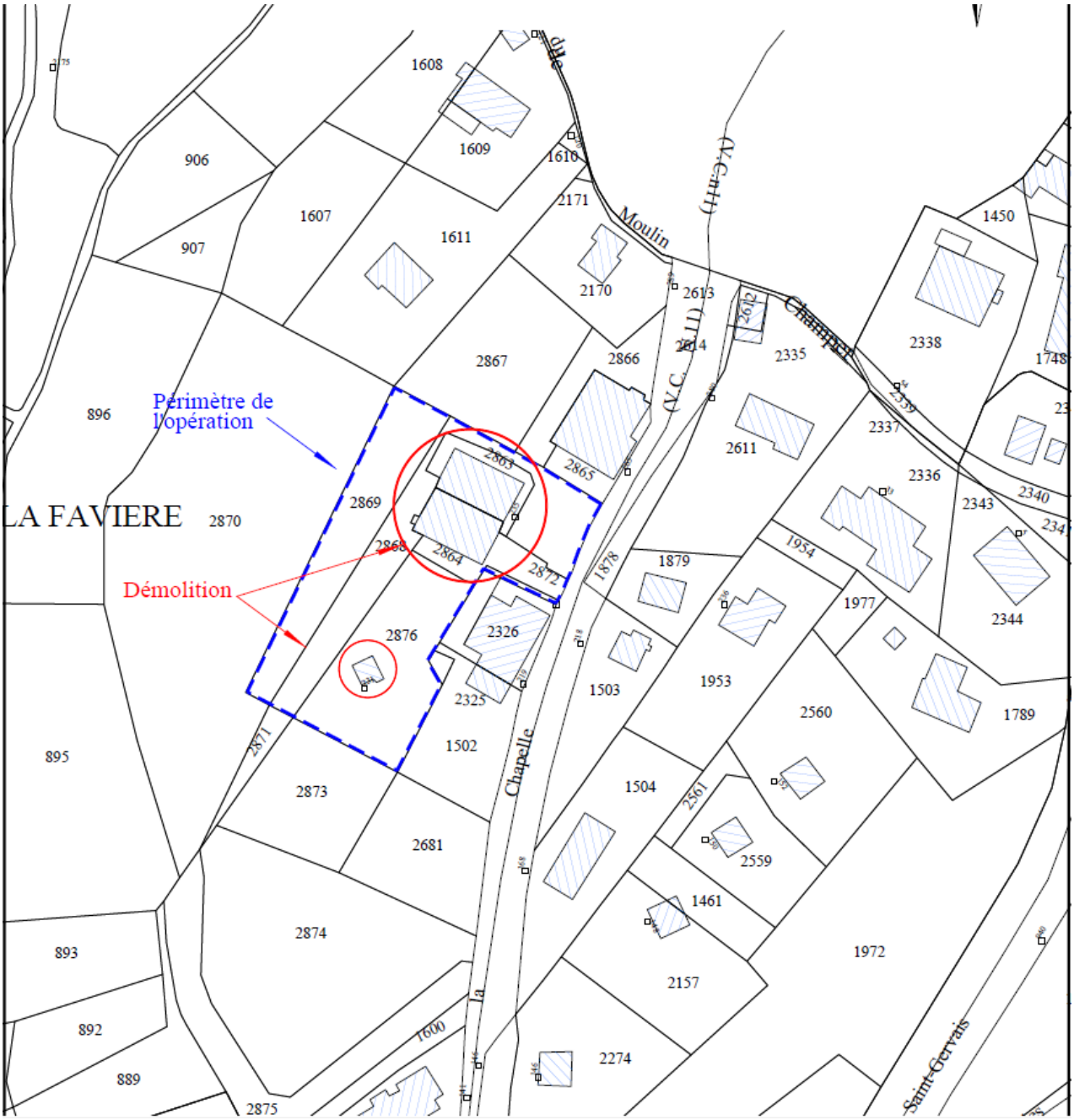
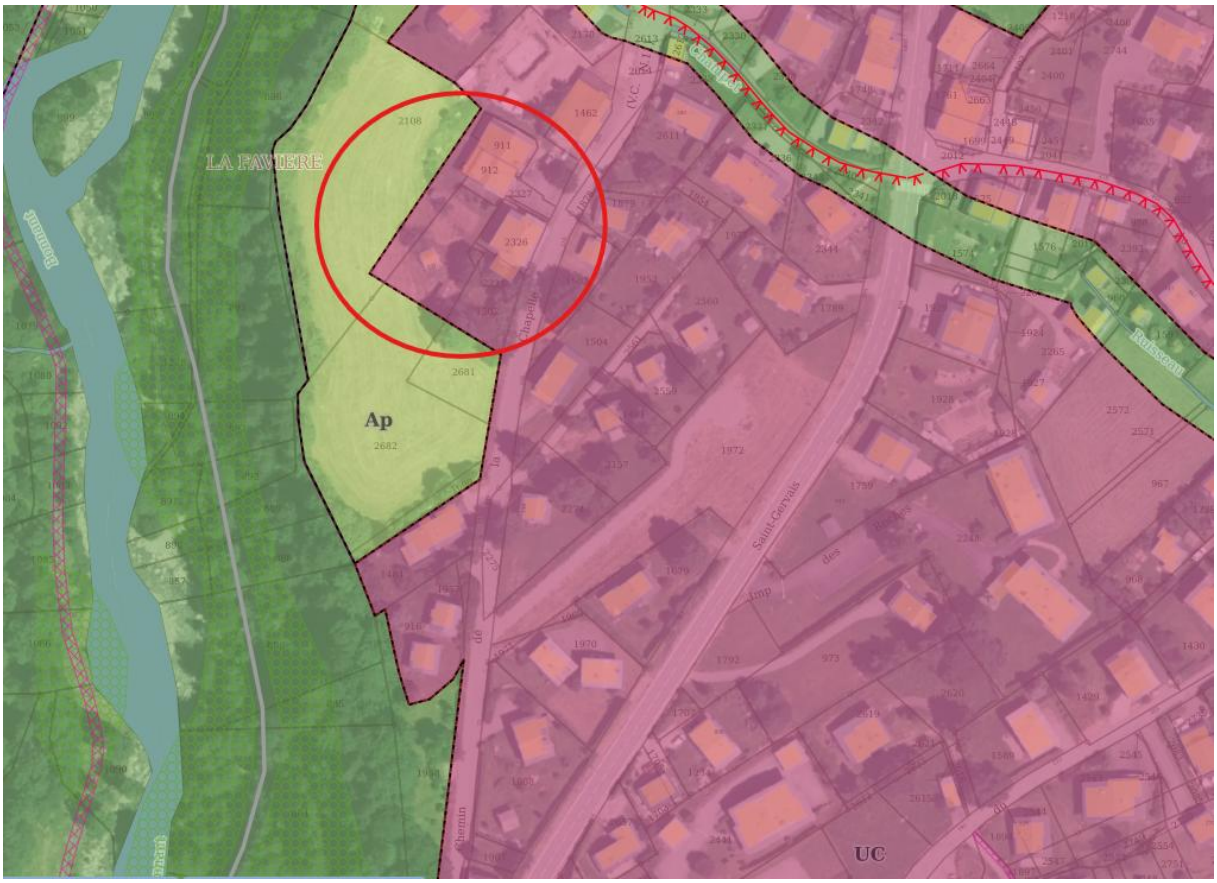
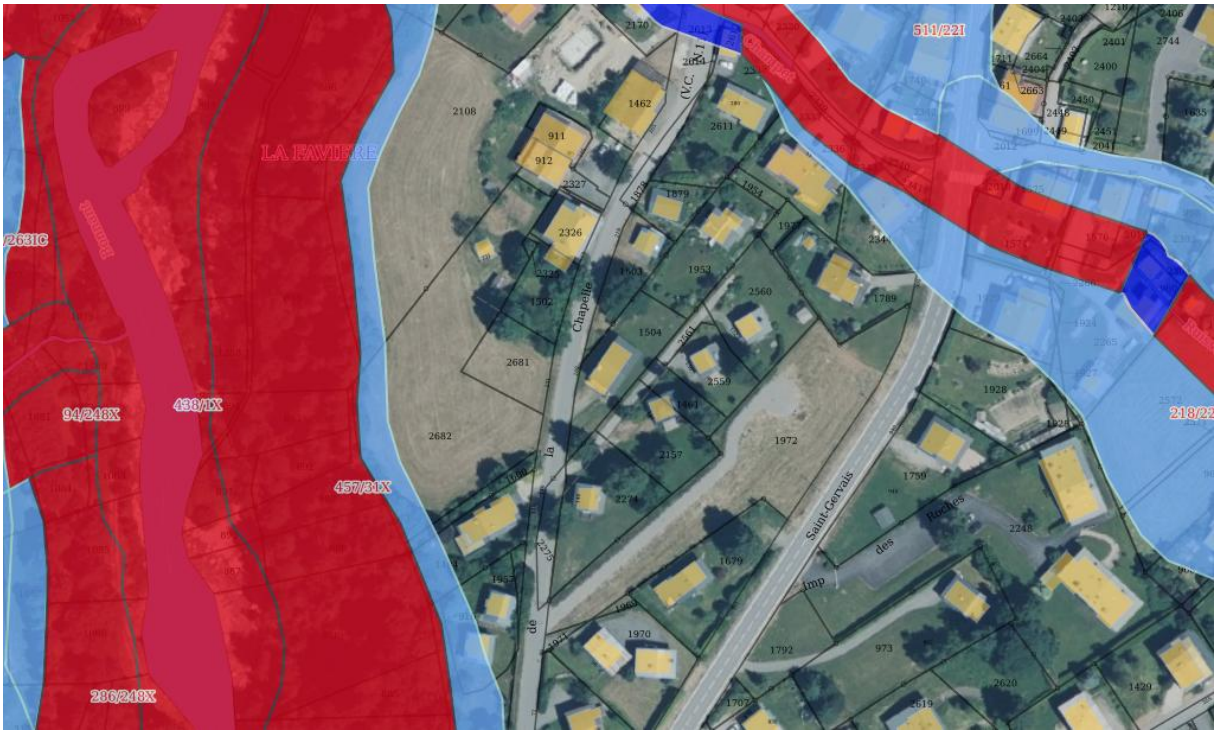
Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE



Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE





Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale 74

7 rue Dupanloup / Etage 7
74000 ANNECY

Courriel : ddfip74.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 78

Réf DS:33049494
Réf OSE : 2026-74085-53535

Le 11/09/2026

La Directrice départementale des Finances publiques de

à

Monsieur le Maire des Contamines-Montjoie

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.f



Nature du bien : terrain

Adresse du bien : 235 chemin de la Chapelle aux Contamines-Montjoie

Valeur : 563 000 € - frais de démolition, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

1 - CONSULTANT

La mairie des Contamines-Montjoie

affaire suivie par : POETTOZ Clotilde

2 - DATES

de consultation :	06/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/08/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune des Contamines Montjoie envisage l'acquisition à l'amiable d'un tènement proposé par un propriétaire privé. Ce dernier avait un accord avec un promoteur au prix de 525 000 €. La collectivité indique avoir négocié au prix de 500 000 €.

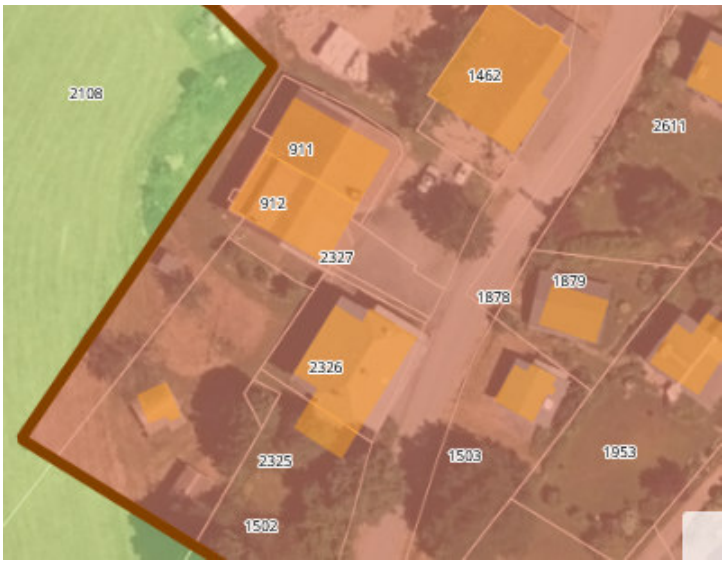
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



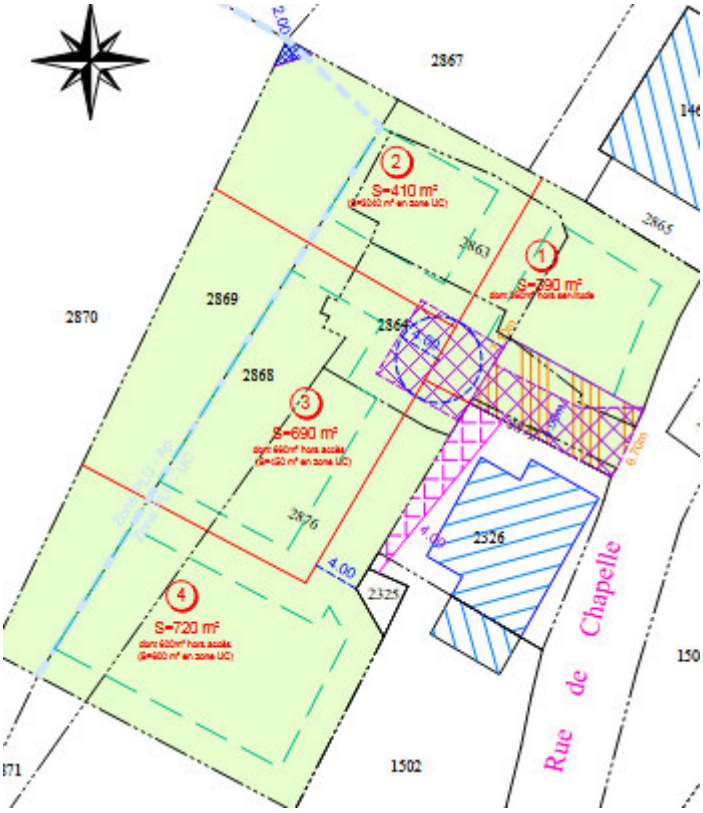


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

Parcelles : A 2863, 2864, 2868, 2876, 2872 et 2869 d'une superficie totale de 2 254 m².

4.4. Descriptif



Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

L'acquisition porte sur les parcelles A 2823, 2864, 2868, 2876, 2872 et 2862 d'une [illegible] de la chapelle aux Contamines-Montjoie.

Ces parcelles supportent un bâti délabré que le promoteur envisageait de démolir afin de réaliser 4 lots de TAB individuels. Il y a quelques années, un promoteur avait un projet de réalisation de petits collectifs, refusé par la commune du fait de la densité. Après contact avec la collectivité, elle indique maintenir le projet de réalisation de 4 lots de TAB individuels pour l'habitat individuel. A noter que 2 lots ont une superficie d'environ 700 m² alors que 2 autres auront une superficie de 400 m².

Il s'agit d'un secteur très résidentiel, un peu excentré par rapport au chef-lieu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : M DUQUY NICOUD Bernard

Origine de propriété : Aucune origine récente.

5.2. Conditions d'occupation: libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UC : Zone à dominante résidentielle mixte
- CES = 0,3
- hauteur maximale : 9 mètres

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe et par le CAR aménageur.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche –

Vente de lot de TAB individuel :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7404P02 2024P08553	85//B/3208//	LES CONTAMINES MONTJOIE	225 CHE DU P TOU	06/05/2024	636	380 000	597,48
7404P02 2026P09851	85//G/3173//	LES CONTAMINES MONTJOIE	NIVORIN DEVANT	22/04/2026	642	448 000	697,82
7404P02 2023P21414	85//A/2862//	LES CONTAMINES MONTJOIE	TRESSE	21/11/2023	600	190 800	318
					Moyenne	339600	
					Médiane	380000	

Vente de terrain destiné à la création de lots de TAB individuels :

Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²) en zone constructible	Prix (€)	prix unitaire	observation
7404P02 2023P06489	SAINT GERVAIS LES BAINS	LES BERNARDS	16/03/2023	8 956	900 000	100	Création de 8 lots de TAB individuel
7404P02 2022P05577	SAINT GERVAIS LES BAINS	LES GERATTES	29/04/2022	3 372	673 000	200	Création de 3 lots TAB individuel

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

- Approche par la méthode par comparaison :

La valeur des grands terrains à aménager en terrain à lotir varie entre 100 et 200 € le m². Les références sont un peu anciennes et portent sur des terrains de plus grande superficie.

Au regard de ces éléments, le service retient une valeur de 250 € le m².

Soit : 2254 m² x 250 € = 563 500 € - frais de démolition.

- Approche par le CAR aménageur :

Le service retient l'hypothèse de la réalisation de 4 lots de TAB individuel.

La valeur des lots varie entre 200 000 € et 440 000 € avec une valeur moyenne d'environ 340 000 € le lot et une valeur médiane de 380 000 € le lot.

Le service retient une valeur de 350 000 € le lot d'environ 700 m² soit : 350 000 € x 2 = 700 000 € de recettes.

Concernant les 2 petits lots de TAB, le service retient : 400 m² x 500 € = 200 000 € le lot soit 400 000 €.

Le total des recettes attendues est donc de 1 100 000 €

Estimation de la taxe participation : le service retient forfaitairement une valeur de 50 000 €.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

II. Compte à rebours aménageur

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	-	0 €	0 €	0,0%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	-	1 100 000 €	1 100 000 €	100,0%
Logement social (TOTAL)	-			
dont Social PLAI	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
Total recettes			***1 100 000 €***	***100,00%***

Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		0 €	0 €	0%
Travaux de dépollution			0 €	0%
VRD (y compris branchement)		60 €	136 000 €	49%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux de mise en état du terrain			*136 000 €*	49%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			50 000 €	18%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		13%	18 000 €	6%
Frais généraux		17%	24 000 €	9%
Frais de commercialisation et de communication		2%	22 000 €	8%
Frais financiers		4%	30 000 €	11%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux hors mise en état du terrain			144 000 €	51%
Total dépenses			***280 000 €***	***100,00%***
Aléas et marge		7%	77 000 €	
Valeur vénale du foncier			**743 000 €**	**68%**

valeur du m² de terrain encombré	330 €
coût de démolition	0 €
m² terrain nu	330 €
coût de revient aménagement au m² terrain	158 €

Cette feuille n'est qu'une aide à la décision. Chaque cellule peut être modifiée en fonction du dossier étudié, du marché local et des échanges avec le consultant et les partenaires.

Selon cette approche, la valeur de ce tènement est de 743 000 € - frais de démolition (non chiffré à ce jour.

Conclusion :

Selon l'approche retenue, le service obtient une valeur entre 563 000 € et 743 000 € - frais de démolition. Le service privilégie l'approche par la comparaison car le CAR aménageur se base sur des données non connues par le service.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

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

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 arbitrée à **563 000 € - frais de démolition.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, au regard du manque de fiabilité des superficies.

La marge d'appréciation reflète le degré d et donc le service retient une valeur de e 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.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 074-217400852-20260922-DEL2026127-DE

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis par l'administration 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.

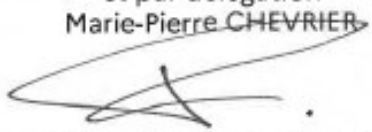
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.