



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

006-210600482-20231212-20231219-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/12/2023



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/06/23

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-
Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de NICE

15 bis rue Delille

06073 NICE CEDEX 1

Courriel : ddftp06.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

M. le Maire de Contes

Réf DS: 13023500
Réf OSE : 2023-06048-48696

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Chemin des Vallières 06390 Contes

Valeur :

62 000 €, 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 :	20/06/2023
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 :	20/06/2023

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 :	

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 au riverain limitrophe, propriétaire des parcelles AL 141/142/146.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Contes est une commune située dans la vallée du Paillon, chef-lieu de la Communauté de communes du Pays des Paillons, composée d'un centre-village et de trois hameaux dispersés sur son territoire de presque 20 Km² : Sclos, la Vernéa et la Pointe-de-Contes. Elle compte 7354 habitants en 2020.

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

La parcelle est située chemin des Vallières, dans un quartier résidentiel au pied du vieux village.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CONTES	AL 143	CHE DES VALLIERES	663	Terrain à bâtir
TOTAL			663	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain à bâtir complantée d'arbres, en partie en bordure du chemin des Vallières et limitrophe des parcelles AL 146 et 142.



4.5. Surfaces du bâti

aucun

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de CONTES

5.2. Conditions d'occupation

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 UD, Espace urbain à vocation résidentielle.

CES : 9 % de la totalité de l'unité foncière. Hauteur :4 m

Emplacement réservé aux voies publiques

Périmètre de mixité sociale

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 en zone Ud à CONTES entre 2021 et aujourd'hui :

N°	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	zonage PLU	SDP autorisée par PC	Prix m² /SDP
1	48//AN/110//B/4/3/2	891 RTE DE BERRE	02/08/2021	1865	220 000	117,96	N et Ud		
2	48//BO/57//	CHE DE LAS AYAS	18/01/2022	1373	180 000	131,1	Ud		
3	48//BO/56//	CHE DE LAS AYAS	09/09/2022	1683	199 000	118,24	Ud	108	1843
4	48//AK/152//	CHE DE LA POINTE DE CASTELLAR	15/09/2022	1486	150 000	100,94	Ud		
5	48//AK/219//	CHE DE LA POINTE DE CASTELLAR	23/02/2023	1043	160 000	153,4	Ud	96,47	1659
6	48//BD/278//	LAS AYAS SOUBRANNES	17/12/2021	1312	169 000	128,81	Ud		
7	48//BD/279//	LAS AYAS SOUBRANNES	09/03/2023	1129	169 000	149,69	Ud		
8	48//AC/138//136	BAUDARIC	27/01/2022	1184	80 000	67,57	N et Ud		
9	48//BK/146//	LE PUY	03/08/2021	1010	155 000	153,47	Ud	99	1566
					Moyenne	125			1689
					Médiane	129			1659

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

1/ méthode par comparaison au m² terrain :

On retiendra la moyenne des termes situés en zone Ud uniquement (hors 1/8), soit 134€/ m², avec un abattement de 30 % pour tenir compte de la faible superficie par rapport aux termes de comparaison, constituant une moins-value pour la constructibilité.

$$663 \times 94 = 62\,322 \text{ €}$$

2/ méthode par la charge foncière :

Le terrain de 663 m² offre une SDP constructible théorique de 59,67 m² (9 % d'emprise au sol sur un seul niveau)

$$59,67 \times 1659 = 98\,993 \text{ €}$$

Valeur vénale retenue :

Compte tenu de la faible constructibilité de la parcelle prise seule, on retiendra la valeur obtenue par la première méthode, soit 62 322 € arrondie à 62 000 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 **62 000 €**.

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 56 000 € (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 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.

