



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

006-210600482-20250619-20250607-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2025



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques  
des Alpes Maritimes**

Pôle d'Évaluation Domaniale  
15bis rue Delille

06073 NICE cedex 1

Courriel : [ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 6 juin 2025

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques des Alpes Maritimes

à

Monsieur le maire de Contes

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Hélène MILLERY

Courriel : [helene.millery@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:helene.millery@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 26 53 99 54

Réf DS: 24314781

Réf OSE : 2025-06048-38135

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Parcelle de terre.

*Adresse du bien :*

Chemin du Baudaric 06390 Contes

*Valeur :*

**60€ , hors taxes et hors frais.**

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame CUPIDO Flora, adjoint administratif.

## 2 - DATES

de consultation :	20/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/05/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune désire céder la petite parcelle AL164 de 54m<sup>2</sup> au propriétaire des parcelles voisines AL165 et AL166 qui l'utilise déjà. La commune désire régulariser la situation.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle se trouve dans la ville de CONTES, située dans la vallée du Paillon, chef-lieu de la Communauté de communes du Pays des Paillons.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Le voisin a englobé cette parcelle lors de la clôture de sa propriété. Elle est bornée par un mur côté route face aux terrains de tennis, et par un grillage côté route de Baudaric.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Nature réelle
CONTES	AL164	Chemin de Baudaric	Parcelle

## 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un petit terrain triangulaire, constituant un talus, en extrémité de la propriété voisine. La parcelle est dans un virage entre 2 routes à fort dénivelé d'environ 2 mètres de haut.

## 4.5. Surfaces du bâti

Pas de bâti

# 5 – SITUATION JURIDIQUE

## 5.1. Propriété de l'immeuble

Le consultant indique que la commune de CONTES est propriétaire.

## 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est vendu libre d'occupation.

# 6 - URBANISME

## 6.1. Règles actuelles

La parcelle est couverte par un PLU, en zone N.  
Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation.  
PPR Mouvements de sols : zone bleue (Glissement)

## 6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE


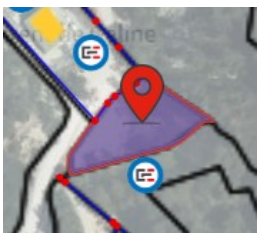
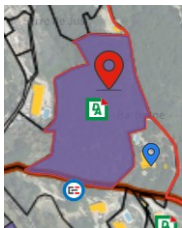

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche a porté sur les cessions de Terrain en zone N, sur la commune de CONTES dans un rayon de 10 km, réalisées entre 2020 et 2025 :

TC	Ref. Cadastres Adresse	Plan	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	48//AO/61-62-64 AVE FLAMINIUS RAIBERTI		08/10/20	1307	2100	1,61	Vente par la SAFER à la commune ; 3 parcelle de terre ; Zone N.
2	48//BB/123 PARENT DE GALINE		26/02/20	1562	5000	3,2	Vente par un particulier à la SCP KARIN 2.  Le BIEN est actuellement destiné à usage parcelle de terre. Zone N.  La SCP est propriétaire de parcelles adjacentes.
3	48//AV/76 BARBRUNE		22/03/22	12479	25000	2	Vente entre particuliers d'une parcelle de terre. Zone N
4	48//AW/5-88 LES FOURNES		01/06/22	1860	500	0,3	Vente entre particuliers. Deux parcelles de terre Zone N
<b>Moyenne</b>						<b>1,78</b>	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

néant

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

L'étude de marché effectuée en retenant des parcelles en zone N, fait apparaître des valeurs comprises entre 0,3€/m<sup>2</sup> et 3,2€/m<sup>2</sup> pour une moyenne de 1,78 €/m<sup>2</sup>.

Le TC2 (3,2€/m<sup>2</sup>) et le TC3 (2€/m<sup>2</sup>) sont dans la fourchette haute des termes de comparaison. Le TC2 a été acheté par une société qui est propriétaire de parcelles adjacentes, et le TC3 dispose d'une grande superficie. Ces éléments expliquent que leur valeur au mètre carré est plus élevée que la moyenne.

Le TC1 (1,61€/m<sup>2</sup>) correspond à des bandes de terrain, situés en bordure de route. Ce sont des talus entre 2 et 7 mètres de hauts, faits de roches. Les parcelles ne sont pas adjacentes d'une propriété.

Le TC4 (0,3€/m<sup>2</sup>) correspond à des parcelles situées en bordure de route. Ce sont des talus de 2 mètres de haut. Elles ne sont pas adjacentes d'une propriété.

Ces 2 termes sont des parcelles inexploitable. Ces éléments de moins-value, expliquent leur prix bas au mètre carré.

\* La parcelle à évaluer est un talus en forme de triangle, d'un dénivelé de 2mètres, en bordure de route, dans un virage, à l'extrémité de la parcelle adjacente, que le propriétaire veut acquérir. Son inclusion dans la parcelle voisine, permet d'en faciliter sa clôture, et son entretien.

Elle n'est pas exploitable seule, et constitue une charge pour la commune qui doit l'entretenir. Ainsi elle dispose des mêmes caractéristiques que les TC1 et TC4.

**C'est pourquoi nous retenons la moyenne de ces 2 termes pour calculer la valeur vénale du bien, soit  $(1,61 + 0,3) / 2 = 0,995\text{€/m}^2$  arrondi à 1€/m<sup>2</sup>.**

**Valeur vénale :  $1\text{€/m}^2 \times 54\text{m}^2 = 54\text{€}$  arrondi à 60€.**

## 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 **60 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus élevé 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.

## 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,



Hélène MILLERY  
Inspectrice des Finances Publiques