

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Haute-Savoie



Commune de Fillière

300 rue des Fleuries
Thorens-Glières
74570 FILLIÈRE
TEL. 04 50 22 82 32
accueil@commune-filliere.fr

Feuillet n° 2026-145

■ Délibération

N° 2026-117

Séance du 15 septembre 2026

**VENTE DES PARCELLES CADASTREES 245 BD
N° 333 ET N° 335, SITUEES ROUTE DE L'ÉGLISE
A SAINT-MARTIN-BELLEVUE DITES « TERRAIN
CONTRATTO »**

A dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 09 septembre 2026, s'est réuni dans les locaux de la mairie annexe d'Evires - 1 place de la mairie – Evires – 74 570 FILLIÈRE, conformément à la délibération n°2026-029 du 23 février 2026 qui fixe les lieux de réunion du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Christian ANSELME, Maire.

Nombre de membres en exercice : 33 Présents : 29 Pouvoirs : 3 Votants : 32

Présents : ALESINA C. - ANSELME C. - AUBERT F. - BARRES L. - BENEDETTI B. - BOCQUET J. - BOCQUET N. - BOLLARD N. - BOUCLIER S. - BURDIN C. - DAUBERCIES A. - DUPONT C. - FAVRE-FELIX D. - FUMEX A. - GRANGE A. - GUENAT T. - HEINIMANN A. - MACHEDA P. - MAXENTI J.-C. - MERCIER-GUYON C. - MEYNET P. - PONCET-FILLION S. - RUBIN-DELANCHY J.-Y. - RUBIN-DELANCHY J. - SONDAZ C. - TAGAND F. - THABUIS F. - VEYRAT-MASSON A. - ZANNINI D.

Excusés : BANERAS H. (pouvoir à ALESINA C.) - BERTHOLIO C. (pouvoir à BOCQUET J.) - GURLIAT C. (pouvoir à MACHEDA P.)

Absents : CHAPPAZ B.

Secrétaire de séance : Florian THABUIS

Entendu l'exposé suivant :

La commune a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour céder un terrain communal de 710 m², constitué des parcelles cadastrées 245 BD n° 333 et n° 335, situées route de l'Église à Saint-Martin-Bellevue. Le prix minimal de cession était fixé à 284 000 €. L'avis des domaines est présenté en annexe (*annexe – avis des domaines*).

La société LJB PROMOTION a déposé une offre complète dans le délai imparti, proposant un prix de 300 000 € net vendeur pour la commune. Son projet porte sur la réalisation de deux villas jumelées.

L'offre était initialement assortie de plusieurs conditions suspensives : obtention d'un permis de construire définitif, garantie financière d'achèvement, résultat satisfaisant des études techniques et géotechniques, absence de projet urbain partenarial, absence de servitude rendant le terrain inconstructible et absence d'obligation de logements sociaux.

La société LJB PROMOTION a également accepté de prolonger la validité de son offre jusqu'à la décision du conseil municipal et proposé un calendrier actualisé pour la levée des conditions suspensives et la signature de l'acte de vente.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la cession des parcelles à LJB PROMOTION au prix de 300 000 € net vendeur, sous réserve des conditions prévues dans la promesse de vente, et d'autoriser le maire à signer les actes nécessaires à la réalisation de cette vente.

Aussi,

*Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2241-1 ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie en date du 04/03/2025, évaluant le bien à 284 000 € ;
Vu l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la commune de Fillière en vue de la cession d'un terrain communal d'une superficie totale de 710 m², constitué des parcelles cadastrées section 245 BD n° 333 et 245 BD n° 335, situées route de l'Église, sur la commune déléguée de Saint-Martin-Bellevue,
Vu l'offre d'acquisition, valant promesse unilatérale d'achat, transmise le 3 juin 2026 par la société LJB PROMOTION,*

Considérant que les parcelles concernées relèvent du domaine privé de la commune,

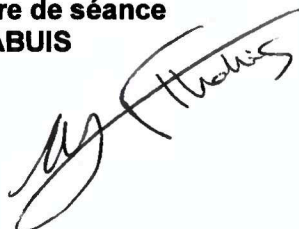
Considérant que la commune a intérêt à céder ce tènement dans les conditions financières et contractuelles définies ci-dessus,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (31 votants),

N. BOLLARD ne prenant pas part au vote,

- **DECIDE** la vente des parcelles 245 BD n° 333 et 245 BD n° 335, situées route de l'Église, sur la commune déléguée de Saint-Martin-Bellevue, d'une surface de 710m² au prix de 300 000 €.
- **PRECISE** que les frais afférents seront à la charge de l'acquéreur du terrain
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à la poursuite de cette cession aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière

Le Secrétaire de séance
Florian THABUIS



Le Maire
Christian ANSELME



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 04/03/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.88.47.03

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :22458107

Réf OSE : A 2025-74282-11317

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire
Commune de Fillière

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Route de l'Église, Saint Martin -Bellevue, FILLIERE

Valeur vénale du bien:

**284 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur
minimale de cession à 258 000 € sans justification particulière**

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE FILLIERE

affaire suivie par : Béatrice BAAS-ROSSET

2 - DATES

de consultation :	12/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/02/2025

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 envisage la cession d'un terrain à bâtir en limite avec la voie communale dite route de l'Eglise sur le secteur de Saint Martin-Bellevue.

Le projet est de vendre le terrain après avoir réalisé un échange de terrain avec le propriétaire de la parcelle 245 BD 70 pour une surface de 213 m². (voir plan de division). La parcelle communale aurait alors une surface de 710 m².

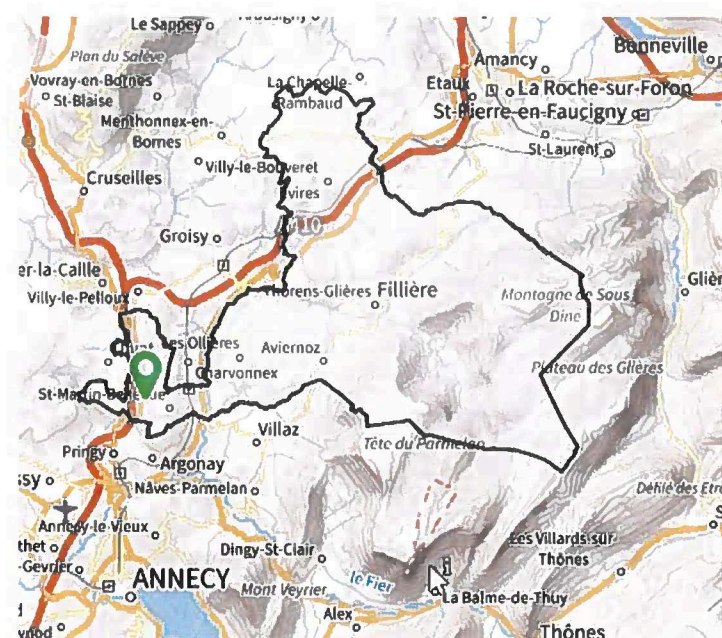
La commune souhaite connaître la valeur vénale de ce terrain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

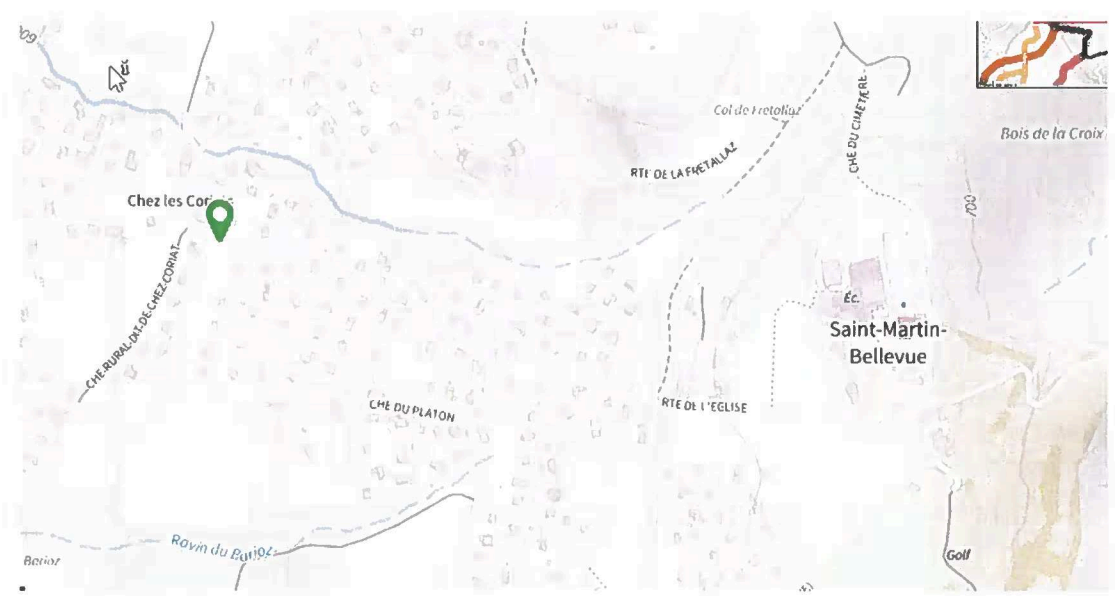
Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

FILLIERE est située au nord de l'agglomération annécienne sur la route départementale en direction de la Roche sur Foron. Son profil est essentiellement rural, avec cinq centres-bourgs de taille variable. Elle possède sur son territoire de nombreux bois et forêts. La Fillière la traverse avant de rejoindre le Fier. Elle permet l'accès au plateau des Glières (Haut lieu de la Résistance, site sportif et alpages) et au Parmelan. Son activité économique est essentiellement concentrée à l'Ouest à la limite de la commune d'Annecy.



Le bien à estimer se trouve dans un secteur urbanisé de type hameau d'habitation.



Secteur : urbanisé

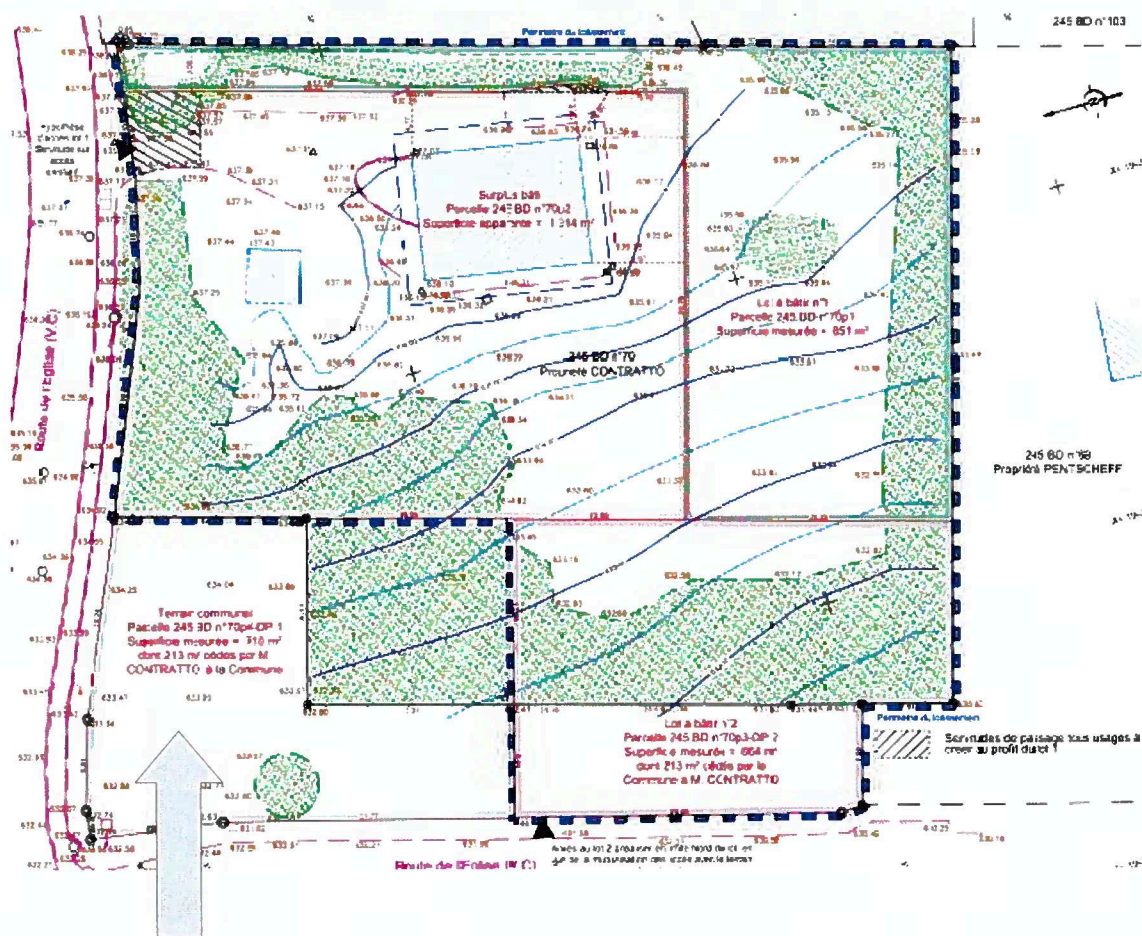
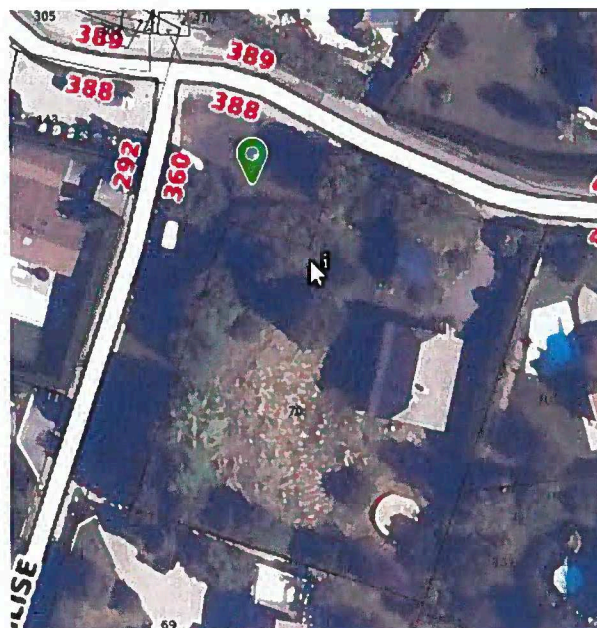
Accès aux réseaux secs et humides : oui

Accès direct à la voie publique : oui

Références cadastrales

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

- 497 m² du domaine public communal en limite de la parcelle 245 BD 70
- 213 m² de la parcelle 245 BD 70 (échange)



Descriptif

Le futur terrain de 710 m² à la qualification de terrain à bâtir

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE FILLIERE

Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Zone UB, Secteur périphérique à densité intermédiaire

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 PATRIM (base de données départementale des ventes immobilières publiées au service de la publicité foncière) sur les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir sur la commune de Filliere, secteur de Saint*martin-Bellevue depuis le 1^{er} fev 2022

Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7404P01 2023P14929	Filliere	134 Rte De L Eau Vive	26/07/2023	862	332 500 €	386 €
7404P01 2023P04207	Filliere	146 Rte Des Molliats	16/02/2023	500	315 000 €	630 €
7404P01 2024P01502	Filliere	146 Rte Des Molliats	16/01/2024	600	270 000 €	450 €
7404P01 2023P03680	Filliere	250 Rte De Sechenal	03/02/2023	750	300 000 €	400 €
7404P01 2022P15941	Filliere	584 Rte De Villaret	05/08/2022	819	260 000 €	317 €
7404P01 2023P09158	Filliere	Les Champs Plats-St Martin	10/05/2023	650	260 000 €	400 €
7404P01 2023P02091	Filliere	Sechenal	06/01/2023	1213	425 000 €	350 €

moyenne	419 €
médiane	400 €

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

Le service retient la médiane de 400 € le m²

Soit 710 m² x 400 € = 284 000 €

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 284 000 €.

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 258 000 € (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 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 ;

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 – 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

