



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

006-210600482-20230308-20230322-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/03/2023

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
Pôle d'évaluation domaniale des Alpes-Maritimes
15 bis rue Delille
06073 Nice cedex 1
ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 16/12/2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien PERRIER
Courriel : julien.perrier3@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 92 17 76 61

à
VILLE DE CONTES

Réf DS:10776745
Réf OSE : 2022-06048-90602

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

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : 115 avenue Ludovic Gasiglia, sur CONTES

Valeur : 402 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Flora CUPIDO.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 05/12/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 16/12/2022 |
| du dossier complet : | 16/12/2022 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input checked="" 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 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"/> |

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble est situé sur la commune de Contes, département des Alpes-Maritimes. Contes est une commune de la communauté de communes du pays des Paillons et compte 7437 habitants au recensement de 2019.

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

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

En bordure de route, trois parcelles formant une unité foncière avec bâtis non cadastrés.

4.3. Références cadastrales

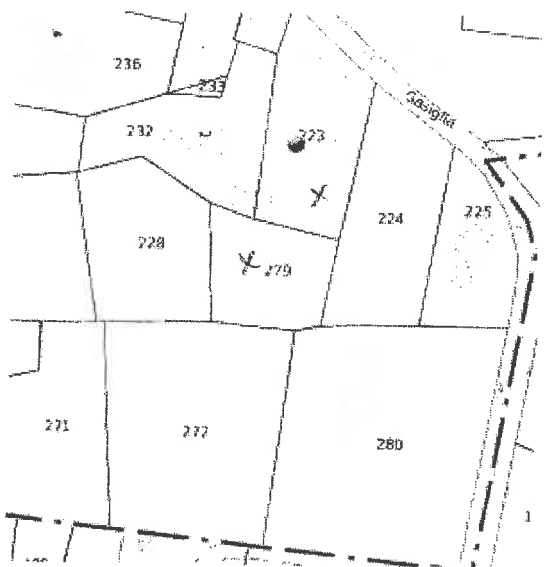
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| CONTES | BM n° 223/272/279 | Avenue Ludovic Gasiglia | 2566 m ² | Immeuble |

4.4. Descriptif

Afin d'agrandir le parking public implanté sur la parcelle BM n°224, la commune souhaite faire l'acquisition des parcelles limitrophes, terrain plat constructible avec un bâti type garage d'environ 20 m² (mesure aérienne) non cadastré et implanté sur la parcelle BM 223.

Il faut préciser qu'une emprise de terrain à prélever sur BM 223 est à usage de chemin d'accès à la propriété bâtie sur BM 232. Un protocole d'accord a été signé en 2018 entre Monsieur RULLAN (ancien propriétaire de BM 232/233/228), Monsieur CAMOUS (BM 223) et Mme STELLARDI (BM 234/261) pour délimiter une bande de terrain d'accès véhicules à Monsieur PRECIOZI (nouveau propriétaire de BM 232/233/228) et la construction de Mme STELLARDI en bordure de propriété avec création d'ouvertures sur la parcelle de Monsieur CAMOUS. L'emprise non aedificandi, à usage de passage, est d'environ 19 m de longueur sur 2,5 m de largeur, soit environ **50 m²** (à confirmer par un bornage contradictoire d'un géomètre).



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur CAMOUS André et Madame GHIGLION Louissette

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UD.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

- 1/ Vente du 08/10/2020, à 750 m du bien à évaluer, un TAB, lieudit Les Colles, route des Camps, BR 439 pour 687 m², lot n°4 d'un lotissement autorisant la création de 5 villas avec voie de desserte, zone UD, 163 402,08 €, hors TVA sur marge soit **238 €/m²**.
- 2/ Vente du 28/10/2020, 350 chemin des Collés, BR 444 pour 887 m², une parcelle de terrain à bâtir, lot n°2 d'un lotissement autorisant la création de 5 villas avec voie de desserte, zone UD, 172 181,25 € hors TVA sur Marge, soit **194 €/m²**.
- 3/ Vente du 08/10/2020, parcelles BR 438/439/440/441/442/444/446/447 pour 4410 m², lieudit Les Colles, et BR 443/445 pour 223 m², zone UD, 521 000 €, soit **112 €/m²**.
- 4/ Vente du 20/03/2020, en face du bien à évaluer, rue Gasiglia, BM 183/320/322 pour 323 m², un terrain à bâtir avec bénéfice d'un PC pour la construction d'une villa sur deux niveaux, zone UD, 80 000 €, soit **248 €/m²**.
- 5/ Ventes du 03/12/2018, chemin du Castel, BM 337 pour 1003 m², un terrain à bâtir, avec bénéfice d'un PC, zone UD, 82 266,73 €, soit **82 €/m²**.
- 6/ Vente du 07/11/2018, 240 chemin de l'Euze, un TAB, BP 179/197/199 pour 2044 m², avec PC, 165 000 €, zone UD, soit **81 €/m²**.

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

La surface totale du terrain est de 2566 m², il faut en déduire l'emprise du chemin d'accès de la propriété PRECIOZI (BM 232), soit 50 m². Ce terrain ne peut être directement comparé aux lots à bâtir, termes n°1/2, car il n'est pas prêt à bâtir (non raccordé, non aménagé), il ne peut être également directement comparé au terrain de faible superficie (terme n°4), ni aux terrains de

grande superficie en fourchette basse (termes n°3/5/6). Compte tenu de ces éléments de moins-value et plus-value, à savoir l'absence de raccordement d'aménagement, de sa grande taille, mais également de son accès routier au Nord et sur un chemin privé au Sud, du fait qu'il est plat, et de sa rareté à la Vernéa, la moyenne sera retenue et arrondie à **160 €/m²**. La valeur du bâti non cadastré est intégrée à la valeur de son terrain d'assiette.

Valeur vénale

$(2566 - 50) \text{ m}^2 \times 160 \text{ €/m}^2 = 402\ 560 \text{ €}$ arrondie à **402 500 €**.

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 : **402 500 €**.

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 **442 750 €**.

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,

Julien PERRIER

Inspecteur des finances publiques

