

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/10/22

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de NICE

15 bis rue Delille

06073 NICE CEDEX 1

Courriel : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes**

à

Commune de Contes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marine CHATRENET

Courriel : marine.chatrenet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 92 17 76 68

Réf DS:10006673

Réf OSE : 2022-06048-71531

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Deux emprises d'1 m²

Adresse du bien :

2 Place Jean Allardi 06390 Contes

Valeur :

830 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : TUJAGUE FABIEN, employé de mairie

Commune de CONTES

2 - DATES

de consultation :	26/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/09/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	Échange

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de 2 parcelles de 1 m² chacune cadastrées section AR n°154 et 157 (anciennement cadastrées AR 143 et AR 144), en échange de 2 parcelles cadastrées AR 159 et AR 160 (anciennement cadastrée section AR 151) appartenant à HABITAT 06.

Cet échange est nécessaire à la réalisation de la maison médicale et des logements ainsi qu'au cheminement piéton entre la RD 15 et la place ALLARDI.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

CONTES est une commune située dans la vallée du Paillon, chef-lieu de la Communauté de communes du Pays des Paillons.

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

Les parcelles sont situées place Allardi, en centre-ville de CONTES, au pied du vieux village, à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

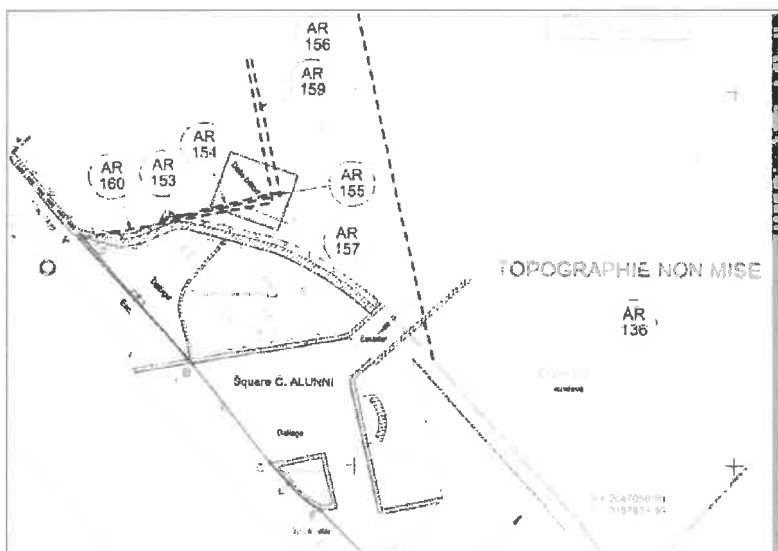
Elles font partie d'un projet de construction d'une maison médicale et logements sociaux, porté par Habitat 06.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CONTES	AR 154	Place Allardi	1 m ²	sol
CONTES	AR 157	Place Allardi	1 m ²	sol
TOTAL			2 m ²	

4.4. Descriptif



Il s'agit de deux emprises d'1 m² à détacher des parcelles AR 143 et AR 144 pour régulariser les emprises foncières du projet de construction d'une maison médicale et de logements par Habitat 06.

4.5. Surfaces du bâti

Aucun

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de CONTES

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU approuvé le 24/01/2019, les parcelles sont situées en zone UAb correspondant au bas du vieux village de Contes sur les rives du Paillon intégrant des espaces rénovés : CES non réglementé – hauteur absolue des constructions limitée à 12 m. Pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux. Périmètre de l'OAP sectorielle « Village de Contes ».

6.2.Date de référence et règles applicables

sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale a été déterminée par la 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

Étude marché de cession de terrains dans un rayon de 300m entre 2019 et aujourd'hui :

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urba-nisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	25/11/2019	Place Jean Allardi, CONTES	AL 140/	638	Uab	264 156 €	414	l'EPF PACA a vendu à la commune de

			143/ 144					CONTES les terrains voisins du bien à évaluer, AL 140/143/144 pour 638 m ² (issues de AR 138/137)
2	26/04/2019	Place Jean Allardi, CONTES	AR 136	700	Uab	458 000 €	654	Un terrain acquis par la commune de Contes
3	26/04/2019	Place Jean Allardi, CONTES	AR n°137/ 138 /139/ 140	1159	Uab	650 000 €	561	Un terrain avec bâti à démolir acquis par l'EPF
4	26/10/2021	Place Albert Ollivier, CONTES	AR 149	351	Uab	1 €		Cession à l'euro symbolique entre le département et la commune
						moyenne	543	
						dominante		

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

Les 3 premiers termes concernent l'acquisition du tènement foncier pour la réalisation du programme immobilier de maison de santé et de logements sociaux par Habitat 06. Le terme n°1 concerne les parcelles mère (AR 143 et 144) des emprises à évaluer.

On retiendra donc cette valeur, arrondie à 415 €/ m²

Valeur vénale : $415 \times 2 = 830$ euros

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

Cession

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 **830 €**.

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 745 € (arrondis).

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 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) 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 le Directeur et par délégation,



Marine CHATRENET
Inspectrice des finances publiques

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.