

Vu pour être annexé à la délibération DEL2025\_055 du  
Conseil municipal en date du 27 juin 2025.

7302 - SD



Le Maire - Catherine BASTARD



La secrétaire de séance - Isabelle DEMIERRE



Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/06/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale d'Annecy

Cité administrative d'Annecy,

7, rue Dupanloup, 74000 ANNECY

Courriel : [ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Cyril DRENEAU

Courriel : [cyril-benjamin.dreneau@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cyril-benjamin.dreneau@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04 50 88 40 72

Madame le Maire de Veigy-Foncenex  
Mairie de Veigy-Foncenex  
26, route du Chablais,  
74140 VEIGY-FONCENEX

Réf DS: 24855085

Réf OSE : 2025-74293-46379

## 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 : Terrain à bâtir destiné à la construction de logements sociaux*

*Adresse du bien : Chemin des roseaux, 74140 VEIGY-FONCENEX*

*Valeur : 44 500 €/an assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

Commune de Veigy-Foncenex  
Mairie de Veigy-Foncenex  
26, route du Chablais,  
74140 VEIGY-FONCENEX

### Affaire suivie par :

M. Bruno DUCRET  
Premier adjoint au Maire  
Courriel : urbanisme@veigy-foncenex.fr  
Tél. : 04 50 94 90 11

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 19/06/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | -          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | -          |
| du dossier complet :   | 19/06/2025 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>   |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>   |
| Autre opération : | <b>Bail à construction</b>   |

### 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"/>            |

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Afin de permettre la construction d'une trentaine de logements locatifs sociaux, la commune de Veigy-Foncenex souhaite mettre à la disposition de l'Office public de l'habitat LÉMAN HABITAT un terrain à bâtir de 4 487 m<sup>2</sup> en bordure du ruisseau de l'Hermance, à proximité du stade municipal (parcelle cadastrée E 831).

Il est prévu à ce titre la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 85 ans.

Le pôle d'évaluations domaniales (PED) d'Annecy est saisi pour estimation de la valeur vénale de la redevance due par le preneur, en complément de l'avis d'ores et déjà délivré dans le cadre de la saisine séparée effectuée par LÉMAN HABITAT (avis n° DS 19694948 / OSE 2024-74293-71523 du 03/10/2024).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

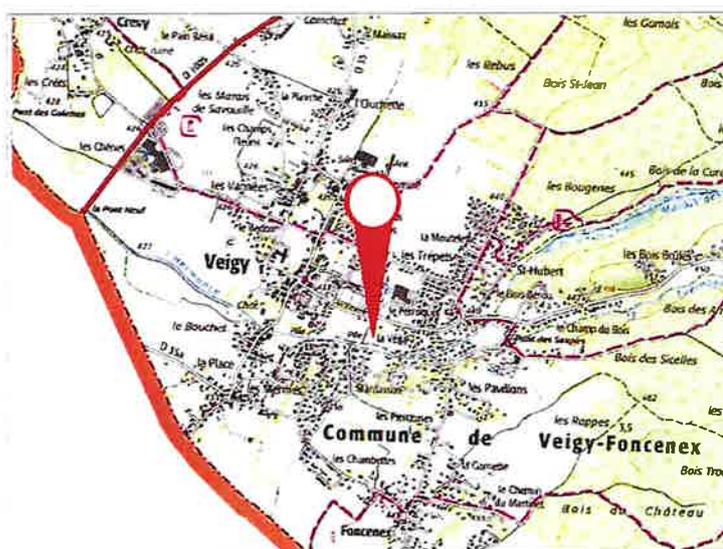
Le bien évalué se trouve à Veigy-Foncenex, localité du Bas-Chablais, au nord du département de la Haute-Savoie.

Séparée du lac Léman par la commune voisine d'Hermance, située en territoire helvétique, Veigy-Foncenex s'étend le long de la frontière suisse, à une quinzaine de kilomètres du centre de Genève (au sud) et à moins d'une dizaine de kilomètres du bourg de Douvaine (au nord) par la route départementale D 1005.

Comptant moins de 4 000 habitants (données INSEE 2020), dont de nombreux travailleurs frontaliers ou résidents suisses, la commune présente une physionomie de type périurbain, concentrant un habitat principalement pavillonnaire en lisière d'espaces agricoles et forestiers préservés.

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

Le terrain à bâtir mis à disposition par la commune de Veigy-Foncenex se trouve aux abords du complexe sportif municipal (terrains de sport, courts de tennis,...) et d'une petite zone commerciale situés le long de la route des Voirons (RD 35), à l'entrée du village de Veigy (distant d'environ 500 mètres).



L'environnement immédiat correspond à un îlot à dominante agricole délimité par la RD 35 et le ruisseau de l'Hermance. Entouré de zones pavillonnaires, cet îlot est en voie d'urbanisation, avec notamment la construction récente de plusieurs ensembles de logements collectifs de moyenne/grande envergure sur les parcelles voisines du terrain évalué.

La parcelle mise à disposition est actuellement desservie par une voie privée (chemin des roseaux) dont la commune de Veigy-Foncenex dispose pour l'heure de la maîtrise foncière partielle (détenant les parcelles cadastrées E 2949 et E 3051). Le terrain n'est pas viabilisé (réseaux à proximité).

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune        | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie                 | Nature |
|----------------|----------|------------------|----------------------------|--------|
| VEIGY-FONCENEX | E 831    | TRES L'EGLISE    | 4 487 m <sup>2</sup>       | Terre  |
| <b>TOTAL</b>   |          |                  | <b>4 487 m<sup>2</sup></b> |        |



### 4.4. Descriptif

Le présent avis porte sur un terrain à bâtir de près de 4 500 m<sup>2</sup> situé en bordure du ruisseau de l'Hermance (dont les rives sont sujettes à un aléa torrentiel fort au plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune).

Il présente une configuration plane et quadrangulaire d'une cinquantaine de mètres de largeur sur une longueur de près de 90 mètres.

Propriété de la commune de Veigy-Foncenex, la parcelle doit être mise à disposition de LÉMAN HABITAT au travers d'un bail à construction d'une durée de 85 ans consenti moyennant un loyer-canon symbolique (un euro).

En contrepartie, il est prévu la construction par LÉMAN HABITAT de trois bâtiments de logements collectifs en R+1+A, devant comprendre à terme 30 logements locatifs sociaux (dont 6 logements PLS, 12 logements PLUS et 12 logements PLAI).

Le coût de construction est évalué à 3 956 000 € hors frais de viabilisation (coûts VRD estimés à 558 000 €).



#### 4.5. Surfaces du bâti

Selon les éléments communiqués par le consultant, les bâtiments de logement collectif à édifier devraient disposer d'une surface habitable globale de 1 815,80 m<sup>2</sup> (soit une surface de plancher globale de 2 059,20 m<sup>2</sup>).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle E 831 est détenue par la commune de Veigy-Foncenex pour l'avoir acquis avec la parcelle attenante E 832 (11 m<sup>2</sup>) auprès de l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Haute-Savoie le 28/09/2018, pour un montant de 671 310 € HT (149,24 € HT/m<sup>2</sup>).

Dans le cadre d'une opération de portage financier, l'EPF avait précédemment acquis les parcelles le 08/07/2014 auprès des consorts FLUCKIGER pour un montant de 664 076 € (147,63 € HT/m<sup>2</sup>).

### 5.2. Conditions d'occupation

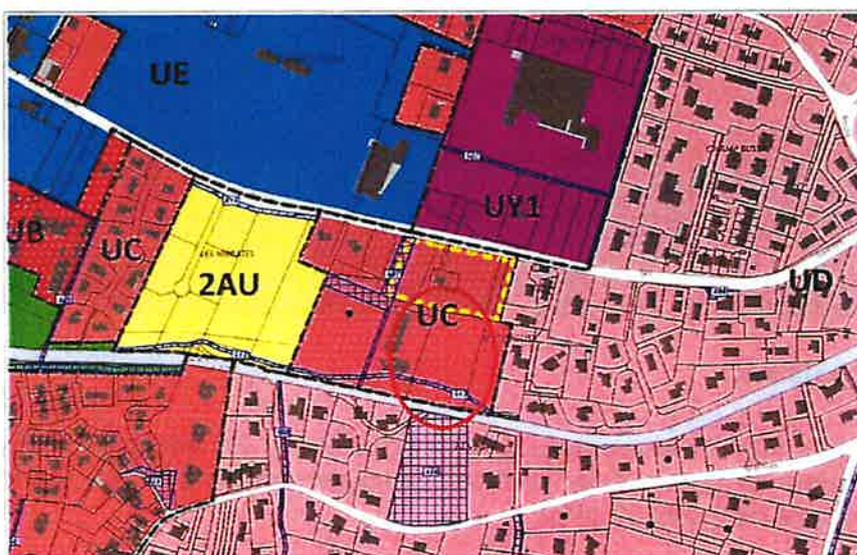
Les biens sont libres d'occupation.

## 6 - URBANISME

La parcelle E 831 se trouve en zone UC (zone urbaine à dominante habitat avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité) au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Bas-Chablais approuvé par la communauté d'agglomération de Thonon le 25/02/2020 (modification n°1 du PLUi du 20/12/2022).

Elle est grevée d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (obligation de réserver 30 % a minima de la surface de plancher créée à du logement locatif social pour toute opération de plus de 10 logements ou de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Une petite emprise en partie sud est par ailleurs grevée d'un emplacement réservé institué au profit de la commune en vue de la création d'un cheminement piétonnier en bordure de l'Hermance (ER n°513).



Sauf cas particuliers, les règles applicables s'agissant des nouvelles constructions sont les suivantes en zone UC :

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prospects</b>                    | - <u>voies publiques et privées, emprises publiques</u> : implantation à l'alignement ou avec un recul de 4 m minimum<br>- <u>limites séparatives</u> : en limite séparative sous conditions ou avec un recul de 3 à 4,5 m minimum (selon la hauteur de la construction)                       |
| <b>Coefficient d'emprise au sol</b> | 30 % (maximum)   |
| <b>Gabarit</b>                      | Hauteur maximale comprise entre 7 m (R+1 avec toiture terrasse) et 9 m (R+1+C/A)   |
| <b>Stationnement</b>                | - <u>logement</u> : 2 places/logement (minimum) + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> SdP au-delà de 100 m <sup>2</sup> SdP/logement + 1 place visiteur pour 4 logements créés (50 % des places résidentielles hors visiteurs en souterrain pour les opérations de plus de 15 logements). |

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre de la détermination de la redevance due par le preneur au titre du bail à construction à conclure, il sera dans un premier temps procédé à l'estimation de la valeur vénale des biens mis à disposition et de l'ensemble destiné à être édifié, selon la méthode par comparaison et selon la méthode du compte à rebours promoteur (points 8 et 9).

La redevance due par l'emphytéote sera évaluée dans un second temps selon les méthodes dites « de l'apport net » et « financière » (point 10).

## 8 - VALEUR VÉNALE DES BIENS – MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

→ Terrains constructibles de grande dimension :

Des mutations à titre onéreux de terrains nus constructibles de grande dimension (superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>) situés exclusivement en zone urbaine ont été recherchées sur l'ensemble de la commune de Veigy-Foncenex.

Sur une période récente postérieure à janvier 2021, il est dénombré sept termes de comparaison :

| Terrains constructibles en zone urbaine (> 1 000 m <sup>2</sup> ) – valeur vénale |               |                |               |   |                           |           |           |                     |              |
|---|---------------|----------------|---------------|---|---------------------------|-----------|-----------|---------------------|--------------|
| N   | date mutation | commune        | adresse       | cadastre  | surface (m <sup>2</sup> ) | urbanisme | Prix      | Prix/m <sup>2</sup> | Observations |
| 1   | 06/04/21      | VEIGY-FONCENEX | LES PIEREUSES | 293//D/1805//   | 1 193                     | UD        | 178 950   | 150,00              |              |
| 2   | 11/03/21      | VEIGY-FONCENEX | LOUCHETTE     | 293//A/1940// 293//A/1939//<br>293//A/1938// 293//A/1937//                                | 1 245                     | UC        | 315 000   | 253,01              |              |
| 3   | 04/02/22      | VEIGY-FONCENEX | COINCHAT      | 293//A/1919// 293//A/1920//<br>293//A/1923// 293//A/1925//<br>293//A/1944//               | 2 359                     | UD        | 620 000   | 262,82              |              |
| 4   | 26/08/21      | VEIGY-FONCENEX | LOUCHETTE     | 293//A/1940// 293//A/1938//   | 1 026                     | UC        | 311 000   | 303,12              |              |
| 5   | 21/01/21      | VEIGY-FONCENEX | LE NANTET     | 293//D/1219//   | 1 280                     | UD        | 460 000   | 359,38              |              |
| 6   | 29/09/21      | VEIGY-FONCENEX | LE BEDON      | 293//A/1933// 293//A/1931//   | 3 087                     | 1AUC      | 1 250 000 | 404,92              |              |
| 7   | 22/07/22      | VEIGY-FONCENEX | LE BEDON      | 293//A/1952// 293//A/1951//<br>293//A/1950// 293//A/1955//<br>293//A/1954// 293//A/1953// | 1 288                     | UC        | 540 000   | 419,25              |              |
| MÉDIANE   |               |                |               |   |                           |           |           | 303,12              |              |
| MOYENNE   |               |                |               |   |                           |           |           | 307,50              |              |

Il est observé un prix unitaire médian/moyen proche de 305 €/m<sup>2</sup> pour des terrains d'une superficie comprise entre 1 026 m<sup>2</sup> et 3 087 m<sup>2</sup> majoritairement situés en zone UC ou AUC au PLUi, acquis à vue de la construction de maisons individuelles comme d'ensemble de logements collectifs.

On citera également pour mémoire la cession le 11/12/2018 de la parcelle E 2946, d'une contenance cadastrale de 6 967 m<sup>2</sup>, pour 1 650 000 € (soit environ 237 €/m<sup>2</sup>). Située en bordure de l'Hermance au voisinage de la parcelle évaluée, elle présente une configuration similaire quoique de plus grande dimension. Elle a été cédée par la commune de Veigy-

Foncenex à la SCCV VEIGY VOIRONS (promoteur NOVALYS) en vue de la construction de trois bâtiments comptant 62 logements et un local commercial.

→ Terrains à bâtir une maison individuelle :

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir une maison individuelle de dimension moyenne (superficie comprise entre 400 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>) en zone urbaine ont été recherchées sur l'ensemble de la commune de Veigy-Foncenex.

Sur une période récente postérieure à janvier 2020, il est dénombré neuf termes de comparaison :

| Terrains à bâtir (400 - 1 000 m <sup>2</sup> ) - valeur vénale |               |                |                |   |                           |           |         |                     |              |
|--|---------------|----------------|----------------|---|---------------------------|-----------|---------|---------------------|--------------|
| N  | date mutation | commune        | adresse        | cadastre  | surface (m <sup>2</sup> ) | urbanisme | Prix    | Prix/m <sup>2</sup> | Observations |
| 1  | 18/10/22      | VEIGY-FONCENEX | LES PIEREUSES  | 293//D/1820//   | 664                       | UD        | 116 200 | 175,00              |              |
| 2  | 21/06/21      | VEIGY-FONCENEX | PAVILLON NORD  | 293//D/1708// 293//D/1710//   | 924                       | UD        | 235 000 | 254,33              |              |
| 3  | 31/07/20      | VEIGY-FONCENEX | CHAMPS DU BOIS | 293//C/948// 293//C/949//   | 542                       | Up / N    | 189 000 | 348,71              |              |
| 4  | 15/09/21      | VEIGY-FONCENEX | TRICHE LE BEAU | 293//E/3246//<br>293//E/3247// 293//E/2629//<br>293//E/2631// 293//E/3248//<br>293//E/3249// 293//E/3250//<br>293//E/3251// | 750                       | UB        | 285 000 | 380,00              |              |
| 5  | 15/02/21      | VEIGY-FONCENEX | VEIGY          | 293//E/522//  | 760                       | UC        | 301 200 | 396,32              |              |
| 6  | 04/02/21      | VEIGY-FONCENEX | LES MARQUISATS | 293//A/1723//   | 933                       | UD        | 372 000 | 398,71              |              |
| 7  | 10/11/22      | VEIGY-FONCENEX | LA TUILIERE    | 293//A/1947//   | 482                       | UD        | 194 000 | 402,49              |              |
| 8  | 10/11/22      | VEIGY FONCENEX | LA VEGA        | 293//E/3233//   | 400                       | UD        | 200 000 | 500,00              |              |
| 9  | 30/08/22      | VEIGY-FONCENEX | BOIS BRULES    | 293//C/989//<br>293//C/646//  | 465                       | UD        | 250 000 | 537,63              |              |
|  |               |                |                |   |                           |           | MÉDIANE | 396,32              |              |
|  |               |                |                |   |                           |           | MOYENNE | 377,02              |              |

Il est observé une valeur unitaire médiane/moyenne proche de 400 €/m<sup>2</sup> en écartant le premier terme de comparaison, qui présente une valeur atypique particulièrement faible (valeurs unitaires médiane et moyenne respectivement de 397,51 €/m<sup>2</sup> et 402,27 €/m<sup>2</sup> après exclusion du terme de comparaison n°1), pour des terrains à bâtir de dimension moyenne principalement situés en zones urbaines de faible densité.

→ Appartements neufs en secteur locatif social :

De récentes ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) de logement locatifs sociaux (LSS) ont été recherchées au sein du Bas-chablais et de l'agglomération voisine de Thonon/Evian.

Il est dénombré 9 termes de comparaison sur la période postérieure à janvier 2021 :

| VEFA LLS - valeur vénale |                  |                 |  |                      |           |                        |
|--------------------------|------------------|-----------------|--|----------------------|-----------|------------------------|
| date mutation            | commune          | adresse         | cadastre   | Surface utile totale | Prix € HT | Prix HT/m <sup>2</sup> |
| 05/10/21                 | BONS-EN-CHABLAIS | 401 AV DU LEMAN | 043//B/1190//15 043//B/1190//22 043//B/1190//14 043//B/1190//16 043//B/1190//280<br>043//B/1190//343 043//B/1190//279 043//B/1190//281                                       | 184                  | 397 764   | 2 160                  |
| 28/05/21                 | PUBLIER          | CHAMPS DE LA    | 218//AK/194//149 218//AK/194//151 218//AK/194//148 218//AK/194//153 218//AK/194//150<br>218//AK/194//155 218//AK/194//152 218//AK/194//163 218//AK/194//154 218//AK/194//156 | 1 253                | 2 804 683 | 2 239                  |



Cette valeur, inférieure au prix médian/moyen de grands terrains constructibles en zone urbaine sur la commune (environ 300 €/m<sup>2</sup>), est légèrement supérieure à celle observée pour un terrain à bâtir voisin de 6 967 m<sup>2</sup> cédé en décembre 2018 pour 237 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Ensemble de logements locatifs sociaux :

Au vu de l'étude de marché réalisée, il sera retenu une valeur de 2 400 € HT/m<sup>2</sup> SHAB pour des logements locatifs sociaux neuf sur la commune de Veigy-Foncenex.

L'ensemble à édifier par LÉMAN HABITAT est dès lors valorisé à 4 357 920 €, valeur vénale arrondie à 4 358 000 €, pour une surface habitable de 1 815,80 m<sup>2</sup>.

## 9 - VALEUR VÉNALE DES BIENS – MÉTHODE DU COMPTE À REBOURS

### 9.1. Recettes du CAR : études de marché

#### 9.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

→ Appartements neufs en secteur libre :

Des mutations à titre onéreux d'appartements neufs de toute taille (25m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup>) en secteur libre (ventes en l'état futur d'achèvement) ont été recherchées sur la commune de Veigy-Foncenex.

Sur une période récente postérieure à janvier 2022, il est dénombré seize termes de comparaison :

| Appartements (25 -150 m <sup>2</sup> ) neufs (VEFA) - valeur vénale |               |                |                        |  |                      |           |                     |              |  |
|---|---------------|----------------|------------------------|--|----------------------|-----------|---------------------|--------------|--|
| N   | date mutation | commune        | adresse                | cadastre   | Surface utile totale | Prix HT € | Prix/m <sup>2</sup> | Observations |  |
| 1   | 23/02/22      | VEIGY-FONCENEX | LES VANNEES            | 293//E/3160//79 293//E/3160//41                                      | 89                   | 262 092   | 2 945               | T4           |  |
| 2   | 20/10/22      | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET         | 293//E/3210//15 293//E/3206/1/51<br>293//E/3206/1/41 293//E/3210//20 | 80                   | 279 167   | 3 490               | T3           |  |
| 3   | 04/03/22      | VEIGY-FONCENEX | 719 CHE DE LA CORNETTE | 293//D/1738//8 293//D/1738//12<br>293//D/1738//1                     | 101                  | 366 667   | 3 630               | T4           |  |
| 4   | 07/11/22      | VEIGY-FONCENEX | 275 RTE DU CHABLAIS    | 293//E/3160//37 293//E/3160//38<br>293//E/3160//73                   | 138                  | 533 333   | 3 865               | T5           |  |
| 5   | 21/06/22      | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET         | 293//E/3210//5 293//E/3210//25<br>293//E/3206/1/52                   | 76                   | 299 167   | 3 936               | T3           |  |
| 6   | 23/02/22      | VEIGY-FONCENEX | LES VANNEES            | 293//E/3160//71 293//E/3160//50                                      | 99                   | 410 000   | 4 141               | T4           |  |
| 7   | 22/07/22      | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET         | 293//E/3206/1/53 293//E/3210//24<br>293//E/3210//10                  | 76                   | 319 167   | 4 200               | T3           |  |
| 8   | 10/06/22      | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET         | 293//E/3210//8 293//E/3210//29<br>293//E/3206/1/30                   | 65                   | 277 500   | 4 269               | T3           |  |
| 9   | 22/07/22      | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET         | 293//E/3210//26 293//E/3206/1/75<br>293//E/3210//2 293//E/3206/1/79  | 76                   | 330 000   | 4 342               | T3           |  |
| 10  | 19/09/22      | VEIGY-FONCENEX | 275 RTE DU CHABLAIS    | 293//E/3160//56 293//E/3160//39<br>293//E/3160//42                   | 97                   | 422 500   | 4 356               | T4           |  |
| 11  | 22/03/22      | VEIGY-FONCENEX | LES VANNEES            | 293//E/3160//23 293//E/3160//54                                      | 69                   | 315 417   | 4 571               | T3           |  |

|    |          |                |                |   |    |         |         |       |  |
|----|----------|----------------|----------------|---|----|---------|---------|-------|--|
| 12 | 18/07/22 | VEIGY-FONCENEX | LES VANNEES    | 293//E/3160//5 293//E/3160//72                            | 63 | 291 667 | 4 630   | T3    |  |
| 13 | 05/07/22 | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET | 293//E/3206//1/33 293//E/3210//14<br>293//E/3210//21      | 77 | 375 833 | 4 881   | T3    |  |
| 14 | 14/01/22 | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET | 293//E/3206//1/38 293//E/3206//1/9<br>293//E/3206//1/63   | 41 | 207 500 | 5 061   | T2    |  |
| 15 | 18/03/22 | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET | 293//E/3206//1/24 293//E/3206//1/109<br>293//E/3206//1/74 | 74 | 385 833 | 5 214   | T4    |  |
| 16 | 11/03/22 | VEIGY-FONCENEX | L HUCHE COLLET | 293//E/3206//1/106 293//E/3206//1/18<br>293//E/3206//1/73 | 39 | 207 500 | 5 321   | T2    |  |
|    |          |                |                |   |    |         | MÉDIANE | 4 306 |  |
|    |          |                |                |   |    |         | MOYENNE | 4 303 |  |

Il est relevé un prix unitaire médian/moyen proche de 4 300 € HT/m<sup>2</sup>, pour des transactions intervenues entre janvier et novembre 2022 sur trois programmes (LE DOMAINE D'HERMANCE, le CARRE DE FONCENEX, L'ARBORESCENCE).

Une étude de marché élargie à tout type d'appartements récents (surface comprise entre 25 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>, construction postérieure à 2003) dans un périmètre géographique de 500 mètres autour de la parcelle évaluée révèle quant à elle 9 termes de comparaison sur la même période :

| Appartements récents (25 -150 m <sup>2</sup> ) - valeur vénale |               |                |                       |   |                      |           |                     |              |  |
|--|---------------|----------------|-----------------------|---|----------------------|-----------|---------------------|--------------|--|
| N  | date mutation | commune        | adresse               | cadastre  | Surface utile totale | Prix HT € | Prix/m <sup>2</sup> | Observations |  |
| 1  | 24/05/22      | VEIGY-FONCENEX | 90 CHEM DES POMMIERS  | 293//E/2740//84 293//E/2740//56<br>293//E/2740//38                                  | 118                  | 451 337   | 3 825               | T4           |  |
| 2  | 27/06/22      | VEIGY-FONCENEX | 107 CHEM DES POMMIERS | 293//E/2740//2 293//E/2740//91  | 78                   | 331 400   | 4 249               | T3           |  |
| 3  | 05/04/22      | VEIGY-FONCENEX | 142 RTE DES TREPETS   | 293//E/3118//132 293//E/3118//30  | 39                   | 170 670   | 4 376               | T2           |  |
| 4  | 10/03/22      | VEIGY-FONCENEX | 142 RTE DES TREPETS   | 293//E/3118//84 293//E/3118//5  | 63                   | 302 000   | 4 794               | T3           |  |
| 5  | 30/08/22      | VEIGY-FONCENEX | 142 RTE DES TREPETS   | 293//E/3118//17 293//E/3118//58   | 39                   | 203 000   | 5 205               | T2           |  |
| 6  | 31/01/23      | VEIGY-FONCENEX | 78 A IMP DU SALEVE    | 293//E/2856// 293//E/2897//9<br>293//E/2897//3 293//E/2897//15                      | 73                   | 385 000   | 5 274               | T5           |  |
| 7  | 12/07/22      | VEIGY-FONCENEX | 168 RTE DES TREPETS   | 293//E/2911//60 293//E/2911//68<br>293//E/2911//25                                  | 43                   | 234 000   | 5 442               | T2           |  |
| 8  | 24/08/22      | VEIGY-FONCENEX | 168 RTE DES TREPETS   | 293//E/2911//80 293//E/2911//7<br>293//E/2911//95 293//E/2911//39<br>293//E/2911//6 | 66                   | 375 000   | 5 682               | T3           |  |
| 9  | 09/01/23      | VEIGY-FONCENEX | 142 RTE DES TREPETS   | 293//E/3118//75 293//E/3118//76<br>293//E/3118//47                                  | 57                   | 335 900   | 5 893               | T3           |  |
|  |               |                |                       |   |                      |           | MÉDIANE             | 5 205        |  |
|  |               |                |                       |   |                      |           | MOYENNE             | 4 971        |  |

On observe un prix unitaire dominant proche ou supérieur à 5 000 €/m<sup>2</sup> pour des appartements de moins de 15 ans.



Il est relevé un prix unitaire médian/moyen proche de 2 300 € HT/m<sup>2</sup>, légèrement inférieur au prix de 2 454 €/m<sup>2</sup> relevé pour la vente en l'état futur d'achèvement intervenue en avril 2021 pour 10 logements sociaux au sein du programme L'ARBORESCENCE sur la commune de Veigy-Foncenex.

### 9.1.2. Autres sources

Une consultation de l'application HOMIWOO a été réalisée en vue de l'obtention d'une estimation du prix d'un appartement neuf en secteur libre à l'adresse exacte de la parcelle évaluée.

Il en ressort une fourchette de prix unitaire comprise entre 4 512 € HT/m<sup>2</sup> (5 414 € TTC/m<sup>2</sup>) et 5 942 € HT/m<sup>2</sup> (7 130 € TTC/m<sup>2</sup>), pour un prix unitaire médian de 4 723 € HT/m<sup>2</sup> (5 668 € TTC/m<sup>2</sup>).

#### 02- (NEUF) Analyse à l'adresse exacte - Appartements uniquement

|                          |  | Prix médian en €/m <sup>2</sup> |                        | Niveau de TVA          |                        |                        |
|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                          |  | 5 668 €/m <sup>2</sup>          |                        | 20%                    |                        |                        |
|                          |  | T1                              | T2                     | T3                     | T4                     | T5+                    |
| Prix en €/m <sup>2</sup> |  | 7 130 €/m <sup>2</sup>          | 6 212 €/m <sup>2</sup> | 5 695 €/m <sup>2</sup> | 5 653 €/m <sup>2</sup> | 5 414 €/m <sup>2</sup> |

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

Au vu des études de marché réalisées, il sera retenu une valeur unitaire de 4 700 € HT/m<sup>2</sup> pour des appartements neufs (avec garage ou parking) en secteur libre et de 2 400 € HT/m<sup>2</sup> pour des appartements neufs (avec garage ou parking) en secteur locatif social.

Pour une surface de plancher prévisionnelle de 2 059,20 m<sup>2</sup> reprenant les hypothèses de constructibilité du projet et une part de logements sociaux fixée à 30 % conformément aux règles d'urbanisme applicables, le terrain évalué est susceptible d'accueillir un immeuble dont la valeur commercialisable est évaluée à 7 619 000 € HT.

## 9.2. Dépenses du CAR

### 9.2.1. Coûts

Sont retenus les coûts forfaitaires suivants :

- coût de démolition : sans objet.
- coût de construction logement (parking intégré) : 2 100 € HT /m<sup>2</sup>

### 9.2.2. Honoraires et autres frais

Sont retenus les honoraires et frais suivants :

- honoraires techniques : 10 % coût de construction HT
- frais de gestion et divers : 9 % CA TTC
- frais de commercialisation : 1 % CA TTC
- frais financiers : 3 % CA TTC
- marge pour aléas : 7 % CA TTC

### 9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

| <b>COMPTE A REBOURS PROMOTEUR</b>   |                           |  |   |
|---|---------------------------|--|---|
|   | <i>Montant<br/>(€ HT)</i> | <i>SHAB-SdP-SHON<br/>(m<sup>2</sup>)</i> | <i>Valeur unitaire<br/>(€ HT / m<sup>2</sup>)</i> |
| <b>RECETTES</b>   | <b>7 619 000</b>          |  |   |
| Commercialisation (SHAB)  | 7 619 000                 |  |   |
| <i>Dont logements libres (avec parking)</i>   | <i>6 251 000</i>          | <i>1 330</i>                             | <i>4 700</i>                                      |
| <i>Dont logements locatifs sociaux (avec parking)</i>                                   | <i>1 368 000</i>          | <i>570</i>                               | <i>2 400</i>                                      |
| <b>DÉPENSES</b>   | <b>5 933 900</b>          |  |   |
| Démolition (SHON)   | 0                         | 0  | 0   |
| Construction (SdP)  | 4 323 900                 | 2 059                                    | 2 100   |
| <i>Dont logements libres (avec parking)</i>   | <i>3 026 100</i>          | <i>1 441</i>                             | <i>2 100</i>                                      |
| <i>Dont logements locatifs sociaux (avec parking)</i>                                   | <i>1 297 800</i>          | <i>618</i>                               | <i>2 100</i>                                      |
| Autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) | 1 610 000                 |  |   |
| <b>MARGE ET ALÉAS</b>   | <b>626 111</b>            |  |   |
| <b>CHARGE FONCIÈRE ADMISSIBLE</b>   | <b>1 058 989</b>          |  |   |
| <i>Soit une charge foncière unitaire au m<sup>2</sup> terrain</i>                       | <i>236</i>                |  |   |
| <i>Soit une charge foncière unitaire au m<sup>2</sup> SdP</i>                           | <i>514</i>                |  |   |

Au vu des éléments ci-dessous, le service retient, selon la méthode du compte à rebours, une valeur vénale de 1 058 989 €, arrondie à 1 059 000 €.

### 10 - REDEVANCE DUE À COMPTER DU 01/10/2024

Dans le cadre du présent avis, il sera considéré que la commune de Veigy-Foncenex met à disposition de LÉMAN HABITAT, à compter du 01/10/2024 et pour une durée de 85 ans, un terrain à bâtir de 4 487 m<sup>2</sup> dont la valeur vénale sera arbitrée à 1 089 000 € (montant intermédiaire entre les valeurs vénales de 1 058 989 € et 1 120 000 € issues des méthodes d'évaluation par comparaison et par compte à rebours promoteur – cf. points 8 et 9).

En contrepartie, LÉMAN HABITAT doit procéder à la construction sur ce terrain, pour un montant global de 4 514 000 € (coûts VRD compris), d'un ensemble immobilier de 30 logements locatifs sociaux d'une surface habitable totale de 1 815,30 m<sup>2</sup>, dont la valeur vénale sera arbitrée à 4 358 000 € (point 8).

Le montant de la redevance due par LÉMAN HABITAT dans le cadre du bail à construction à conclure avec la commune de Veigy-Foncenex sera alternativement déterminé selon la méthode de l'apport net, puis selon la méthode financière. Pour ce faire, il sera retenu un taux d'actualisation de 4,89 % comprenant un taux sans risque de 3,89 % (déterminé sur la base du taux de l'échéance constante à 10 ans lissé sur un an entre le 02/10/2023 et le 01/10/2024 (taux

de 2,99 %) et corrigé forfaitairement de 90 points de base pour tenir compte de la durée du bail (85 ans), soit une valeur supérieure au taux de l'échéance constante à 30 ans de 3,43 % au 01/10/2024 – Données Banque de France), une prime de liquidité de 0,5 % et un taux de risque « immeuble » faible de 0,5 % s'agissant de logements relevant d'un bailleur social.

### **10.1. Méthode de l'apport net :**

Le montant de la redevance due par le preneur correspond ici à la rémunération de l'apport net du bailleur, soit la valeur des immeubles mis à disposition par celui-ci diminuée de la valeur actuelle des constructions et améliorations apportées par le preneur.

Au cas particulier, la commune de Veigy-Foncenex met à disposition un terrain à bâtir d'une valeur vénale arbitrée à 1 089 000 €. Sur la base d'un taux d'actualisation de 4,89 % et d'une durée de bail de 85 ans, la valeur actuelle des travaux réalisés par le preneur (4 514 000 €) est de 78 012,52 €.

Dès lors, l'apport net du bailleur est valorisé à 1 010 987 € au titre du bail à construction à conclure.

Sur la base d'un taux de rendement de 3,89 % (taux retenu pour un placement financier sans risque à long terme), la redevance annuelle due par le preneur est arbitrée à 39 327 €, valeur arrondie à 39 000 € (soit une redevance capitalisée d'environ 790 300 €).

### **10.2. Méthode financière :**

Le montant de la redevance due par le preneur correspond ici à la différence entre la valeur vénale des biens donnés à bail (flux financiers auxquels renonce le bailleur en début de bail) et la valeur vénale actualisée des biens à l'issue du bail (actualisation des flux financiers espérés en fin de bail par le bailleur).

La valeur vénale du terrain à bâtir mis à disposition est évaluée à 1 089 000 €.

La valeur vénale actualisée de l'ensemble de logements collectifs en nature de logements locatifs sociaux devant y être édifié est évaluée à 75 316 € pour un bail de 85 ans et un taux d'actualisation retenu de 4,89 %, sur la base d'une valeur vénale (terrain intégré) de 4 358 000 € au 01/10/2024, transposée sans réduction ni majoration à la date de fin de bail compte tenu notamment des effets partiellement compensatoires de l'inflation sur la vétusté de l'immeuble.

Le montant global capitalisé de la redevance due par le preneur est donc fixé à 1 010 987 € au titre du bail à conclure.

Sur la base d'un taux d'actualisation de 4,89 % et d'une durée de bail de 85 ans, le montant annuel de la redevance due par le preneur est par conséquent de 50 307 €, valeur arrondie à 50 000 €.

## **11 - REDEVANCE ANNUELLE RETENUE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'une redevance (loyer canon). La redevance est un montant sur lequel s'accordent les parties, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**Le montant de la redevance annuelle due par le preneur dans le cadre du bail à construction est arbitré à 44 500 €.**

Il est exprimé hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 51 000 € par an.

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.

Il peut naturellement toujours prendre à bail à un prix moins élevé.

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 donner à bail à une valeur inférieure.

## **12 - 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.

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.

## **13 - 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.

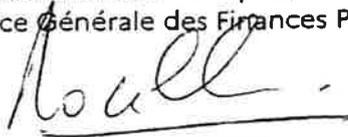
## **14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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,  
Administratrice Générale des Finances Publiques



Isabelle MOCELLIN  
Administratrice des Finances Publiques Adjointe  
Responsable de la Division Domaine

*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.*

