



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

006-210600482-20250619-20250608-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2025



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Nice, le 30/04/2025

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-
Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de Nice

15 bis rue Delille

06034 NICE

Courriel : ddfip06.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

Monsieur le Maire de CONTES

Réf DS : 23595646

Réf OSE : 2025-06048-27892

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 : Terrain nu

Adresse du bien : Chemin de Mazin à CONTES

Valeur vénale : 221 000 €, 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

2 - DATES

de consultation :	10/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/04/2025

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 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 terrain communal d'une superficie de 1201 m².

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

Chemin de Mazin à CONTES

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie (m ²)	Nature réelle
CONTES	BN 24	Reybert	1201	Terrain



4.4. Descriptif

Terrain à bâtir nu cadastré BN 24 pour 1201 m² actuellement en nature de microsite (terrain de sport) de Sclos de Contes lieudit « Reybert » à CONTES.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de CONTES.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU approuvé le 24/01/2019 modification, le terrain se situe en zone **UD**, zone urbaine à vocation résidentielle.

Dans la zone UD, l'emprise maximale autorisée pour la construction est de 9 %.

Hauteur absolue :

Dans le secteur UD, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

Toutefois :

- la hauteur absolue des constructions pourra être augmentée à 7 mètres sur 50% de l'emprise au sol autorisée,
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, cette hauteur pourra être augmentée de 1,50 mètres et ne devra pas excéder 8,50 mètres.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE





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

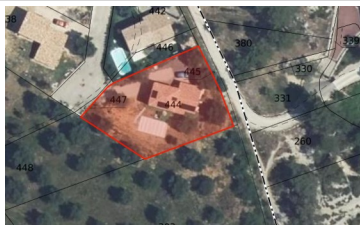
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

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

Étude de marché de terrains en zone UD :

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	20/01/2016	Lieudit Reybert à CONTES	BN 130	1008	UD	185 000	184	Terrain à proximité immédiate du terrain à estimer 
2	17/06/2016	Lieudit Reybert à CONTES	BN 129	1008	UD	180 000	179	Terrain à proximité immédiate du terrain à estimer 
3	20/10/2023	Rue Ludovic Gasiglia à CONTES	BM 279-223	1172	UD	190 000	162	Acquéreur : commune de CONTES 
	7/05/2022	Les Colles, route des Camps à CONTES	BR 439	687	UD	192 500	280	Terrain à bâtir avec PC 
	28/10/2020	350 chemin des Collés à CONTES	BR 444	887	UD	172 181	194	Terrain à bâtir avec PC

								
						Moyenne	200	
						Médiane	184	

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

Fourchette des termes comprise entre 162 € et 280 €/m².

On retiendra la médiane pour lisser la disparité des prix en zone UD soit un prix médian de 184 €/m²

Valeur vénale = 1201 m² x 184 € = 220 984 € arrondi à **221 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **221 000 €**.

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 199 000 € (arrondi).

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