

Direction Générale des Finances Publiques

Le 6/04/2023

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 : Audrey FERRARIS

Courriel : audrey.ferraris@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 92 17 76 52

Monsieur le Maire de la commune de
Contes

Réf DS:11906359

Réf OSE : 2023-06048-22575

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 :

Maison

Adresse du bien :

Lieu-dit Le Cannier de la Roseyre à CONTES

Valeur :

174 000 €, 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 :	21/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite (extérieure) de l'immeuble :	22/02/2022
du dossier complet :	21/03/2023

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 :	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

Cession amiable d'un bien ne présentant plus d'intérêt communal

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

Lieudit Le Cannier de la Roseyre à CONTES à proximité de la Zone Industrielle de la Roseyre.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CONTES	BW 208	Le Cannier de la Roseyre	383	Maison
TOTAL			383	

4.4. Descriptif

Il s'agit une maison R+2 de catégorie cadastrale 7 d'une surface habitable d'environ 50 m² (2 pièces) édifée sur la parcelle BW 208 d'une contenance de 383 m² sise lieudit Le Cannier de la Roseyre à CONTES.

Elle est composée :

- au rez-de-chaussée, d'une cave (surface déclarée au cadastre 25 m²)
- au 1^{er} étage, entrée, salle d'eau, wc, une pièce à usage de salon avec cuisine ouverte.
- au 2^{ème} étage, dégagement, une petite pièce anciennement à usage de salle d'eau (pas de cabine de douche) et une chambre.

A la maison, est accolée une dépendance de bâti (pièce carrelée avec fenêtre non déclarée au cadastre). Jardin attenant avec un abri voiture.

La parcelle mère BW 82 pour 5035 m² a été subdivisée en 2 parcelles BW 208 pour 383 m² et BW 209 pour 4 652 m², suite au Procès Verbal du cadastre du 4/01/2021.

Appréciation : maison en très mauvais état d'entretien inhabitable en l'état. Vétusté ambiante (présence de moisissures sur les murs de l'entrée, plomberie, électricité...). Toiture à refaire.

Elle est située à proximité immédiate de la zone industrielle de la Roseyre. Edification de nouveaux entrepôts sur la parcelle mitoyenne BW 209 (parcelle mère BW 82).

4.5. Surfaces du bâti

SUP = 50 m² + 25x 0,2 (cave) + 26 m² x 0,1 (mesurage ICAD - auvent voitures) + 10 m² pour annexe carrelée (non déclarée réalisée par le dernier locataire en 2018) = **67 m²**

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de CONTES

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UE au PLU approuvé le 21/01/2019.

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 de marché de maisons à CONTES :

1/ Vente du 14/06/2021 (2021P19110) :

Acquéreur : commune de CONTES - bien visité le 20/08/2020

Une maison R+1 cadastrée BS 18 (210 m²) avec terrain attenant cadastré BS 177 (800 m²) soit une superficie totale de 1010 m² sis route de Vernea à CONTES.

SUP = 65 + 18 m² pondérée 0,9 (ancien cave avec fenêtre aménagée en cuisine - plafond bas) = 81,20 m²

Il s'agit d'une maison de 3 pièces en mauvais état d'entretien (huisseries, électricité à refaire, fissures à l'intérieur) et mal agencée (chambres en enfilade). Beau terrain complanté d'oliviers cependant la route de la Vernea est relativement passante (nuisance sonore).

Prix : 210 000 € soit **2593 €/m²**

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construit	Nbre pièces	Surf. de terrain	Prix total	Nb niveau	Catégorie cadastrale	Surf. de utile habitable	Nb chambres	Surf. garage	Surf. piscine	Surf. terrasses	SUP	Prix/m² SUP	Description
2	0604P01 2021P20825	48//BY/328//	CONTES	928 CHE RURAL N 4 LA ROSEYRE	17/06/2021	1965	3	781	253 000	2	6	90	2	0	20	0	84	2 891,49 €	maison située à proximité immédiate de la zone industrielle de la Roseyre
3	0604P04 2018P01023	48//BW/115//	CONTES	258 CHE DU TUJARTS	15/02/2019	1991	3	257	170 000	1	6	52	2	0	15	0	55	3 090,91 €	Une propriété comprenant une maison en cours de rénovation (considéré comme inachevée)
4	0604P04 2020P00852	48//BY/51//	CONTES	9021 LA ROSEYRE	07/02/2020	1930	3	611	330 000	1	5	63	2	28	35	6	88,6	3 724,60 €	

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

Fourchette des termes comprise entre 2 593 €/m² et 3 724 €/m² SUP. On retiendra le TC n°1 car il s'agit d'une maison en très mauvais état d'entretien de catégorie 6 (maison dans le même état de vétusté que le bien à estimer et vendue en 2021).

Valeur vénale libre : 67 m² x 2 590 € = 173 530 € arrondi à **174 000 €**

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

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 **174 000 €**.

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 **157 000 €** (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 départemental des Finances
publiques
et par délégation,

L'Inspectrice



Audrey FERRARIS

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.

