Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
006-210600482-20260605-20260602-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/06/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marine CHATRENET
Courriel : marine.chatrenet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 92 17 76 68

Réf DS:25056519
Réf OSE 2025-06048-49021

Le 04/07/25

Le Directeur départemental des Finances publiques des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de CONTES

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

Nature du bien :	Terrain BT1 du site Lafarge- projet de construction de logements sociaux
Adresse du bien :	Chemin du Pilon 06390 Contes
Valeur :	340 000 €, 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 :	30/06/2025
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 :	30/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Échange

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la requalification de la cimenterie LAFARGE, la commune souhaite se porter acquéreur de la parcelle BT n°1 pour y réaliser des logements sociaux.

Le terrain a déjà fait l'objet d'un avis n°2023-06048-82291 en date du 07/11/2023, à la valeur vénale de 340 000 euros. L'opération n'ayant pas été réalisée, la commune souhaite que l'avis soit actualisé.

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. Elle compte 7722 habitants (2022).

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

La parcelle est située sur le site de l'ancienne cimenterie du groupe Lafarge datant de 1867, en bordure de la RD 15 qui mène au centre et CONTES et longe le Paillon.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CONTES	BT 1	L'usine	3805	Terrain bâti
		TOTAL	3805	

4.4. Descriptif

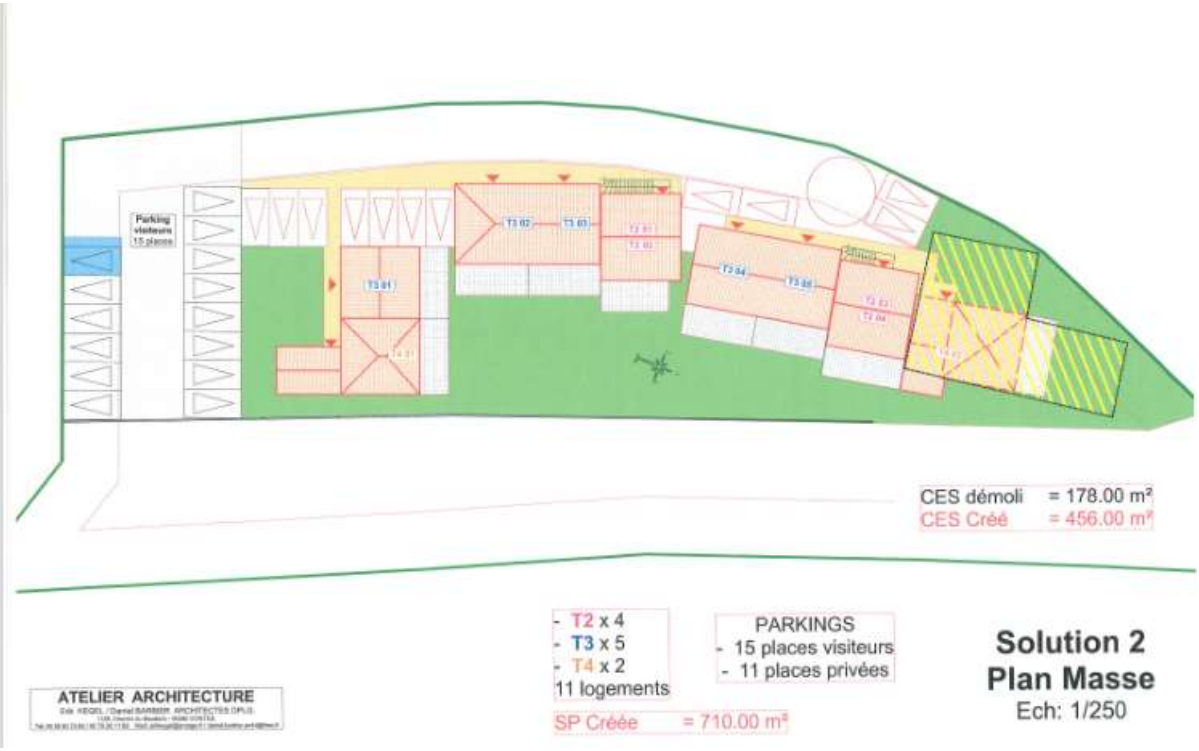
La parcelle BT n°1 est constituée d'un local cuisine avec salle de repas (ancienne cantine de l'usine) ainsi que d'un grand parking en terre.

Le bâti, d'un seul niveau mesure 178 m².

Le terrain d'une superficie de 3805 m² se situe en zone constructible (Ucb) et est desservi par les réseaux. Il a une forme triangulaire, bordée par deux routes (av Charles Alunni et route de la Vernea).

La commune envisage la démolition du bâtiment existant et la réalisation d'un immeuble de 11 logements sociaux (100 % PLUS), d'une surface de plancher totale de 709,55 m².

Une étude de faisabilité a été réalisée en octobre 2023 par le cabinet d'architectes DPLG de CONTES.



Logements locatifs sociaux: Surface Esquisse
Tableau des surfaces des logements sociaux

Localisation	Type logt	Financement	SH	Annexes	SU	SDP	Terrasse	Cellier	Balcon
Bat T4 01	T4	PLUS	80,95	0	80,95	91,1	12	0	0
Bat T3 01	T3	PLUS	62,75	0	62,75	70	10	0	
Bat T3 02	T3	PLUS	62,75	0	62,75	70	10	0	
Bat T3 03	T3	PLUS	62,75	0	62,75	70	10	0	
Bat T2 01	T2	PLUS	41,75	0	41,45	44	10	0	
Bat T2 02	T2	PLUS	41,75	0	41,45	44	0	0	6
Bat T3 04	T3	PLUS	62,75	0	62,75	70	10	0	
Bat T3 05	T3	PLUS	62,75	0	62,75	70	10	0	
Bat T2 03	T2	PLUS	41,75	0	41,45	44	10	0	
Bat T2 04	T2	PLUS	41,75	0	41,45	44	0	0	6
Bat T4 01	T4	PLUS	81,45	0	81,45	92,45	12	0	
TOTAL	**11**		**643,15**	**0**	**641,95**	**709,55**	**94**	**0**	**12**

4.5. Surfaces du bâti

SDP cantine : 178 m² [2]

SDP projet : 709,55 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

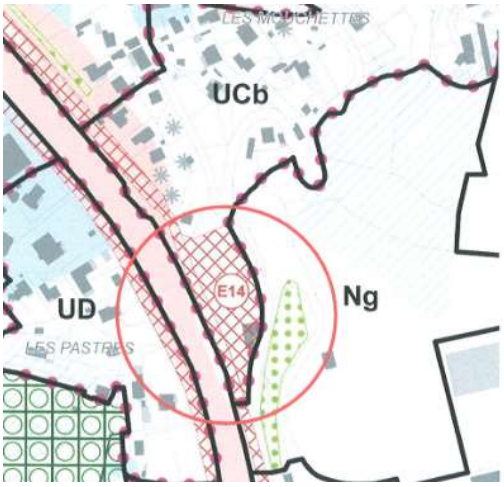
SA Lafarge Ciments

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 Ucb

- Ucb : secteurs urbanisés inscrits en continuité des centralités urbaines (CES : 12 %, hauteur absolue des constructions limitée à 7 m).

Emplacement réservé n°E14 pour l'aménagement de loisirs au quartier les Mouchettes

Il n'y a pas de contraintes de mixité sociale sur cette parcelle au PLU selon les informations communiquées par le consultant.

2 Selon étude de faisabilité DPLG d'octobre 2023

6.2.Date de référence et règles applicables

sans objet

Résumé règles d'urbanisme :

Règlement PLU	Projet
Secteurs du PLU : UCb	
Nature occupations possible : emplacements réservés pour équipements E14 Aménagement pour loisir	Logements sociaux d'intérêt collectif
UC4 : Implantation par rapport aux emprise publiques : . 5m	Minimum 5m
UC 5 : Implantation par rapport Aux limites séparatives : 4m :	Minimum 4 m
UC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Sans objet	SO
UC 7 : Emprise au sol UCb 12% soit 3805x12% = 456 m² Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article	Logements sociaux d'intérêt collectif Projet 456 m²
UC 8 : Hauteur maximum UCb 7m	Hauteur maxi Projet = R+1
UC 9 : Aspect Extérieur : cf article PLU	Habitat traditionnel
UC 12 : Traitement Paysager : UCb 50%	Projet à définir
UC 13 : Stationnement : Habitation : 1 place pour 50m²minimum + 1 places par tranche de 50m²	Projet 25 places

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

1. Cessions de terrains à bâtir (hors lots de lotissements) à CONTES entre 2020 et aujourd'hui :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urba-nisme	prix	Prix/m²	Observations
1	30/05/2022	quartier le Gheit, Route de Pierrefeu, CONTES	AY 192/193	926	Ucb	210 000	227	Une parcelle de terre destinée à la construction (PC obtenu le 26 janvier 2022)
2	26/01/2024	Le Pilon, CONTES	BA 71/72	1510	Ucb	200 000	133	Une parcelle de terrain à bâtir sur laquelle est édifiée une maison d'habitation en très mauvais état, avec terrain autour en nature de

								jardin Laquelle maison est actuellement sans électricité et en conséquence inhabitable en l'état. Accès par servitude de passage Pc obtenu pour « reprise de construction d'une maison individuelle et modifications par rapport au précédent permis de construire »
3	09/03/2023	Lieudit Las Ayas Soubrannes, CONTES	BD 279	1129	Ud	169 000	150	Une parcelle de terrain à bâtir. Un permis de construire a été délivré à l'ACQUEREUR le 15 novembre 2022 sous le numéro PC 006 048 22 G 0015.
4	07/09/2023	1389 chemin de Las Ayas, CONTES	BC 225	1102	Ud	185 000	168	Une parcelle de terrain à bâtir, avec PC délivré le 11/05/2023
5	23/02/2023	Lieu-dit "Pointe de Castellar", CONTES	AK 219	1043	Ud	160 000	153	Une parcelle de terrain à bâtir., avec PC accordé le 07/10/2022, ayant pour objet la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation, d'une surface de plancher de 96,47 m².
6	11/01/2024	Lieu-dit Vallières, CONTES	AL 143	663	Ud	53 000	80	Vente par la commune d'une parcelle aux propriétaires riverains
7	06/01/2024	Le Pilon, CONTES	BA 71/72	1510	Ud	200 000	132	Une parcelle de terrain à bâtir sur laquelle est édifiée une maison d'habitation en très mauvais état, avec terrain autour en nature de jardin Laquelle maison est actuellement sans électricité et en conséquence inhabitable en l'état. PC obtenu le 23/05/2022 pour reprise de construction d'une maison individuelle et modifications par rapport au précédent permis de construire
8	20/10/2023	Rue Ludovic Gasiglia à CONTES	BM 279-223	1172	UD	190 000	162	TAB acheté par la commune de CONTES pour l'agrandissement d'un parking public
						moyenne	**151**	
						médiane	**152**	

2.Cessions de charges foncières mixtes (élargies à DRAP et LA TRINITÉ) entre 2019 et aujourd'hui:

Biens non bâtis – valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urba-nisme	prix	Prix/m² SDP	Prix m2/terrain	Observations
1	21/12/2021	chemin de l'Olivaie 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 m² SDP, soit 39 logements avec parking, et 71 m² 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 m² SDP dont 30 % LLS, résidence RIVE

										GAUCHE, 1284 m² 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 m²
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 m² 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 m². 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 m² +15 logements collectifs sociaux pour 1006 m² (100 % LLS)
							Moyenne	**432**	**620**	
							Médiane	**447**	**596**	

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

1. Évaluation en récupération foncière

La valeur du terrain à bâtir (avec bâti à démolir) est supérieure à la valeur du bâti. On évaluera donc cette parcelle en récupération foncière.

Les terrains à bâtir sont essentiellement situés en zone UD. Cette zone urbaine à vocation résidentielle autorise les constructions d'une emprise au sol maximale de 9 % de la totalité de l'unité foncière et d'une hauteur absolue de 4 m (7 m sur 50 % de l'emprise au sol).

La zone UCb est légèrement moins restrictive que la zone UD (cf paragraphe 6.1).

Seuls les termes n°1 et 2 sont situés en zone Ucb. Néanmoins, le terme 1 est trop ancien pour constituer une référence à lui seul et il est 3 fois plus petit que le terrain à évaluer. Le terme 2 est atypique car il s'agit d'une reprise de construction d'une maison en très mauvais état.

On retiendra donc la médiane des termes, avec un abattement de 10 % pour grande superficie, soit 137 €/ m².

On déduira les coûts de démolition du bâti existant, d'un montant unitaire retenu de 150 €/ m² SDP[3].

3 Sources : base de données DNID + https://www.prix-travaux-m2.com/prix-demolition-maison.php

Valeur vénale de la parcelle BT 1 : (137x 3805) – (178 x 150) = 521 285– 26700= 494 585 euros

2. 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 450 €/m² environ.

Les termes 8 et 9 sur la commune de CONTES ne peuvent être retenus seuls car ils concernent une construction à usage médical et social (100 % LLS). Or, bien que le projet de la commune soit de construire du logement social à 100 %, aucune disposition du PLU ne l'impose.

On retiendra donc la médiane des charges foncières mixtes soit 450€/m² .

709,55 x 450= 319 297,5 euros

Valeur vénale retenue :

Compte tenu du projet de construction proposé et étayé par l'étude de faisabilité transmise, on retiendra la valeur obtenue par la méthode de la charge foncière, soit 340 297,5 euros arrondie à 340 000 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 **340 000 €.**

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 375 000 € (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.