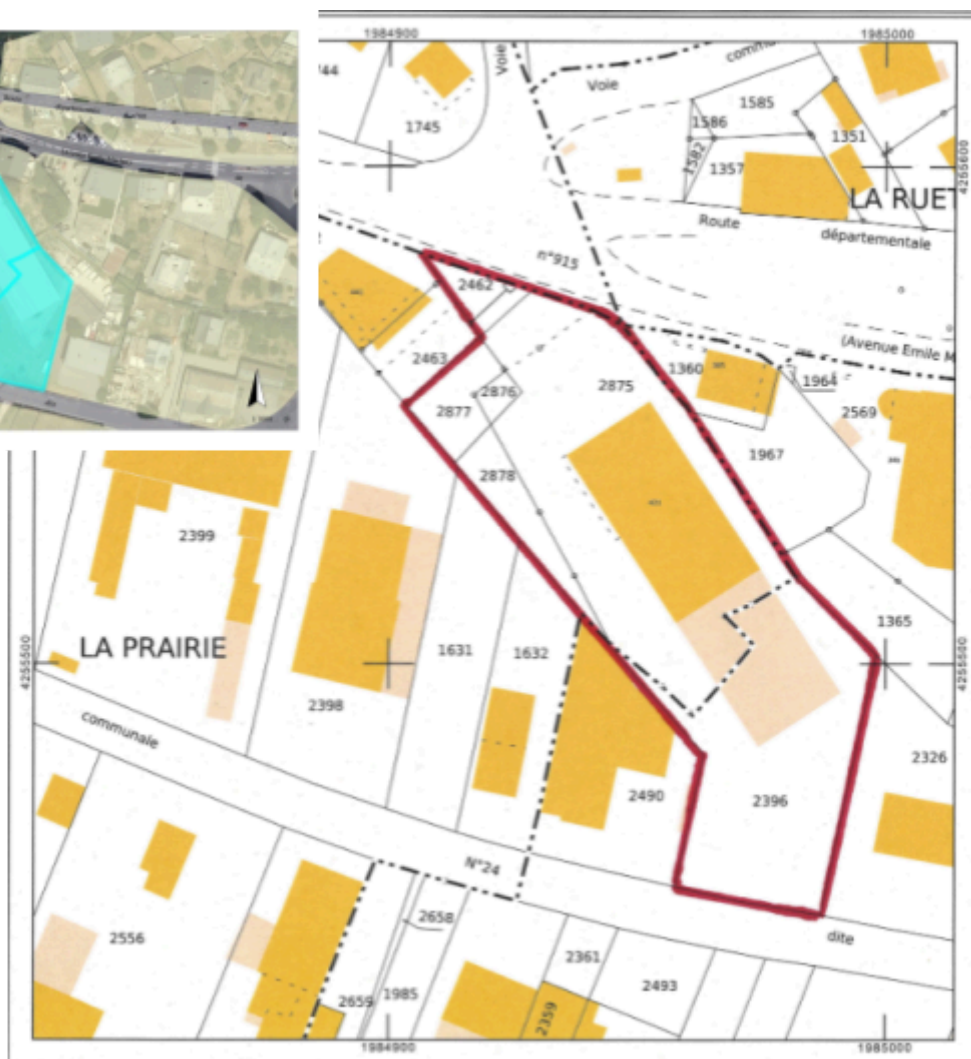


APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Date : 11 mars 2024

Objet : Appréciation sommaire des dépenses - dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - réalisation d'un centre technique intercommunal

— Coût total des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet



6 parcelles sont concernées par le projet :

Commune	Lieu-dit	Section	n° parcelle	Contenance
Bozel	SOUS LA CURE	G	2396	00 ha 18 a 23 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2462	00 ha 01 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2875	00 ha 27 a 14 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2876	00 ha 00 a 52 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2877	00 ha 02 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2878	00 ha 02 a 40 ca

Le pôle d'évaluation domaniale de la direction générale des finances publiques a été saisi le 23 février 2024 afin d'obtenir une évaluation de la valeur vénale des parcelles susmentionnées. Celui-ci a rendu son évaluation le 11 mars 2024 (annexée au présent document).

Description	Montant € HT	Montant € TTC
Coût total des acquisitions foncières évalué par le pôle d'évaluation domaniale	1 680 000 €	
Indemnité de emploi	170 000 €	
Honoraires	130 000 €	
Aléas divers éventuels	200 000 €	240 000 €
Total	2 180 000 €	2 220 000 €

— Évaluation du coût des travaux à réaliser

C'est la démolition de l'immeuble dans son ensemble qui est présentée dans cette partie ainsi que le coût pour la Communauté de communes Val Vanoise de dépollution et de construction neuve.

Description	Montant € HT	Montant € TTC
Études et maîtrise d'oeuvre	700 000 €	840 000 €
Travaux de démolition	300 000 €	360 000 €
Travaux de dépollution et de construction	5 000 000 €	6 000 000 €
Assurances (tous risques chantiers et dommage ouvrage)	100 000 €	120 000 €
Autres frais (assistance à maîtrise d'ouvrage, contrôle technique, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé, etc.)	100 000 €	120 000 €
Aléas liés aux travaux	100 000 €	120 000 €
Total	6 300 000 €	7 560 000 €



— Évaluation du coût total de l'opération

Avec un besoin de la Communauté de communes Val Vanoise correspondant à une superficie de 2247 m² (surface utile couverte), le coût total de l'opération a été estimé à environ **3 773 €/m² HT**.

Description	Montant € HT	Montant € TTC
Coût total des acquisitions foncières évalué par le pôle d'évaluation domaniale	1 680 000 €	
Indemnités de remploi	170 000 €	
Honoraires	130 000 €	
Aléas divers éventuels	200 000 €	240 000 €
Études et maîtrise d'oeuvre	700 000 €	840 000 €
Travaux de démolition	300 000 €	360 000 €
Travaux de dépollution et de construction	5 000 000 €	6 000 000 €
Assurances (tous risques chantiers et dommage ouvrage)	100 000 €	120 000 €
Autres frais (assistance à maîtrise d'ouvrage, contrôle technique, coordonnateur de sécurité et de protection de la santé, etc.)	100 000 €	120 000 €
Aléas liés aux travaux	100 000 €	120 000 €
Total	8 480 000 €	9 780 000 €





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 : ddip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 11/3/2024

CC VAL VANOISE
À l'attention de Guillaume Balais

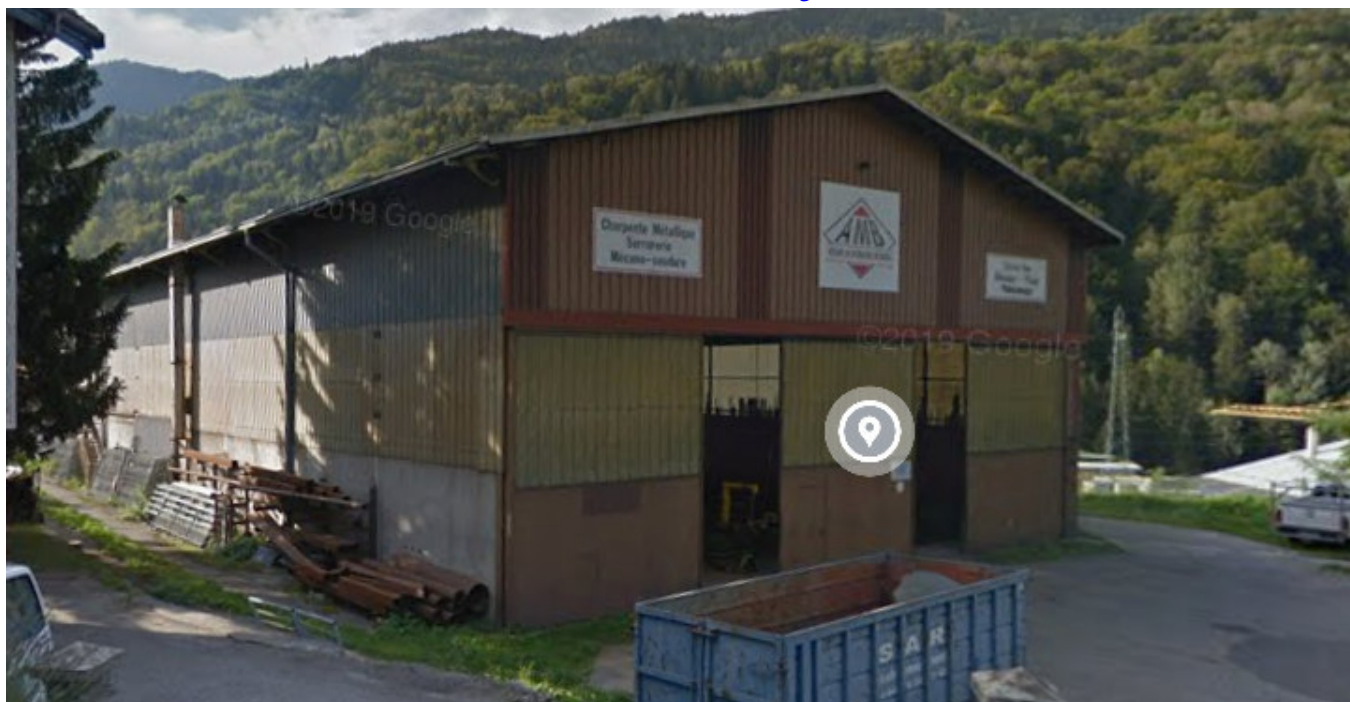
Affaire suivie par: Christine SOUCARRE
Téléphone : 04 79 33 92 01
Mail : christine.soucarre@dgfip.finances.gouv.fr

Ref. DS : 16477693

Ref. OSE : 2024-73055-14956

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 : Entrepôt ROCHE

Adresse du bien : 421 rue Emile Machet BOZEL

Valeur : **1 680 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale)**

1 - CONSULTANT

CC VAL VANOISE

affaire suivie par : Guillaume Balais

2 - DATES

de consultation : 23/2/2024

de réception : 23/2/2024

de visite : NON (refus du propriétaire)

de dossier en état : 23/2/2024

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

Acquisition par expropriation.

Par délibération n°2023-110 du 18 décembre 2023, le Conseil communautaire de Val Vanoise a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et la demande d'ouvertures d'enquêtes conjointes préalables et parcellaires nécessaires au projet de réalisation d'un centre technique intercommunal sur la commune de Bozel pour le compte de la Communauté de Communes Val Vanoise.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bozel est une petite ville de 1 876 habitants située dans le département de la Savoie au cœur du massif de la Vanoise, à proximité de la station de Courchevel, de Champagny et Pralognan la Vanoise. Les prix de l'immobilier y sont en conséquence élevés.

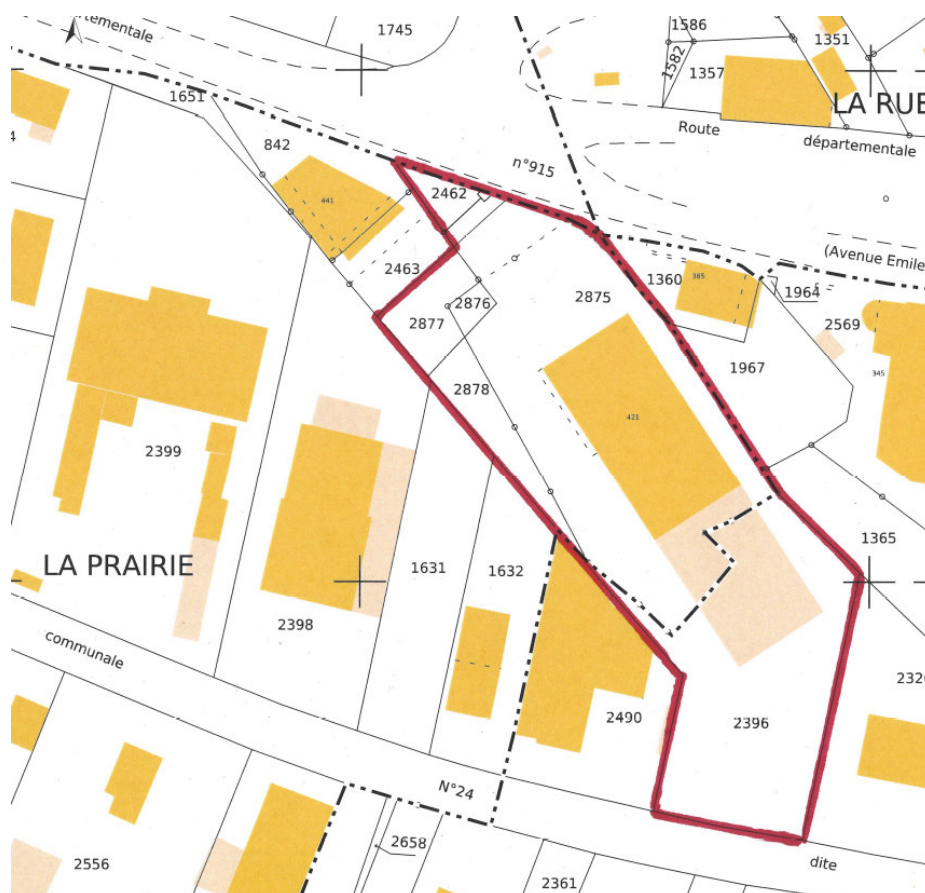
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Le bien à évaluer est situé dans la zone artisanale de la Prairie, à l'entrée du village. Son accès peut se faire à partir de la RD 915 à l'amont, ou par l'intérieur du lotissement artisanal à l'aval.

4.3. Références cadastrales

Bozel	SOUS LA CURE	G	2396	Bâtiment à usage mixte	00 ha 18 a 23 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2462	Bâtiment à usage mixte	00 ha 01 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2875	Bâtiment à usage mixte	00 ha 27 a 14 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2876	Bâtiment à usage mixte	00 ha 00 a 52 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2877	Bâtiment à usage mixte	00 ha 02 a 40 ca
Bozel	LA PRAIRIE	G	2878	Bâtiment à usage mixte	00 ha 02 a 40 ca



Surface totale : 5 209 m²

4.4. Descriptif

Entrepôt inoccupé depuis de nombreuses, à l'état de friche, d'une surface de 1 400 m². Bâtiment dégradé, en état médiocre, constitué d'une armature métallique recouverte de tôles.

Le propriétaire non vendeur, s'oppose à toute visite, photos extraites de son annonce sur Le Boncoin pour louer le bien.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Yoann Casimir Marius ROCHE et Monsieur Alexis ROCHE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE du PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

dernière révision du PLU en mars 2012

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Aucune cession récente connue sur le secteur, mais environnement de fond de vallée comparable à la ZAC des Colombières de Bourg Saint Maurice, avec un prix de l'immobilier similaire.

On y observe les ventes suivantes .

- Cession en 11/2018 d'un local de 391 m² au prix d'environ 1 000 €/m²
- Cession en 2017 d'un local artisanal de 382 m² à 1 131 €/m²
- Cession en 2022 d'un ancien atelier de 500 m² avec 3 407 m² de terrain au prix de 1 500 €/m²

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

Par rapport aux termes de comparaison, le bien à évaluer est :

- en moins en bon état d'entretien
- de superficie 3 fois plus importante

Ces éléments de moins-value entraînent une décote estimée à 30 % environ.

Soit une valeur vénale actuelle de l'ordre de $1\,500 \text{ €/m}^2 - 30\% = 1\,200 \text{ €/m}^2$

Correspondant à 1 680 000 € pour 1 400 m² avec 5 209 m² de terrain constructible.

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 1 680 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 1 850 000 €.

S'agissant d'une acquisition par voie d'expropriation, les indemnités de emploi sont dues, et sont de l'ordre de 170 000 € pour 1 680 000 €.

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 la Directrice départementale et par délégation,

La responsable de la Division Missions Domaniales

Une signature numérique stylisée en bleu, composée de lignes fluides et entrecroisées, se terminant par une longue traîne horizontale.

Signature
numérique de
Delphine MATHIEU
ID

Delphine MATHIEU

Inspectrice principale des Finances Publiques