



**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 10/05/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.23.42.33

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :12361081

Réf OSE : A 2023-74272-32628

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 :

Local associatif au sein du presbytère

Adresse du bien :

Place Claudius Luiset, SILLINGY

Valeur de la redevance annuelle

7 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE SILLINGY

affaire suivie par : ARNAUD DEVAUX

2 - DATES

de consultation :	27/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/04/2023

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 :	Bail emphytéotique - cession de droits réels

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 est propriétaire de la parcelle support du bâtiment du presbytère (AP 274). L'association diocésaine est propriétaire du tènement immobilier support de la salle paroissiale (AP 89 et 90). La commune, en accord avec l'association vont passer 2 baux emphytéotiques réciproques.

La commune donnerait à bail emphytéotique pour une durée de 99 ans, la salle paroissiale située au RDC du diocèse. En contrepartie et sans soulte, le diocèse donnerait à bail emphytéotique à la commune des terrains situés sur la place.

La présente estimation porte sur la cession de droits réels de la salle par la commune dans le cadre d'un bail emphytéotique au profit du diocèse.

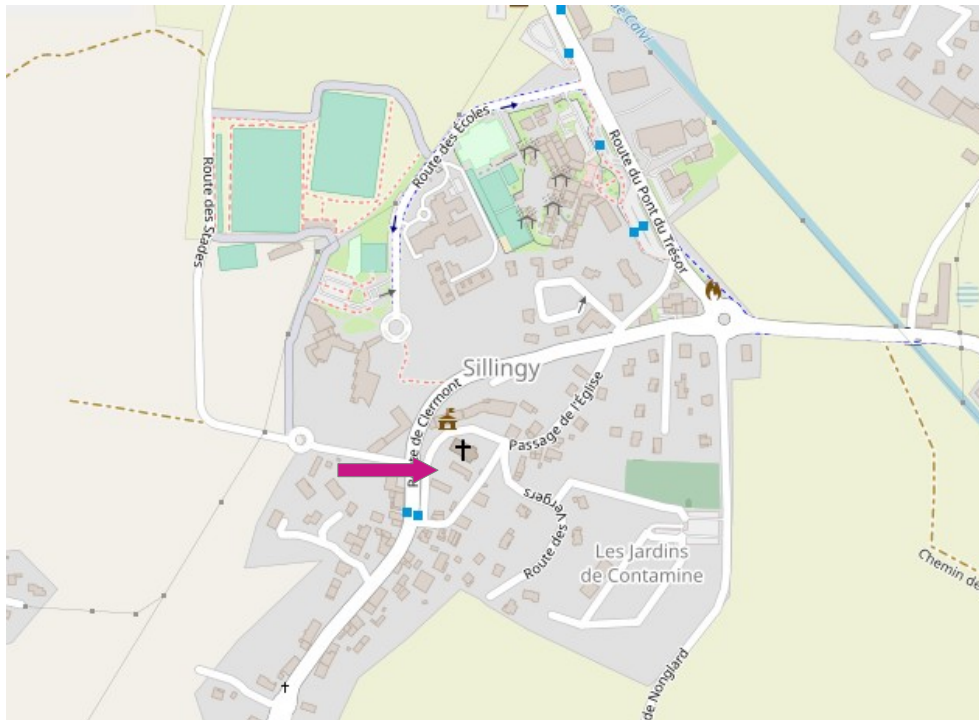
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

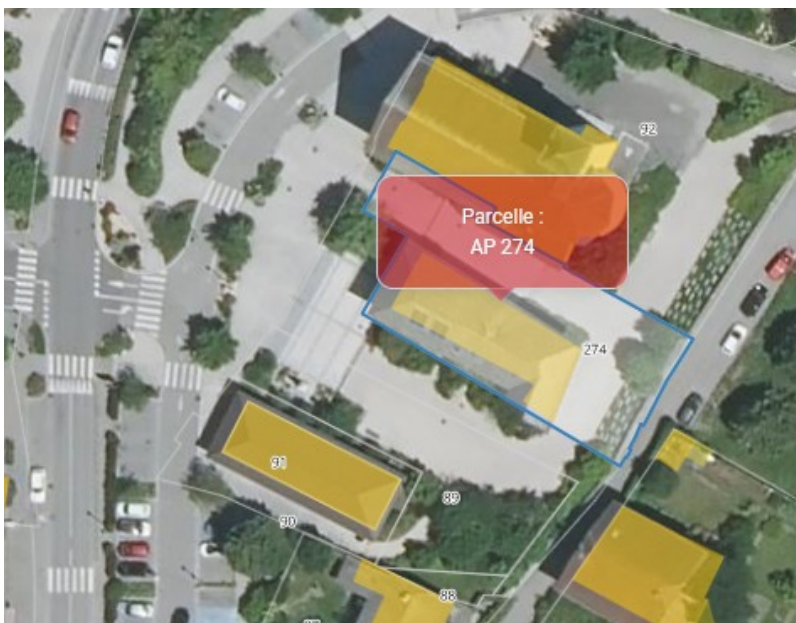
Les biens objet du bail emphytéotique à venir sont situés sur la place Claudius Luiset, en face de la mairie et à côté de l'église.

=> situation en plein centre avec toutes les commodités à proximité



Références cadastrales

Parcelle communale AP 274 (ex B 396) de 752 m²



Descriptif

La parcelle AP 274 supporte un bâtiment à usage de presbytère datant de 1900. Ce dernier a été entièrement réhabilité en 2008.

Le local associatif est d'une superficie de 60 m², il est situé au RDC. Il comprend bureau, salle de réunion, espace kitchenette, sanitaires.



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Commune de SILLINGY

Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Zone Ua

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

- évaluation du local associatif : méthode par comparaison
- évaluation du loyer du bail emphytéotique : méthode financière

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché PATRIM (Sources internes à la DGFIP) et critères de recherche – Termes de comparaison

- Etude sur les mutations de bureaux de moins de 120 m² sur la commune et sur les communes avoisinantes depuis le 1^{er} avril 2020
On notera un nombre de références peu nombreuses

Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	prix/m ²
7404P01 2022P06846	Chavanod	69 Rue Cassiopee	30/03/2022	2007	60	155 000 €	2 583 €
7404P01 2020P21243	Epagny Metz-Tessy	197 Rue De La Republique	30/11/2020	2005	60	175 000 €	2 931 €
7404P01 2022P18483	Epagny Metz-Tessy	9001 Park Nord Les Pleiades	15/09/2022	1990	72	160 000 €	2 222 €
7404P01 2020P20465	Epagny Metz-Tessy	9003 Pae Des Longeray	04/12/2020		55	167 000 €	3 017 €
7404P01 2020P10039	Epagny Metz-Tessy	9003 Park Nord Les Pleiades	10/06/2020	1991	102	220 000 €	2 157 €
7404P01 2021P03516	Epagny Metz-Tessy	9003 Park Nord Les Pleiades	10/02/2021	1991	103	245 000 €	2 379 €
7404P01 2020P11539	Epagny Metz-Tessy	9004 Park Nord Les Pleiades	28/07/2020	1990	106	250 000 €	2 358 €
						minimum	2 157 €
						moyen	2 521 €
						maximum	3 017 €

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

Le service retient 2500 €, soit $60 \text{ m}^2 \times 2500 \text{ €} = 150\,000 \text{ €}$

la valeur vénale du local est estimée à 150 000 €.

9 - CALCUL DE LA REDEVANCE – METHODE FINANCIERE

Postulat du bail : Le preneur ne prévoit pas de travaux d'investissement.

Durée de 99 ans

taux sans risque retenu		
TEC 10 moyenne sur 10 ans	0,83% Arrondi à	0,85 %
* source Banque de France		
Correctifs en fonction de la durée du bail		
99 ans		1,00 %
Prime d'illiquidité (ou de risque dite de secteur immobilier)		
		1,00 %
Prime de risque immeuble		
Bureaux / commerce		0,70 %
		= 3,55%
Taux de rendement pour la redevance annuelle		
Bureaux / commerce		5 %

1	Valeur de l'immeuble apporté par le bailleur	€ 150 000
	Coût de l'investissement du preneur HT	€ 0
	Durée du bail (ou de l'AOT)	99
	taux d'actualisation	3,55
2	Valeur actuelle de l'investissement à l'expiration du bail	€ 0
	1 - 2	€ 150 000
	Valeur de l'apport net	€ 150 000
	Taux de rendement attendu	5,00
	Redevance	€ 7 500

La redevance annuelle est estimée à 7 500 €

10 - 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 redevance annuelle est estimée à **7 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale sans justification particulière à 6 800 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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.

12 - 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.

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.

13 - 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.

14 - 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

