serait dans un état similaire de l'autre appartement. Pour les mêmes raisons, le service retient la même valeur.

$$\text{Soit : } 60 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4\,000 \text{ €} \quad = \quad \underline{240\,000 \text{ €}}$$

- Lots n° 1, 2 et 4 : centre de vacances.

La valeur des colonies et centre de vacances varie entre 400 et 2 000 € le m², avec une valeur moyenne de 1 200 € le m² et une valeur médiane de 1 400 € le m².

Au regard de l'état intérieur correct, le service retient une valeur unitaire de 1 300 € le m². Néanmoins, ils se situent en copropriété ce qui implique des troubles de voisinage ou autres. Le service applique donc un abattement de 10 % à cette valeur soit une valeur ramenée à 1 170 € arrondis à 1 150 € le m².

$$\text{Soit : } 520 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1\,150 \text{ €} \quad = \quad 598\,000 \text{ €}.$$

A noter que ce propriétaire bénéficie également d'un garage. La valeur des grands garages varie entre 17 000 € et 30 000 € avec une valeur moyenne et médiane d'environ 24 000 €.

La valeur de l'ensemble de ces lots est donc estimée 622 000 € arrondis à 620 000 €

Au cas particulier, il s'agit de biens appartenant à 3 propriétaires différents. L'abattement pour vente en bloc n'est donc pas possible. Il s'applique lorsqu'un même propriétaire vend plusieurs biens de natures différentes.

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 **1 032 000 €**.

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