



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 06/10/2023

Reçu en préfecture le 06/10/2023

Publié le 02/10/2023

ID : 074-217401918-20230925-D_2023_09BIS_01-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE SAVOIE

Service : Pôle d'évaluations domaniales

Adresse : 129, avenue de Genève 74000 ANNECY

Téléphone : 04 50 23 02 75

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Anney, le 31/05/21

Monsieur le Directeur Départemental des
Finances publiques de la Haute Savoie

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jérôme BERNARD

Téléphone : **06 09 09 25 97**

Courriel : jerome.bernard@dgfip.finances.gouv.fr

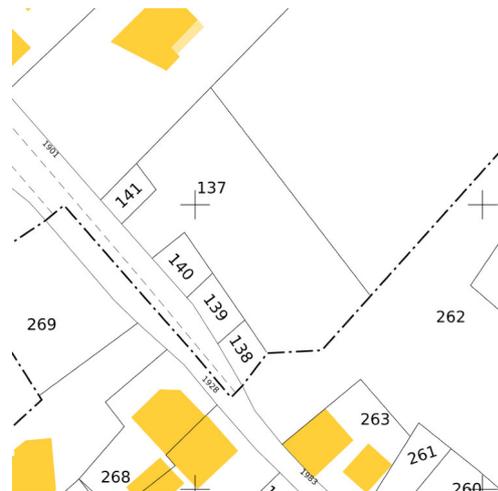
Monsieur le Maire de Morzine

Références :

Réf. DS:

Réf LIDO/OSE Avis-rapport TAB 2021-74191-33825

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Un terrain à bâtir

Adresse du bien : Route de la Manche

Commune : Morzine

Département : Haute Savoie

Valeur vénale (HT) : 332 500 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme MariePaule.MARULLAZ - Service urbanisme commune de Morzine
vos références : néant

2 - DATES

de consultation : 4/5/2021

de visite : Non Oui le...

de dossier en état : 4/5/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Projet de cession à l'amiable d'une propriété non bâtie.

3.2. Projet et prix envisagé

Pas de projet précis de la part du promoteur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de la Morzine, 2850 habitants, est une commune touristique de montagne située dans les Alpes françaises, près de la frontière suisse, appelée Haut-Chablais. C'est une station de ski de qui fait partie du domaine skiable franco-suisse des Portes du Soleil. Le bien à estimer se situe 2 km du centre de Morzine, dans un secteur périphérique récemment urbanisé, principalement constitué de chalets.

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

Secteur

Urbanisé :

Non urbanisé (agricole/naturelle) :

Accès aux réseaux secs et humides : **Oui** **Non**

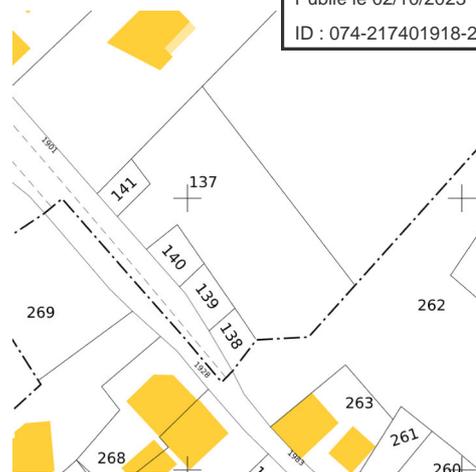
Accès direct voie publique : **Oui** **Non**

4.3. Références Cadastres

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Morzine	D 137	Route de la Manche	950 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif et usage :

Il s'agit d'une parcelle de terrain à bâtir située en face du 1928, route de la Manche à Morzine.



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété : commune de Morzine

Origine de propriété : Inconnue

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU applicable du 06/12/2016 - PLU (Révision 2) - Modif 9 RS n°1

Zone : Uc1 - Zone urbaine périphérique à dominante d'habitat résidentiel type individuel ou petit collectif

Emplacement réservé / OAP : néant

Prescriptions particulières : néant

⇒ La propriété à vendre peut donc avoir la qualification de terrain à bâtir au sens juridique du terme¹.

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de la consultation

¹ Article L 322-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Le règlement d'urbanisme et la configuration du terrain permettent de réaliser 2 chalets de 400 m² de SDP chacun.

7.2 Déclinaison

Évaluation par la/les méthode(s) de la(les) comparaison directe / jurisprudence/doctrine
 charge foncière / taux de rendement

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Étude de marché sur les ventes de terrains à bâtir pour de l'habitat individuel et ou petit collectif à Morzine – Morzine 1000 et secteur périphérique → 3 références de marchés entre 2019 et 2020 : valeur unitaire médiane = 350 €/m²

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

- Patrim / BNDP / DIA
- Cadastre / VisuDGFIP / Géoportail des Savoies
- Sites internet : Homiwoo, Axite-CBRE, Agorabiz, le Bon coin, Seloger.com, etc.

Termes de références retenus

EM : cession de terrain à bâtir individuel Morzine
 Zone : Ub2 - Zone urbaine à vocation de confortement du centre village de Morzine 1000

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7404P032020 P n° 2824	AO 97	La Mernaz -route de la Manche	22/04/2020	593	300 000 €	506 €
2019D08630 2019P05111	AO 38	La Mernaz -route de la Mernaz	05/07/2019	754	226 200 €	300 €
7404P03 2019P02688	AO 6	La Mernaz -route de la Manche	05/04/2019	895	313 000 €	350 €
Valeur unitaire moyenne		385 €/m ²				
Valeur unitaire médiane		350 €/m ²				
Terrain d'aisance entre		87 €/m ² et	193 €/m ²			

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Valeur(s) retenue(s) = 350 €/m²

⇨ Valeur vénale (arrondie) estimée à = 950 m² x 350 €/m² = 332 500 €

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

Oui

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Jérôme BERNARD



Inspecteur des Finances publiques