



**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](mailto:ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Anancy, le 31/01/2024

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.23.42.33

[nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 15896674

Réf OSE : A 2024-74272-04487

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire  
Commune de SILLINGY

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**



Nature du bien :

Droits à construire 16 logements BRS dans le cadre d'une opération  
AVEC LA Foncière 74

Adresse du bien :

Route de Bellegarde, SILLINGY

**Valeur vénale du bien:**

**365 000 € HT**

**1 - CONSULTANT**

Commune de SILLINGY

affaire suivie par :Arnaud DEVAUX

**2 - DATES**

de consultation :	22/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/01/2024

**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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Pour le compte de la Commune de Sillingy, l'EPF A porté depuis novembre 2018, un terrain à bâtir situé « 61 Route de Bellegarde-Le Geneva » sur le territoire de la commune. Aujourd'hui, le projet proposé par LA FONCIERE 74 et IDEIS pour la réalisation d'un bâtiment comprenant 16 logements en BRS avec stationnements est en phase de se concrétiser. La commune a mis fin au portage avec l'EPF et souhaite céder le tènement concerné à la Foncière 74.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****Situation générale**

Le projet est situé sur la commune de Sillingy, à l'entrée de la commune de La Balme de Sillingy

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Il est mitoyen d'une copropriété Les Airelles appartenant à l'OPH.

### Références cadastrales

2421 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle 272 – AI n°2 (ex C 452)



### Descriptif

Grand terrain en nature de prés, avec déclivité

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### Propriété de l'immeuble

Commune de Sillingy

### Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

Zone Ub

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

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

=> un avis a été rendu sur ce dossier dans le cadre de la fin de portage : A 2023-74272-60974

## 8- 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 365 000 €.**

**Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

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.

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  
L'inspectrice des Finances publiques  
Nadine HARMON

