

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/11/23

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marine CHATRENET

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

Téléphone : 04 92 17 76 68

Monsieur le Maire de CONTES

Réf DS : 15043401

Réf OSE : 2023-06048-91960

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 :

Emprises de chemin rural à régulariser

Adresse du bien :

chemin rural des Mouchettes 06390 Contes

Valeur :

14 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Flora CUPIDO, adjoint administratif

Commune de CONTES

2 - DATES

de consultation :	28/11/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite (extérieure) de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/11/23

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 (sous forme d'échange) pour régularisation d'emprises du chemin rural des Mouchettes

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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

Quartier des Mouchettes, quartier résidentiel, proche de la caserne de gendarmerie de CONTES.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CONTES	BS 337	LES MOUCHETTES	95	Terrain
CONTES	BS 336	LES MOUCHETTES	114	Terrain
TOTAL			209	

4.4. Descriptif

Sur le plan cadastral sont répertoriés deux chemins ruraux reliant le chemin communal du Pilon à la route départementale n°115 dite route de la Vernéa. Or ces sentiers inexistant ne correspondent plus à la réalité du terrain. En effet, aujourd'hui un cheminement piéton totalement bétonné, implanté sur la propriété de M. RIBERO Jean-Marc, permet d'assurer cette jonction entre le chemin du Pilon et la RD 115.

Aussi afin de régulariser la situation et en accord avec cette personne, la commune souhaite procéder à un échange de terrain.

Ainsi, la commune cèdera une emprise de 114 m² (nouvelle parcelle cadastrée BS 336 issue du chemin rural non cadastré) et 95 m² (nouvelle parcelle cadastrée BS 337 issue du chemin rural non cadastré), en nature de terrain en zone Ucb (BS 336) en zone N (BS n°337).



4.5. Surfaces du bâti

Aucun

5 – SITUATION JURIDIQUE

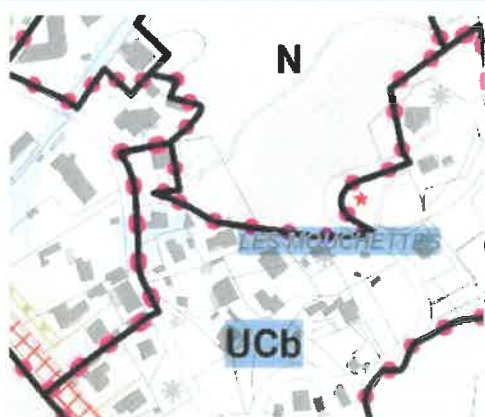
5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de CONTES

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par le futur acquéreur.

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Au PLU approuvé le 24/01/2019 et modifié le 28/02/2022, les parcelles sont situées en zone N et Ucb.

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

Cessions de terrains à bâtir (hors lots de lotissements) à CONTES entre 2020 et aujourd'hui :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations

1	30/05/2022	quartier le Gheit, Route de Pierrefeu, CONTES	AY 192/193	926	Ucb	210 000	227	Une parcelle de terre destinée à la construction (PC obtenu le 26 janvier 2022)	
2	08/10/2020	lieu-dit Les Colles, CONTES	BR 438/439/440/441/442/444/446/447 et BR 443/445	4633	Ud	521 000	112	Un terrain à bâtir	
3	20/03/2020	rue Gasiglia, CONTES	BM 183/320/322	323	Ud	80 000	248	Un terrain à bâtir avec bénéfice d'un PC pour la construction d'une villa sur deux niveaux	
4	15/09/2021	222 Chemin de Ribas, CONTES	BE 284	951	Ud	118 920	125	Une parcelle de terrain à bâtir, vendue avec le bénéfice du permis de construire délivré par la Mairie de Contes le 16 Septembre 2020 sous le n° PC 006 048 20 G0007, autorisant l'édification d'une maison individuelle d'une emprise au sol de 64 mètres carrés et d'une surface de plancher de 90 mètres carrés	
5	07/01/2021	392 Chemin de Mazin, CONTES	BI 272	1753	Ud	180 000	103	Une parcelle de terrain à bâtir. Un permis de construire a été délivré à l'ACQUEREUR le 19 septembre 2019 par la mairie de CONTES sous le numéro PC 006 048 19 G0021	
6	09/03/2023	Lieudit Las Ayas Soubrannes, CONTES	BD 279	1129	Ud	169 000	150	Une parcelle de terrain à bâtir. Un permis de construire a été délivré à l'ACQUEREUR le 15 novembre 2022 sous le numéro PC 006 048 22 G 0015.	
7	03/08/2021	173 Chemin du Collet de Reybert, CONTES	BK 146	1010	Ud	155 000	153	Une parcelle de terrain à bâtir. Un permis de construire a été délivré à l'ACQUEREUR le 3 mai 2021 par la Mairie de CONTES sous le numéro 006 048 21 G 0001/M01	
							moyenne	160	
							médiane	150	

Cessions de terrains non constructibles à CONTES entre 2016 et aujourd'hui :

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24/02/2016	lieudit CONTES TRANCASSE,	BZ 4/5/6/9/12	35 315	N	350 000	9,91	Des parcelles de bois, taillis, accessible par des maisons en bordure du chemin départemental, en zone N et EBC, en bordure de zone Ucb.
2	28/11/2022	710 Route de la Vernéa, Lieudit "Les Mouchettes".	BS 111/112	4325	N	50 000	11,56	Deux parcelles de terres non constructibles sur lesquelles est édifié un petit abri. L'accès à la voie publique, savoir la route départementale numéro 115, se fait en traversant les parcelles contiguës cadastrées BS numéros 123, 124, 125, 134, 294, 302 et 304, appartenant à l'ACQUEREUR, désenclavant les parcelles objet des présentes. Parcelles en zone N, en bordure de

								zone Ucb.
3	26/07/2022	Lieu-dit BARELLA, CONTES	BW 198/2002 01/202/20 5	1324	A	30 000	22,65	Diverses parcelles de terres en zone agricole, an bordure de zone N.
4	10/02/2022	chemin du Gheit, CONTES	AY 11 à 15	7668	A	44 000	5,7	Diverses parcelles de terres en zone agricole
5	26/02/2020	Parent de Galine, CONTES	BB 123	1562	N	5000	3,2	Une parcelle de terrain en nature de landes
6	17/12/2018	Le Vallon, CONTES	BL 2/3	2150	N	5000	2,33	Acquisition par la mairie de Contes de parcelles de terre, dans le cadre de la politique environnementale de la commune.
						moyenne	9,2	
						médiane	7,8	

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

Pour la parcelle B 336, en zone Ucb, on retiendra le terme n°1 de la 1ère étude de marché, situé également en zone Ucb, soit 227 €/m².

On appliquera un abattement de 50 % pour dépendance de bâti, soit une valeur vénale de 113,5 €/m².

Pour la parcelle B 337, en zone N, on retiendra le terme n°2 de la 2ème étude de marché, situé au lieu-dit les Mouchettes, soit 11,56€/m².

$$(114 \times 113,5) + (95 \times 11,56) = 14\,037,2 \text{ euros}$$

Valeur vénale : 14 037,2 euros arrondie à 14 000 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 **14 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 12 600 €.

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