



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

129 avenue de Genève
74000 ANNECY

04.50.23.02.75

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

Annecy, le 01/09/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.23.42.33

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :13769233

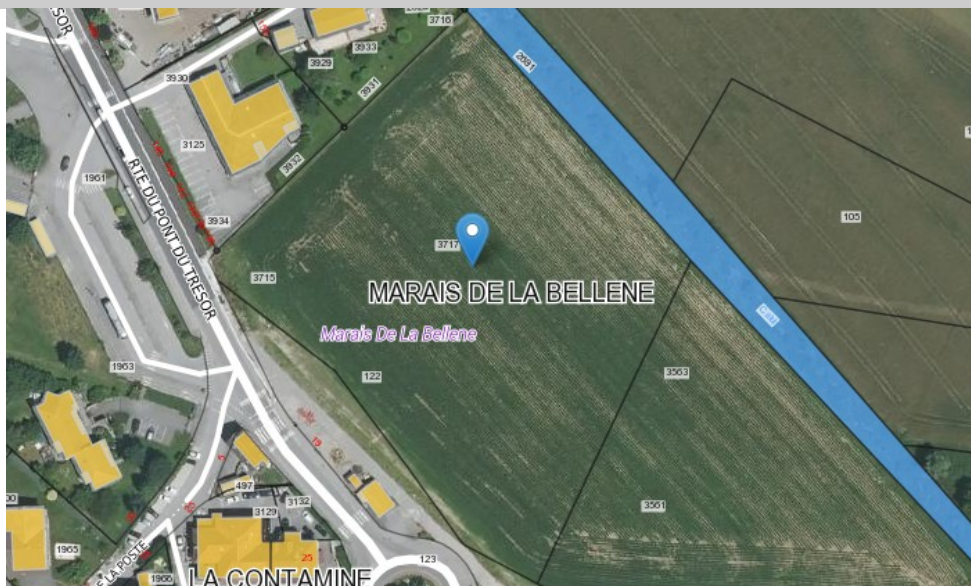
Réf OSE : A 2023-74272-62679

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire
Commune de Sillingy

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : terrain destiné à la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire

Adresse du bien : 19 route du Pont du Trésor, SILLINGY

Valeur vénale du bien: 450 000 €

1 - CONSULTANT

commune de SILLINGY

affaire suivie par : Arnaud DEVAUX

2 - DATES

de consultation :	23/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune soutient le projet d'implantation d'une maison médicale sur son territoire. La société SANTE ALP est spécialisée dans la réalisation et la promotion de ce type d'équipement. La commune souhaite lui céder l'emprise nécessaire à la réalisation du projet.

L'emprise de la cession a été modifiée par rapport à l'avis précédent 2022-74272-45233 qui portait sur 7 033 m². La demande porte sur une emprise arrêtée par géomètre de 7 471 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN**Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Situation à l'entrée de la commune, à proximité d'équipements publics.

Parcelle accessible et proche des réseaux

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

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : AO 72 de 12 645 m²

Descriptif

Terrain plat à usage de terres agricoles -

La cession porte sur environ 7 471 m² sur le total de la parcelle.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'environ 1 800 m² de SDP



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Commune de SILLINGY

Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

PLU du 16/12/2019

Zone : Ux-bca - Ux-bca: Territoires urbains à vocation principale de bureaux, de commerces et d'activités artisanales

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison, en m² de charge foncière

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude de marché sur la charge foncière en UX

Acte	Adresse	SDP m ²	Prix de vente en € HT	m ² de SDP
ANNECY				
2019P18118 12/04/2019	chemin de la Prairie	1561	436 000 €	279 €
2017P20552 08/12/2017	Les Glaisins rue du Pré Faucon	1500	360 000 €	240 €
2017P08891 17/05/2017	Les Glaisins rue du pré félin	4000	862 000 €	216 €
CHAVANOD				
2018P07911 25/04/2018	ZAC Crêt D'esty	800	200 000 €	250 €
POISY				
2018P07911 13/11/2017	Fin de closion	1650	442 851 €	268 €
<i>Moyenne</i>				251 €

Avis 2021-74272-12162 – Avis pour la CCFU pour la cession d'un tènement pour la construction d'un établissement scolaire privé à Sillingy – Charge foncière retenue : 250 €/m² pour 4500 m² de SDP

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

Le service retiendra 250 €/m²
 Soit 250 € x 1800 m² = 450 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 estimée à 450 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

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 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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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
L'inspectrice des Finances publiques
Nadine HARMON



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.