

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/04/2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie

Pôle d'évaluation domaniale de la Savoie

5 Rue Jean Girard-Madoux

BP 1145

73011 CHAMBERY CEDEX

Courriel : ddfip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Savoie

à

Commune de SAINT-PIERRE d'ALBIGNY

Hôtel de Ville

6 Rue Domenget

73 250 SAINT-PIERRE d'ALBIGNY

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yves BALITH

Courriel : yves.balith@dgfip.finances.gouv.fr

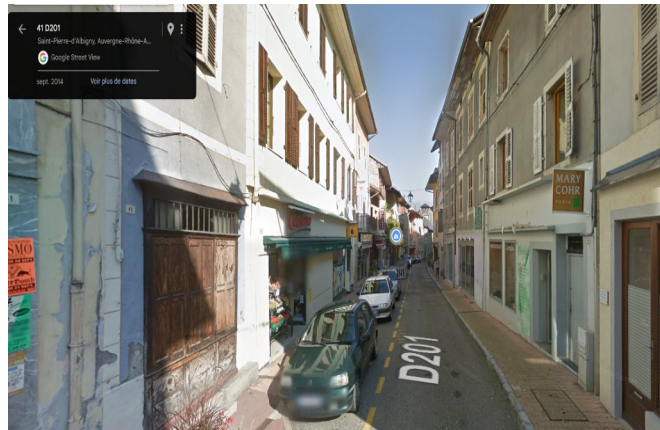
Téléphone : 04.79.33.92.02.

Réf DS: 30221164

Réf OSE : 2026-73270-20188

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Un immeuble d'habitation insalubre sis sur la commune de Saint-Pierre d'Albigny.

Adresse du bien :

42 Rue Louis BLANC PINGET
73 250 SAINT-PIERRE d'ALBIGNY

Valeur :

28 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Philippe ALARCON, Responsable urbanisme et foncier.

Référence interne du consultant : Abandon manifeste LBP.

2 - DATES

de consultation :	26/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Déjà vu le 20/12/2024
du dossier complet :	26/03/2026

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

La commune de Saint-Pierre d'Albigny par le biais de la communauté de communes Coeur de Savoie envisage d'acquérir par voie d'expropriation, un immeuble en état manifeste d'abandon sur lequel cette dernière a effectué des travaux de mise en sécurité pour un montant de 56 212,70 € TTC (Cinquante-six mille deux cent douze euros et soixante-dix centimes) suite à la défaillance des propriétaires du bien. Cet immeuble est localisé au centre de Saint-Pierre d'Albigny.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

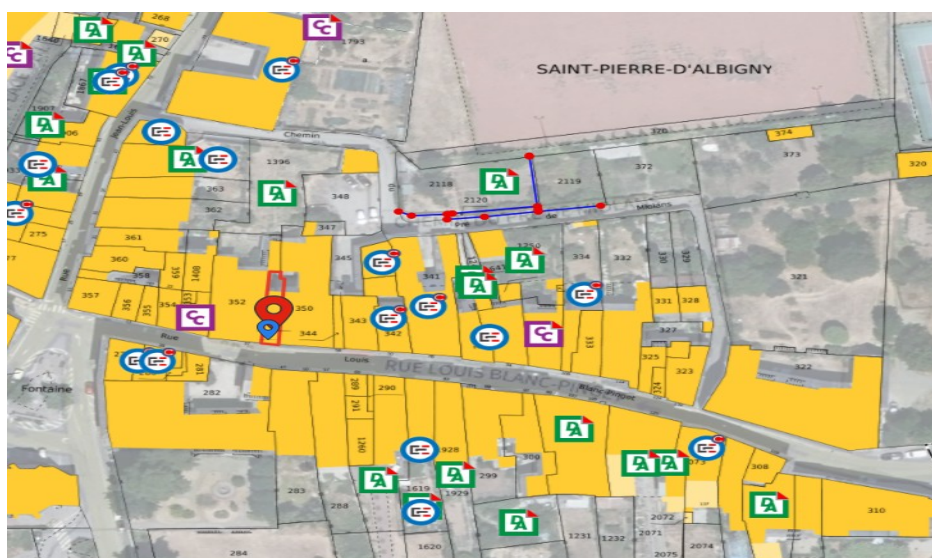
La ville de Saint-Pierre d'Albigny est située au coeur de la combe de Savoie, à mi-distance entre la ville de Montmélian et celle d'Albertville ainsi qu'à la croisée de la combe de Savoie et la vallée de la Maurienne.

La ville de Saint-Pierre d'Albigny comptait 4 170 habitants, en 2021 et appartient à la communauté d'agglomération Coeur de Savoie comptant 37 336 habitants (2019).



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

Le bien est situé au chef-lieu, sur la rue principale du village.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
St-Pierre d'Albigny	E 351	42 Rue Louis BLANC-PINGET	75ca	Immeuble d'habitation non habitable en l'état
TOTAL			75ca	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble situé au centre du village, construit sur quatre niveaux avant 1800. L'immeuble se décompose de la manière suivante :

- au rez-de chaussée : deux pièces et deux caves,
- au premier étage : deux pièces dont une donne accès à une minuscule cour avec un abri bois de la largeur d'un sanitaire extérieur, une pièce centrale avec un escalier en bois,
- au second étage : deux pièces dont une avec plancher et plafond pourris,
- des combles aménageables, accessibles par l'escalier de distribution. La toiture a été refaite.

4.5. Surfaces du bâti

142 m² (reconstituée par le service d'après les données de l'application « Cadastre »).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Nom du propriétaire : Indivision BARINI, TURCO, OLIVETTO.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 04/07/2016.

Zones : UA a

La zone UA a est une zone urbaine qui recouvre des agglomérations de constructions anciennes, secteur des noyaux de villages et hameaux.

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

Méthode 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Le périmètre de l'étude de marché a été limité à la commune de Saint-Pierre d'Albigny, sur une période allant de janvier 2022 à mars 2026.

Les termes de comparaison retenus se situent dans les immédiats alentours du bien évalué. Ils portent sur des habitations insalubres d'une superficie comprise entre 50 m² et 75 m².

Deux ventes récentes du **19/02/2024** et du **19/06/2025** portant sur un immeuble d'habitation sinistré par un incendie, en zone Ua b, aux prix unitaires de 163 € HT et de 254 € HT le m² (Réf : 7304P02 2024P04862 publié le 04/3/2024 et 7304P02 2025P14540 publié le 30/06/2025).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

L'étude de marché sur habitations vétustes ou sinistrées, entre 2022 et 2026, n'a donné que deux termes de référence. Le prix unitaire moyen ressort à 203 € HT le m² (406 €/2).

Compte tenu de la nature du bien, de son état d'abandon manifeste par ses propriétaires ainsi que des travaux effectués par la collectivité pour la mise en sécurité du bien, une valeur vénale de 200 € HT le m² sera retenue, correspondant au prix unitaire moyen des habitations sinistrées, sur l'aire d'étude.

Par ailleurs, le consultant a indiqué que le montant des dépenses engagées pour la mise en sécurité du bien, s'est élevé à **56 212,70 € TTC (Cinquante-six mille deux cent douze euros et soixante-dix centimes)**.

Valeur vénale de ce bien, libre d'occupation, est estimée à **28 400 € HT (142 x 200 €) (Vingt-huit mille quatre cents euros)**.

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 **28 400 € (Vingt-huit mille quatre cents euros)**.

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 sans justification particulière à 31 200 € (arrondie).

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 dix-huit 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.

Dans l'hypothèse où le bien serait acquis par la voie d'une procédure d'expropriation, il faudrait rajouter à la présente valeur vénale, l'indemnité de emploi calculée selon les usages en vigueur, soit une indemnité de emploi de 3 840 € (Trois mille huit cent quarante euros).

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,
L'Évaluateur



Yves BALITH

Inspecteur des Finances Publiques