

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA BALME DE SILLINGY**

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2024 OUVERTE À 19H30

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 septembre, le conseil municipal de **LA BALME DE SILLINGY**, dûment convoqué le 24 septembre 2024, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de **Madame le Maire, Séverine MUGNIER**.

Délibération n° 2024-068

Désaffectation, déclassement et cession de parcelles communales au centre-bourg

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 19

Votants : 27

Présents « Groupe de la Majorité » :

Mesdames Élisabeth BOIVIN, Élodie DONDIN, Floriane ESCOLANO, Virginie FRANCOIS, Jessica GOLAZ, Mireille LOISEAU, Séverine MUGNIER, Laetitia PERROQUIN, Olivia REBOULET

Messieurs Thomas BIELOKOPYTOFF, Rocco COLELLA, Stefan GENAY, Christophe GORLIER, Nicolas GUILLOT, Stéphane RIALLAND, Anthony VITTOZ

Présents pour le groupe de l'opposition « Vivre et agir à La Balme » :

Madame Marie-Joëlle BONNARD

Messieurs Pierre BANNES, Alain BURGARD

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur François DAVIET à Madame Marie-Joëlle BONNARD

Monsieur Yannick KAWA à Monsieur Rocco COLELLA

Madame Charlotte PASSETEMPS à Madame Élisabeth BOIVIN

Monsieur Jean-Claude PEPIN à Madame Séverine MUGNIER

Madame Nolwen PORCEILLON à Madame Élodie DONDIN

Monsieur Pascal RIBIER à Monsieur Alain BURGARD

Madame Brigitte TERRIER à Monsieur Pierre BANNES

Monsieur Pedram VINCENT à Madame Laetitia PERROQUIN

Secrétaire de séance :

Élisabeth BOIVIN

Monsieur Stéphane RIALLAND, Maire-adjoint délégué à l'urbanisme, à la vie économique et à l'aménagement du territoire, rapporteur, fait l'exposé suivant :

La réalisation de la tranche Ouest de l'opération « Cœur de Balme » a fait ressortir la problématique d'édicules de ventilation qu'il est difficile d'intégrer au schéma d'aménagement travaillé par la commune.

De tels édicules étaient également prévus côté Est, avec la même problématique, sans compter qu'ils se situeraient à l'emplacement privilégié pour l'aménagement d'une liaison douce.

Des échanges ont donc eu lieu avec Safilaf pour déplacer ces sorties d'aérations.

Un accord a pu être établi de sorte qu'il convient de procéder à la vente de foncier communal pour permettre cette réalisation.

Le foncier à céder représente deux surfaces issues de la parcelle C 4675 et d'un peu moins de 9 m² chacune, selon le plan joint (dénommées tènement 4 et tènement 5).

Ces deux emplacements ont d'ores et déjà fait l'objet d'une désaffectation effective par repérage et barriérage et peuvent désormais être déclassés pour être cédés, elles porteront à cet effet des références parcelles propres, le document d'arpentage ayant été édité.

Il convient également de signer une servitude en tréfonds pour le passage des gaines et autres éléments techniques au droit de ces tènements, sur le reliquat de la parcelle C 4675 (parties en croisillons sur le plan joint, jouxtant les parties cédées). Cette servitude grevant ainsi le reliquat de la parcelle C 4675, fonds servant, au profit du volume 1 matérialisé en bleu sur le plan joint et constituant l'assiette de la future copropriété, fonds dominant.

Le conseil municipal de La Balme de Sillingy,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VV l'avis des domaines ;

VU l'exposé présenté par Monsieur le Maire-adjoint délégué à l'urbanisme, à la vie économique et à l'aménagement du territoire ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Constate la désaffectation effective, réalisée par voie de repérage et de barriérage, des parcelles dénommées tènement 4 et tènement 5 sur le plan joint.

Article 2 :

Prononce le déclassement des parcelles correspondant à ces tènements 4 et 5 sur le plan joint du domaine public communal dans l'immédiat.

Article 3 :

Autorise la vente des parcelles correspondant aux tènements 4 et 5 au prix de 2 500 €

Article 4 :

Autorise la constitution d'une servitude en tréfonds grevant le reliquat de la parcelle C 4675, fonds servant, pour les gaines techniques, au profit du volume 1 matérialisé en bleu sur le plan joint, fonds dominant, pour une valeur de 5 100 €.

Article 5 :

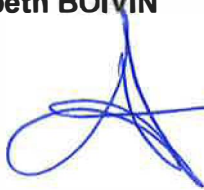
Autorise Madame le Maire à signer tous les actes s'y rapportant et à engager les frais relatifs.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte à l'unanimité la délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération.

La secrétaire de séance
Élisabeth BOIVIN



Le Maire
Séverine MUGNIER



Délibération certifiée exécutoire compte tenu :
De sa réception en Préfecture le 03/10/2024
De sa publication le 03/10/2024

Dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cet acte administratif est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le



ID : 074-217400266-20240930-DEL_2024_068-DE

Annexe à la délibération n° 2024-068
Désaffectation, déclassement et cession de parcelles
communales au centre-bourg

COORDONNEES DES POINTS "LIMITE"

N	X	Y	N	X	Y
1	1935618.17	5200114.31	21	1935625.83	5200178.24
2	1935653.59	5200132.46	22	1935634.36	5200213.51
3	1935648.53	5200151.54	23	1935605.73	5200215.27
4	1935645.42	5200157.27	24	1935605.53	5200211.98
5	1935629.75	5200188.66	25	1935602.99	5200212.14
6	1935633.67	5200197.54	26	1935589.92	5200176.80
7	1935633.88	5200205.55	27	1935596.75	5200163.45
8	1935659.66	5200200.28	28	1935595.94	5200163.03
9	1935661.12	5200208.36	29	1935599.17	5200156.72
10	1935652.00	5200212.50	30	1935599.97	5200157.13
11	1935637.86	5200213.31	31	1935629.72	5200111.17
12	1935627.24	5200213.93	32	1935632.30	5200112.50
13	1935602.21	5200215.49	33	1935633.63	5200109.91
14	1935587.11	5200174.73	34	1935632.11	5200109.14
15	1935570.52	5200207.31	35	1935631.04	5200108.59
16	1935568.73	5200206.39	36	1935630.76	5200109.14
17	1935614.03	5200117.86	37	1935646.47	5200119.71
18	1935615.87	5200118.79	38	1935649.08	5200121.03
19	1935617.45	5200122.97	39	1935650.39	5200118.45
20	1935646.51	5200137.86	40	1935647.79	5200117.13



AGATE
Géomètres experts

Bruno GRANJON - Adrien LEPOUTRE - Jean-Luc ROUX - Sandrine TERRASSON - Pierre-Marie FOUGERAY

PLANCHE 1

Commune de La-Balme-De-Sillingy (74)
Route de Paris - Route du Canal
Réf. cadastrales : C 1807, 1859, 2207, 2209, 2212, 2213, 4668, 4674, 4675, 4682 et non cadastré

OPERATION COEUR DE BALME EST

Plan de division

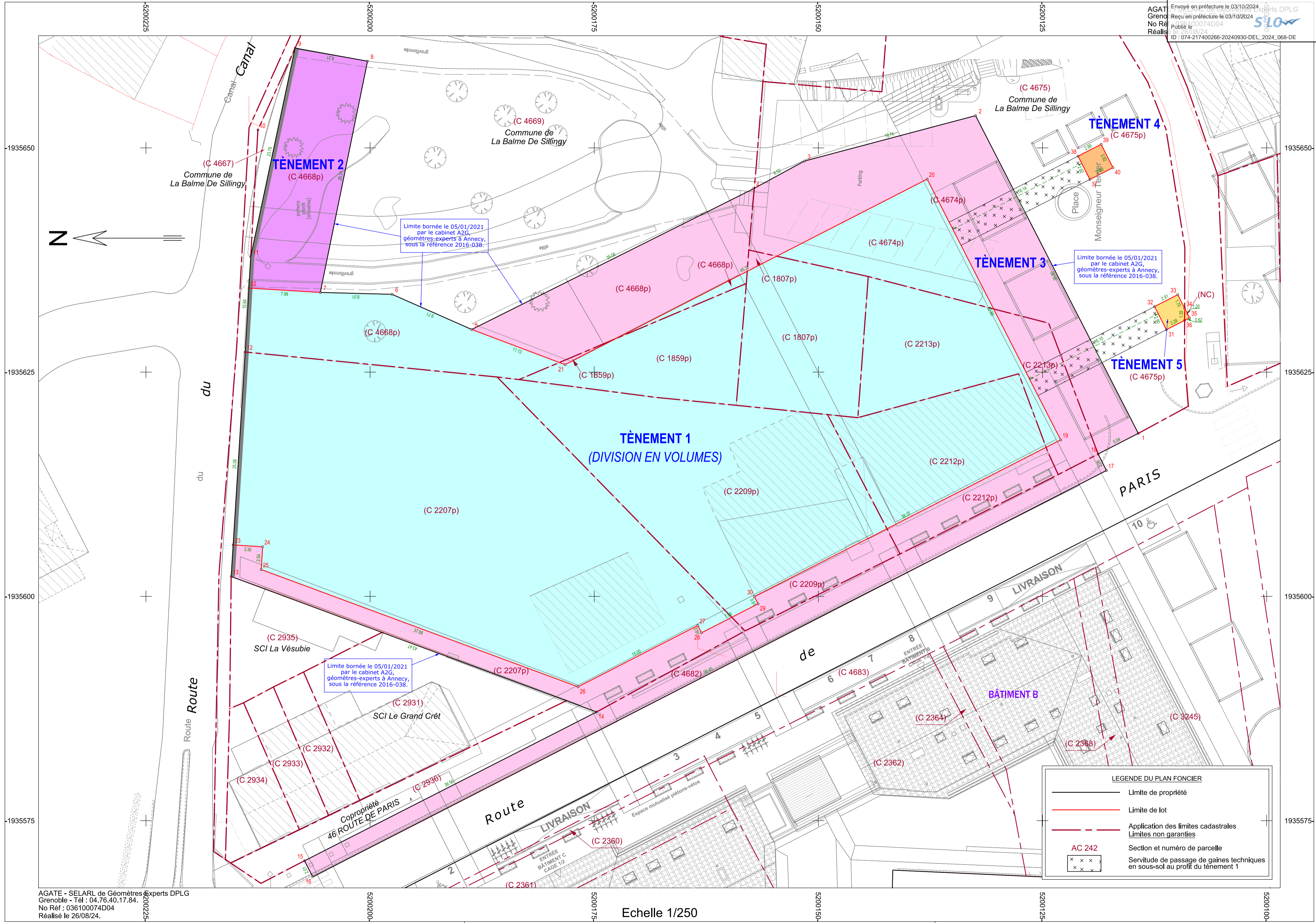
Superficies réelles :

ASSIETTE DES VOLUMES (Teinte bleue) n° 1807p, 1859p, 2207p, 2209p, 2212p, 2213p, 4668p, 4674p	= 3 001 m ²
TÈNEMENT 2 (Teinte rose foncée) n° 4668p	= 222 m ²
TÈNEMENT 3 (Teinte rose clair) n° 1807p, 1859p, 2207p, 2209p, 2212p, 2213p, 4668p, 4674p	= 1 189 m ²
TÈNEMENT 4 (Teinte sable) n° 4675p et non cadastré	= 8 m ²
TÈNEMENT 5 (Teinte orange) n° 4675p	= 8 m ²

DATE	ORDRE	INDICE	NATURE DES TRAVAUX	DESSIN	RESPONSABLE
30/08/24	SAFILAF	A	Etablissement du plan	NMa	JLROUX
23/09/24	"	B	Ajout Tènements 4 & 5	"	"

20, rue Paul Helbronner
38100 Grenoble
Tél : 04 76 40 17 84
contact@agate-ge.fr

Echelle : 1/250
Numéro de dossier : 036100074D04





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

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

Annecy, le 19/09/2024

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.88.47.03

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 19971856

Réf OSE : A 2024-74026-67852

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Mme le Maire
commune de LA BALME DE SILLINGY

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 www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Emprises de terrain communal et servitude de tréfonds pour création d'un parking souterrain

Adresse du bien : Place Monseigneur Terrier 74330 La Balme-de-Sillingy

Valeur vénale du bien: 7 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession à 6 900 € sans justification particulière

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE LA BALME DE SILLINGY
 affaire suivie par : Benoît LAYDEVANT

2 - DATES

de consultation :	17/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

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

Cession de deux emprises de terrain correspondant à de futures grilles de ventilation nécessaires à un promoteur dans le cadre de la réalisation d'un parking souterrain sous l'ensemble immobilier à venir « Coeur de Balme » et instauration d'une servitude de passage en tréfonds sur la parcelle communale au profit de l'aménageur pour l'accès au parking souterrain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

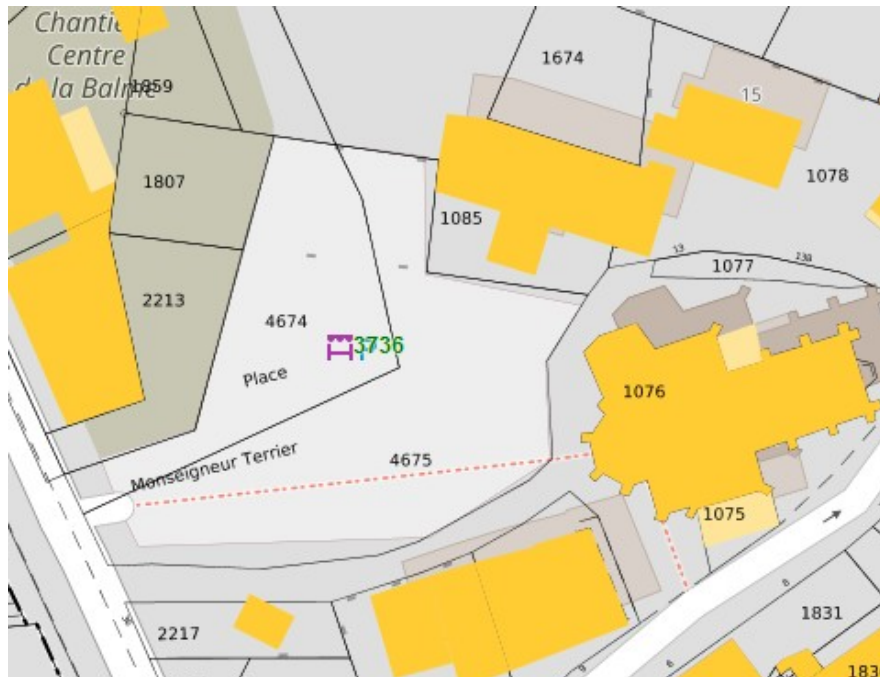
Situation en plein centre de la commune à proximité immédiate de la mairie et de l'église.

Il s'agit de la phase 2 du programme immobilier « Coeur de Balme »

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

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : C 4675 (issue de la parcelle C 3736)



Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section C numéro 3736 lieudit La Balme pour une contenance de seize ares trente et un centiares (00ha 16a 31ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

*La parcelle vendue cadastrée section C numéro 4674

*Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

*La parcelle désormais cadastrée section C numéro 4675 lieudit La Balme pour une contenance de dix ares soixante et onze centiares (00ha 10a 71ca)

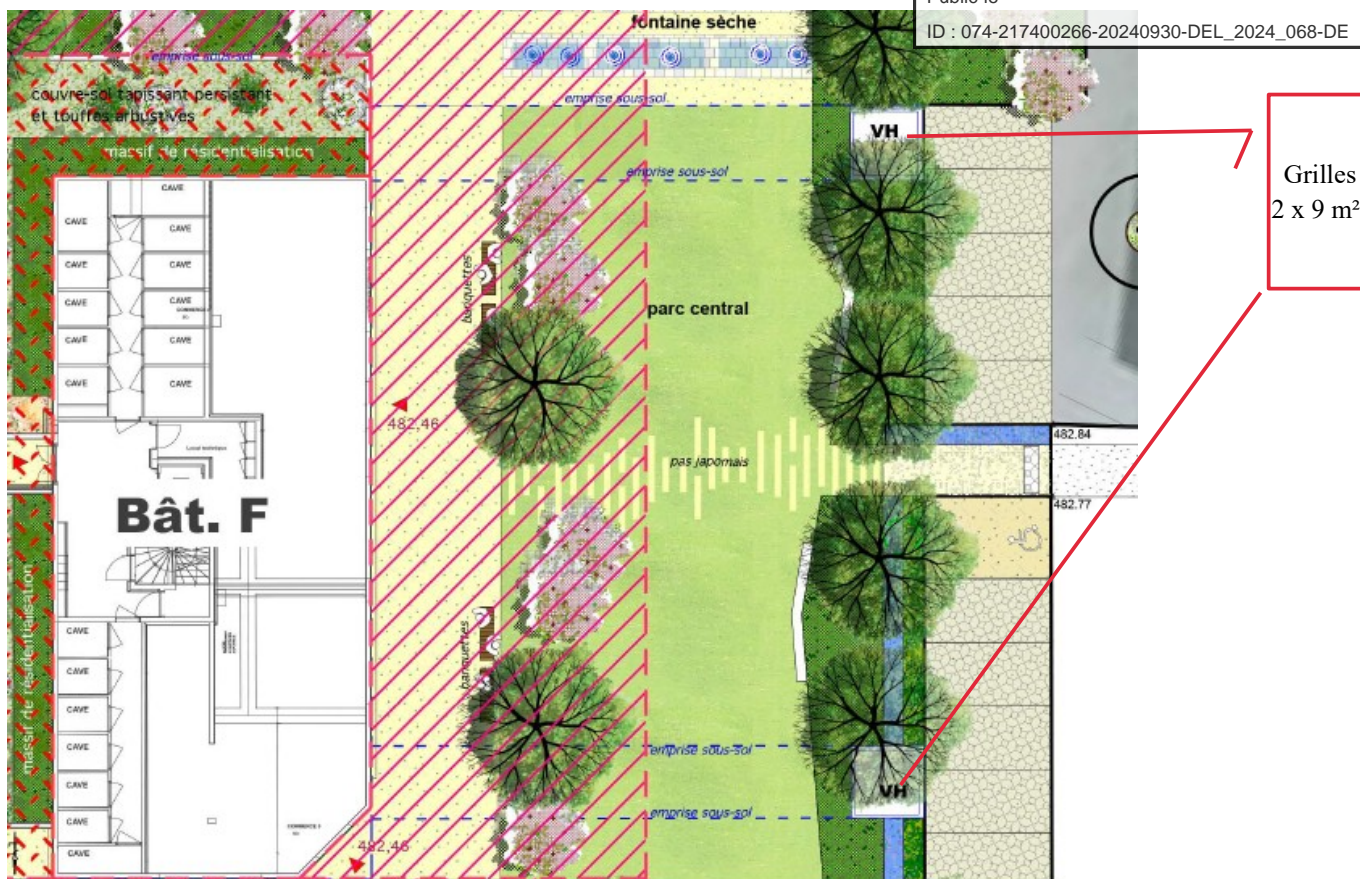
Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par A2G géomètre expert à ANNECY (74000) 96 avenue de Brogny, le 13 juillet 2021 sous le numéro 1294P.

Une copie de ce document est annexée (**Cf Annexe**).

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Descriptif

Il s'agit de 2 emprises de terrain correspondant aux grilles de ventilation et qui feront 3 mètres par 3 mètres soit 9 m² et un cheminement souterrain de 20 mètres linéaires sur les 3 mètres de larges sous la parcelle communale



Le terrain est actuellement un parking qui va être désaffecté et déclassé pour ce projet. Il sera ensuite aménagé en parc.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Commune de LA BALME DE SILLINGY

Conditions d'occupation

LIBRE

6 - URBANISME

Parcelle classée UA, Zone d'habitat collectif dense

Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché -Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude de marché PATRIM sur les terrains à bâtir sur la commune depuis le 1^{er} mars 2021

Ref. enregistrement	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7404P01 2022P11974	81 Rte D Avully	31/05/22	682	230 000 €	337 €
7404P01 2023P01814	9 Rte Du Canal	05/01/23	220	95 000 €	432 €
7404P01 2023P07506	Che Du Platane	23/03/23	1002	269 000 €	268 €
7404P01 2023P10282	Che Du Platane	26/05/23	787	259 000 €	329 €
7404P01 2023P14740	Che Du Platane	13/07/23	1002	269 000 €	268 €
7404P01 2022P00157	Avully	16/12/21	1000	150 000 €	150 €
7404P01 2022P01827	Avully	03/01/22	1000	150 000 €	150 €
7404P01 2021P24268	Cognoy	06/12/21	722	220 000 €	305 €
7404P01 2022P10902	Cognoy	16/05/22	967	225 000 €	233 €
7404P01 2021P08332	Lompraz	16/04/21	615	220 000 €	358 €
7404P01 2023P10578	Sous Dalmaz	16/05/23	1194	260 000 €	218 €

moyenne 277 €

Autre terme

Acte 2021P20872 du 27/09/2021 – cession par la commune au promoteur Safilaf, de bâtis et terrains (dont la parcelle C 3736 destinés à être démolis dans le cadre du programme immobilier Cœur de Balme) - 10 236 m² – prix de cession 2 440 000 € HT soit environ 238 € le m²

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

- Estimation des emprises foncières de 9 m² de terrain

Le service retient une valeur sur la base de 50 % du prix moyen du TAB

Soit 9 m² x 2 x 138,50 € = 2 493 € arrondis à 2 500 €

- Estimation de l'indemnité pour instauration d'une servitude de

On choisira de retenir pour l'estimation une méthode prenant en compte la réalité économique s'agissant d'un foncier utilisé pour un passage en sous-sol au détriment des méthodes dites « barème de LASSALLE » ou « LASSALLE rénové » proposée par les experts Guillermin et Demanche car ces méthodes sont trop complexes et inadaptées à la demande d'estimation.

L'accès à créer constitue une servitude de passage en sous-sol. Le terrain deviendra inconstructible du fait de ces servitudes. Mais la commune restera propriétaire du sol et pourra continuer à l'utiliser (parc). La parcelle n'a plus vocation à devenir un TAB compte tenu du projet d'aménagement global en cours. Par conséquent, la méthode d'estimation utilisée sera de retenir un % de la valeur du foncier au m². Compte tenu des éléments ci-dessus, on retiendra une valeur de 30 % de la valeur du foncier estimée sur le prix moyen des TAB,
soit 30 % x 277 € = 85 € environ

Soit pour la servitude de passage : 20 m² x 3 m² x 85 € = 5 100 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 estimée à 7 600 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 6 900 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. 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.

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.

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 permet de permettre l'opération équivalent 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.

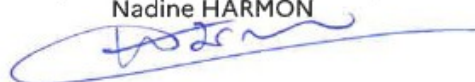
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration**) 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
L'inspectrice des Finances publiques
Nadine HARMON



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.