



Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/03/24

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:16576820

Réf OSE :2024-06048-16468

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 à bâtir avec bâtis à démolir

Adresse du bien :

5 Place Albert Ollivier 06390 Contes

Valeur :

605 000 €, 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 :	29/02/2024
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 :	04/03/2024

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 des parcelles AR n°102 et 103 pour la réalisation de logements sociaux

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.

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

Les parcelles sont situées en plein centre de Contes, 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	AR 102	5 PL ALBERT OLLIVIER	579	Terrain bâti
CONTES	AR 103	3 PL ALBERT OLLIVIER	537	Terrain bâti
TOTAL			1116	



4.4. Descriptif

Il s'agit de

- la parcelle AR 102 sur laquelle est construite l'ancienne crèche intercommunale (actuellement inoccupée),
- la parcelle AR 103 sur laquelle est implantée une maison d'habitation (dont le rez de jardin actuellement loué) .

La commune envisage la cession du TAB pour démolition du bâtiment existant et réalisation d'un immeuble de 22 logements sociaux (100 % LLS- PLAI et PLUS), de types T1, T2 et T3 , d'une surface de plancher totale de 1380 m².

4.5. Surfaces du bâti

SU crèche : 261 m²

Shab maison : 70 m² + 35 m² garage

5 – SITUATION JURIDIQUE

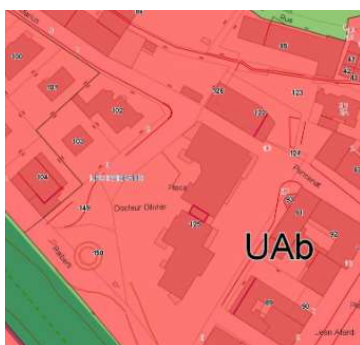
5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Contes

5.2. Conditions d'occupation

Libre

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 Uab (centres anciens et hameaux)

- Uab : bas du vieux village de Contes sur les rives du Paillon, intégrant des espaces rénovés (CES : non réglementé, hauteur absolue des constructions limitée à 12 m).

Emplacement réservé mixité social (100%)

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 charges foncières mixtes (élargies à NICE, DRAP et LA TRINITÉ) entre 2019 et aujourd'hui:

Biens non bâtis – valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m ² SDP	Prix m ² /terrain	Observations
1	21/12/2021	chemin de l'Olive et chemin du Cimetière, LA TRINITÉ	AE 119	1024	2954	Ubg	1 215 000	402	1187	TAB avec bati à usage de centre technique municipal, pour la réalisation de 2954 m ² SDP, soit 39 logements avec parking, et 71 m ² de locaux communs résidentiels
2	30/05/2022 et 29/04/2022	4 boulevard Général de Gaulle, LA TRINITÉ	BE 195	1242	2635	Upm1	1 340 000	509	1079	Terrain avec une maison élevée sur sous-sol et rez-de-chaussée à usage de garage et d'atelier de mécanique automobile, et de deux étages, divisée en lots de copropriété, à démolir pour la réalisation d'un immeuble de 48 logements, 2635 m ² SDP dont 30 % LLS, résidence RIVE GAUCHE, 1284 m ² à démolir, Zone UPM1, MS 01, polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur,
3	26/11/2020	30 avenue Jean Moulin, Drap	B 56, 330, 331, 332, 333, 334, 2408, 2410, 2412, et 2414	3508	5169	Uba +Uc	2 505 000	485	714	3 ventes de terrains avec bâtis à démolir pour la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 86 logements (dont 24 logements locatifs sociaux) et un équipement public, pour une SDP de 5.169 m ²
4	25/02/2022	Lieudit Rostit Inférieur, LA TRINITE	BA 138	1910	3053,7	Ufb2	650 000	298	168	Parcelles de terres sur lesquelles sont édifiés une maison individuelle avec dépendances et terrain, une petite maison d'habitation ainsi qu'un abri en bois, destinés à être démolis en vue de la construction d'un ensemble immobilier (56 appartements dont 17 sociaux et 104 parkings)
5	25/02/2022	Lieudit Rostit Inférieur, LA TRINITE	BA 136/137/139	3498		Ufb2	260 000			
6	14/02/2020	33 bd Blanqui, LA TRINITE	BA 479/477/482/223	2114	1507	Ufb2	800 000	531	378	Un terrain avec un garage à démolir, pour la réalisation de 28 logements et 1507 m ² SDP, résidence LES TERRASSES D'AZUR
7	22/05/2019	33 bd Blanqui, LA TRINITE	BC 157	2720	1341	Ufb2	600 000	447	221	Un terrain avec maison à démolir pour la réalisation de 23 logements pour une SDP de 1341 m ² . Résidence VILLA AUGUSTA
8	26/04/2019	Place Jean Allardi, CONTES	AR 136	700	3136	Uab	458 000	353	596	TAB Un terrain acquis par la commune de Contes
9	26/04/2019		AR n°137/138 /139/140	1159			650 000			Un terrain avec bâti à démolir acquis par l'EPF pour construction d'un bâtiment élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée comportant une

										maison médicale et laboratoire médical pour 562 m ² +15 logements collectifs sociaux pour 1006 m ² (100 % LLS)	
10	10/02/2023	110 route de CANTA GALET, NICE	MV 376	2071	2576	Ubd1 et Nb	1 298 589	471	627	ADIM cède à LOGIREM un terrain à bâtir pour la construction de 40 LLS pour 2756 m ² SDP. Permis de construire n° 06 088 21 S 0114 délivré le 22/10/2021 au promoteur ADIM Côte d'Azur, puis transféré le 04/05/2022 au bailleur social Logirem. Zone UBD1 et NB avec EBC – 100 % LLS.	
								Moyenne	437	621	
								Médiane	459	612	

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

Évaluation par la charge foncière

Les termes de charges foncières mixtes (logement social et libre) sont compris entre 298 et 531€/m² SDP, avec une médiane à 460 €/m² environ.

On retiendra le terme n°9, situés à CONTES et dans le même zonage au PLU, avec un projet de construction à usage médical et social et de logements sociaux. (100 % LLS)

On retiendra donc le terme 9 soit 353 €/m², actualisé par l'ICC, compte tenu de son ancienneté.
 $353 \times 2106 \text{ (T3 2023)} / 1703 \text{ (T4 2018)} = 437$

$1380 \times 437 = 603\,060$ euros

Valeur vénale retenue : 603 060 arrondie à 605 000 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 **605 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 545 000 € (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