

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/12/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale 74

7 rue Dupanloup / Etage 7  
74000 ANNECY

Courriel : ddifip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### 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

Réf DS:21083577

Réf OSE : 2024-74087-85711

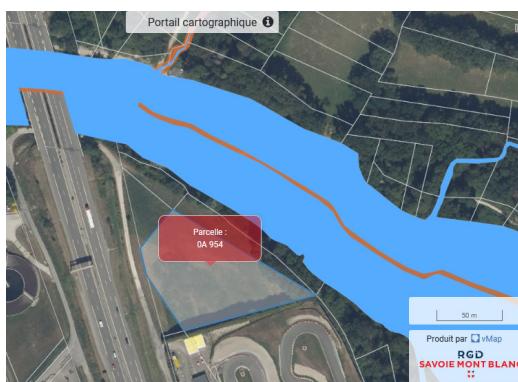
La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Président du conseil départemental de la Haute-Savoie

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE DANS LE CADRE D'UNE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

[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 des biens : terrain

Adresse du bien : Divers lieudits sur les communes de Contamine-sur-Arve et Scientrier

Dépense prévisionnelle 7 400 € au titre des indemnités principales et 2 250 € au titre des indemnités accessoires.

## 1 - CONSULTANT

Le conseil départemental de la Haute-Savoie  
affaire suivie par : JEROME Thierry

## 2 - DATES

de consultation :	25/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/11/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Dans le cadre de la réalisation d'une passerelle sur l'Arve pour la Véloroute Léman-Méditerranée , le CD 74 souhaite acquérir 6 593 m<sup>2</sup> de terrains non bâties sur les communes de Scientrier et Contamine sur Arve.

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

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

### **4.1. Situation générale**

Les emprises envisagées se situent en bordure de l'Arve sur les communes de Contamine-sur-Arve et Scientrier.

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

### **4.3. Références cadastrales**

Parcelles : Emprise totale de 6 593 m<sup>2</sup> sur 5 parcelles.

### **4.4. Descriptif**

Ci-dessous tableau des emprises envisagées :

<b>Code</b>	<b>Adresse</b>	<b>Superficie totale</b>	<b>Emprise projet</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>nature</b>
A 952	Scientrier	963	963,0	Nzh	terre
A 954	Scientrier	5992	250,0	Nzh	terre
OA 552	Contamines-sur-Arve	1100	1100,0	N	Bois-taillis
OA 553	Contamines-sur-Arve	1100	1100,0	N A	Bois-taillis
OA 550	Contamines-sur-Arve	3180	3180	N	Bois-taillis
		Total	6593,0		

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble : Divers terriers**

### **5.2. Conditions d'occupation: Libre de toute occupation**

## **6 - URBANISME**

### **6.1.Règles actuelles**

Nzh : Zone naturelle à protéger, secteur de zones humides à protéger en raison de leurs qualités faunistiques et floristiques.

N : Zone naturelle.

## 7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

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

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque entreprise.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche –

Vente de terrains en nature de bois taillis dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7404P02 2023P01932	18//B/617//	ARENTHON	NABEAU	17/01/2023	2360	3 540	1,5
7404P02 2024P01825	87//B/634//	CONTAMINE-SUR-ARVE	LA FORET	15/01/2024	1502	1 280	0,85
7404P02 2024P02191	90//A/606//	CORNIER	CORNIER VILLAGE	25/01/2024	833	833	1
7404P01 2024P09858	211//B/575//	PERS-JUSSY	BOCCARD	12/06/2024	1767	1 060	0,6
7404P01 2023P12874	211//B/730//	PERS-JUSSY	LES COMMUNAUX DE CHEVRIER	28/06/2023	653	980	1,5
7404P01 2024P09863	211//B/576//	PERS-JUSSY	BOCCARD	12/06/2024	1768	800	0,45
7404P01 2022P13510	262//C/313//	SCIENTRIER	BOIS DE CREDOZ	10/06/2022	1503	601	0,4

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	0,40	0,40	0,40	0,40
2023	janvier-décembre	1,50	1,50	1,50	1,50
2024	janvier-novembre	0,73	0,73	0,45	1,00
Synthèse		0,90	0,85	0,40	1,50

Vente de terrain en nature de pré dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
7404P02 2023P03652	7//A/2411//	AMANCY	LE QUARRE	15/02/2023	2980	4 470	1,5
7404P01 2021P25086	128//E/2985//	FILLINGES	LECHERE	25/11/2021	3814	8 775	2,3
7404P01 2022P00168	197//A/1023//	NANGY	LE PLOMB	13/12/2021	3959	7 918	2
7404P01 2023P12872	220//G/1653//	REIGNIER-ESERY	CHAMP VOISIN	03/07/2023	6182	20 000	3,24
7404P01 2024P15005	220//E/15//	REIGNIER-ESERY	LES MOLES	03/09/2024	3065	9 195	3
7404P01 2023P04931	220//C/701//	REIGNIER-ESERY	LA MOTTE	03/03/2023	522	1 566	3
7404P02 2022P12408	224//BD/95//	LA ROCHE SUR FORON	RUE DE L'HOPITAL	03/10/2022	769	2 500	3,25
7404P02 2023P02038	18//B/949//	ARENTHON	LES FOURS	04/01/2023	3660	3 665	1
7404P02 2023P05045	90//A/342//	CORNIER	AU CRET	01/03/2023	9160	9 173	1

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	novembre-décembre	2,15	2,15	2,00	2,30
2022	janvier-décembre	3,25	3,25	3,25	3,25
2023	janvier-décembre	1,95	1,50	1,00	3,24
2024	janvier-novembre	3,00	3,00	3,00	3,00
Synthèse		2,25	2,30	1,00	3,25

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

→ Estimation des terrains en nature de bois-taillis :

La valeur des terrains en nature de bois-taillis varie entre 0,40 et 1,50 € le m<sup>2</sup>, avec une valeur médiane à 0,85 € le m<sup>2</sup>.

Le service note par ailleurs une référence à 0,85 € le m<sup>2</sup>, acquisition par le département dans une opération très similaire.

Par conséquent, le service retient cette valeur de 0,85 € le m<sup>2</sup>.

$$\text{Soit : } 5\ 380 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,85 \text{ €} \quad = \quad 4\ 573 \text{ €}$$

➔ Estimation des terrains en nature de pré :

La valeur des terrains en nature de pré varie entre 1 et 3 € le m<sup>2</sup>, avec une valeur moyenne et médiane d'environ 2,30 € le m<sup>2</sup>. Le service retient cette valeur.

$$\text{Soit : } 1\,213 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2,30 \text{ €} \quad = \quad 2\,789,90 \text{ €}$$

Le montant total des indemnités principales est de 7 362,90 € arrondis à 7 400 € le m<sup>2</sup>.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le montant total des indemnités principales est de 7 400 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

### Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 7 400 €

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales : 1 500 €

#### – indemnités de remplacement dues en cas de DUP, arbitrées à :

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'*indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– indemnités d'éviction, arbitrées forfaitairement à : €  
en l'état des informations communiquées au service

– aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 750 €

### SOIT :

Indemnités principales estimées à 7 400 €

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à 2 250 €

## 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

*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.*