



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Anney, le 11/04/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.23.42.33

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :11413722

Réf OSE : A 2023-74112-27576

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Madame la Présidente
Grand Anney Agglomération

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 accueillant la déchetterie

Adresse du bien :

« Les Tourbières », « Les Palluds », EPAGNY METZ-TESSY

Valeur vénale du bien:

370 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

GRAND ANNECY

affaire suivie par : Victoire CHENU

2 - DATES

de consultation :	07/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/04/2023

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 :	

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

Dans le cadre de ses compétences en matière de collecte des déchets et ordures ménagères, le Grand Anancy souhaite aménager et améliorer les conditions d'accueil et les modalités de gestion des déchets (réalisation d'un Pôle d'Economie Circulaire) sur sa déchetterie implantée à Epagny-Metz-Tessy. Pour réaliser ces aménagements il est nécessaire que le Grand Anancy acquière auprès de la commune la parcelle cadastrée AR 113 et une partie des parcelles AR 110 et AR 114.

Par délibération n°2023/26 exécutoire au 28/03/2023, la commune a validé cette opération au regard d'un avis du Domaine 2023-74112-17572 en date du 7 mars 2023.

Le Grand Anancy a besoin d'un avis du Domaine afin de répondre à ses obligations réglementaires.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation

Commune d'Épagny-Metz-Tessy -

secteur des Tourbières et des Palluds ⇒ secteur à vocation d'industries lourdes et de recyclage

site de l'ancienne décharge réhabilitée par le SILA et qui supporte l'actuelle déchetterie intercommunale.

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

112 AR 110 de 11 997 m²

112 AR 113 de 2 658 m²

112 AR 114 de 190 m²

soit 14 845 m² au total

emprise à définir par le géomètre pour

les parcelles AR 110 et 114



Descriptif

parcelle AR 113 : parcelle non bâti en nature de landes attenante à la déchetterie

parcelle AR 110 : terrain supportant la déchetterie

parcelle AR 114 : terrain non bâti – longue bande de terrain en nature de landes attenante à la déchetterie

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Parcelle AR 110 : 11 097 m² en zone Ux4 'secteur lié aux activités de recyclage' + 846 m² en zone Ns 'secteur naturel sensible'

Parcelle AR 113 - 2 658 m² : zone Ue 'secteur d'équipements publics ou collectifs'

Parcelle AR 114 : 190 m² parcelle en zone Ux4 'secteur lié aux activités de recyclage'

Emplacement réservé n° 19 'passage pour entretien du Nant de Gillon et préservation d'une zone d'humide' +secteur soumis à risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquide et par la canalisation de gaz

Par arrêté n° ARR-2022-54 du 13 juillet 2022, la Présidente de la Communauté d'agglomération dénommée « Grand Annecy » a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) n°1 du PLU d'Epagny Metz-Tessy, secteur d'Epagny. L'objet de cette DPMEC est l'adaptation réglementaire du PLU au regard des caractéristiques du projet de pôle d'économie circulaire.

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

Méthode par la comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché sur les mutations de terrains à vocation d'activités de recyclage, déchetterie... dans un secteur proche d'Epagny - Sources internes à la DGFIP

Acte	Date	Commune	parcelle	Surface	Prix HT	Prix/m ² HT	Précisions
7404P01 2019P17814	20/09/19	EPAGNY METZ- TESSY	AR 78 – 101 ...	–	–	18 €	échanges de terrains en zone UX4, entre la commune, les industries BAIKOWSKI et PSB
7404P01 2019P16940	20/09/19	EPAGNY METZ- TESSY	AR 78	4503	81 054 €	18 €	vente entre les industries BAIKOWSKI et PSB
7404P01 2021P18060	29/07/21	LA BALME DE SILLINGY	B 330	7817	139 205 €	18 €	projet de déchetterie CCFU
7404P01 2020P19306	27/10/20	LA BALME DE SILLINGY	B 161...	582	11 640 €	20 €	
7404P01 2018P04017	13/02/18	LA BALME DE SILLINGY	B 2322...	3117	62 340 €	20 €	
7404P01 2022P02793	01/02/22	LA BALME DE SILLINGY	B 2322...	3117	64 238 €	21 €	
7404P01 2018P01984	14/12/17	LA BALME DE SILLINGY	B 2954...	2132	53 300 €	25 €	
7404P01 2022P01324	28/12/21	POISY	AZ 118 ...	8489	212 225 €	25 €	cession commune Marais Noirs Est – ancienne déchetterie 1AUXi
7404P01 2020P17137	15/10/21	POISY	AZ 122...	6173	154 325 €	25 €	
						prix minimal	18 €
						prix moyen	21 €
						prix maximum	25 €

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

L'étude de marché fait ressortir un prix moyen de 21 € le m².

On note 2 termes de comparaison, sur Poisy mais très proche du bien à estimer et correspondant également à l'ancienne déchetterie réhabilitée, cédés par la commune au prix de 25 € le m²

Le service retient la valeur unitaire de 25 € le m²

Soit 14 845m² x 25 € = 371 125 € arrondis à 370 000 €

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 370 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente par la commune sans justification particulière à 335 000 €.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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
L'inspectrice des Finances publiques
Nadine HARMON

A blue ink signature of Nadine Harmon, written in a cursive style, positioned below the printed name.