



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des finances publiques de la Savoie
Pôle Évaluation Domaniale
5 rue Jean Girard-Madoux
73011 Chambéry cedex
Téléphone : 04 79 33 32 09
Mail : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 10/9/2024

ESSET
À l'attention de Tiphaine Burdet

Ref. OSE : 2024-73065-62494

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 collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Délaissé ferroviaire.

Adresse du bien : Rue de Chantabord 73000 Chambéry

Valeur : **60 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale)**

1 - CONSULTANT

Cabinet ESSET pour le compte de SNCF Réseaux

Affaire suivie par Tiphaine Burdet

2 - DATES

de consultation : 24/8/2024

de réception : 24/8/2024

de visite :

de dossier en état : 24/8/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | <input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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

Savoie Déchets a implanté son centre de tri sur 3 parcelles contiguës à la parcelle ferroviaire. Elle souhaite étendre son site et acquérir une partie du foncier SNCF déjà situé sur son terrain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Chambéry est la préfecture du département de la Savoie. Elle est située dans les Préalpes du Nord entre les massifs des Bauges et de la Chartreuse, à mi distance d'Annecy au nord et Grenoble au sud, et à une centaine de km de Lyon. L'agglomération de Grand Chambéry qui compte 38 communes recense 136500 habitants, soit 32 % de la population savoyarde, regroupe l'essentiel des activités industrielles, commerciales et administratives du département. L'agglomération dispose d'un bon réseau autoroutier et ferroviaire desservant les principales villes de la région.

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

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

Le bien à évaluer est située dans la ZI de Bissy entre plusieurs bâtiments artisanaux, contigu aux parcelles de l'acquéreur.

4.3. Références cadastrales

Emprise de 1000 m² environ à prendre sur la parcelle HB 3



4.4. Descriptif

Délaissé ferroviaire à proximité des voies.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF RESEAU

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Uai

6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi du 19/12/2019.

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

Méthode d'évaluation par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

- Acquisition le 20/12/2017 d'une parcelle de 19 836 m² en zone Uam2 dans la ZI des Landiers Nord au prix de 126 €/m².
- Vente le 29/9/2021 de la parcelle AA 51 de 13 097 m²en zone Uam2 dans la Zi des Landiers Ouest au prix de 150 €/m².
- Vente le 19/1/2022 des parcelles AD 609 et 612 pour 5076 m² en zone Uam à La Motte Servolex au prix de 118 €/m².
- Indemnisation entre 2020 et 2022 des emprises nécessaires à la réalisation du nouvel échangeur de Chambéry Nord, en zone Uam2, au prix de 120 €.
- Le service a été sollicité à de nombreuses reprises entre 2019 et 2022 pour la cession de lots constructibles dans la ZAE des Fontanettes au prix de 135 €/m² (FOUR ET CLEMENT, OMNIPHARM, TECO ...). Les actes sont en cours de publication.

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

Les derniers prix constatés de vente de parcelles constructibles en zone industrielle et artisanale s'établissent sur le secteur à 120 €/m² minimum.

L'emprise cédée, étant inconstructible, sa valeur est estimée à 50 % du prix moyen actuel d'un terrain constructible en zone industrielle sur le secteur, soit $120 \text{ €/m}^2 / 2 = 60 \text{ €/m}^2$.

Soit pour 1000 m² x 60 € = **60 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 des biens est arbitrée à 60 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 54 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). 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 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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. C. [initials]'. It is a cursive style with a large, sweeping 'J' at the beginning.

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.