



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240220-2024-14-DE
Date de télétransmission : 21/02/2024
Date de réception préfecture : 21/02/2024



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/10/2023

Direction départementale des Finances Publiques

Pôle d'évaluation domaniale des Alpes-Maritimes

15 bis rue Delille

06073 Nice cedex 1

ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de GRASSE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien PERRIER

Courriel : julien.perrier3@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 92 17 76 61

Réf DS:14103579

Réf OSE : 2023-06069-71621

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.

Adresse du bien : Avenue Louison BOBET, sur GRASSE

Valeur : 1 012 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur PASCAL.

2 - DATES

de consultation :	15/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/09/2023

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 :	

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 terrain à bâtir pour l'édification d'un ensemble neuf de 6000 m² SDP à destination de bureaux, ateliers et stockage.

Le prix proposé par la SARL PROMO SAXE est de 1 000 000 € pour 12 400 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble est situé sur la commune de GRASSE, département des Alpes-Maritimes. GRASSE est une commune de la CAPG et compte 48 870 habitants.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Zone Industrielle Bois de Grasse.

4.3. Références cadastrales

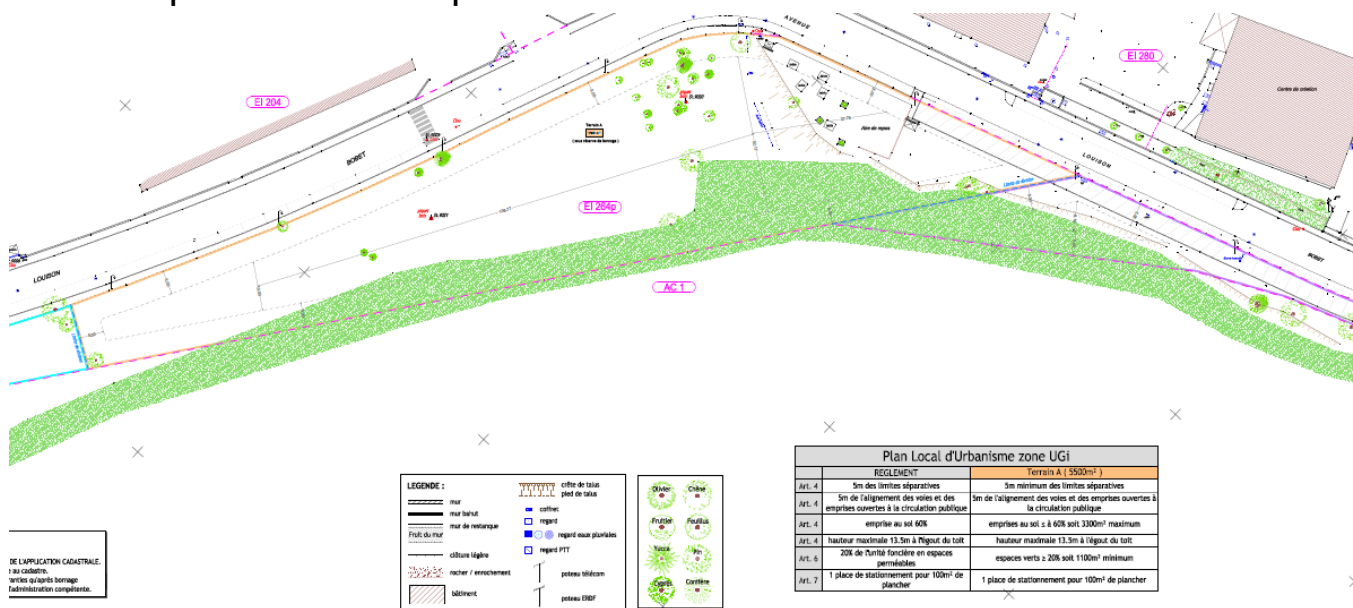
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GRASSE	EI n°264	AV LOUISON BOBET	12 399 m ²	Terrain

4.4. Descriptif

La ville a été consultée pour céder un terrain communal pour l'édification d'un ensemble de 6000 m² SDP à destination de bureaux, ateliers et stockage. Cette parcelle comporte des emplacements de stationnement, un réseau d'éclairage public, une station de relevage et l'assiette d'un chemin qui constitue l'accès à plusieurs propriétés, qui ont vocation à intégrer le Domaine Public. Aussi la Commune a missionné le cabinet de Monsieur Vincent DELEFORGES, Géomètre-Expert pour effectuer la division parcellaire qui permettra à la ville de conserver les zones précitées pour intégration au Domaine public communal et de définir les limites de la parcelle à céder d'une surface cadastrale de **9962 m²**.

Au regard de la première évaluation domaniale (dossier 2023-06069-40836 du 13/06/2023), l'assiette du projet a été réduite à la seule emprise nécessaire à la construction d'une superficie de 5500 m² en partie centrale de la parcelle.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de GRASSE.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 06.11.2018, modification simplifiée n°1 approuvée le 25.06.2019 – Zone UGI – Emprise au sol de 60 %. Hauteur maximale de 14,50 m à l'égout. 20 % de l'unité foncière en espaces perméables.

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 terrains en zone UG

1/ Vente du 08/09/2022, lieudit Sainte-Marguerite, DE 324/794/796 pour 9684 m², un terrain à bâtir, l'acquéreur déclare qu'il envisage de l'affecter à destination et usage locaux d'activité et de stockage de 2000 m² environ. Zone Ugi au PLU. Prix de vente de 1 781 474,65 €, soit **184 €/m²** et 891 €/m² SDP.

2/ Vente du 07/06/2022, quartier du Plan, avenue Jean Maubert, DE 799 pour 8000 m², un terrain à bâtir en zone Ugi, avec bénéfice d'un PC pour la création de locaux d'activités et démolition des serres, et une SDP créée de 3140 m² SDP, au prix de 2 700 000 € HT, soit **337,50 €/m²** et 860 €/m² SDP.

3/ Vente ancienne du 08/08/2011, 51 avenue Louison BOBET, EI 279/359/357 pour 4574 m², terrain à bâtir, lotissement industriel Les Bois de GRASSE. Ce terrain était en zone UG au moment de la vente, il est actuellement en zone UGI au Plu. Il a fait l'objet d'un EDD en 2016 pour deux bâtiments, environ 2889 m², 11 locaux et 19 parkings, soit 30 lots. Prix de vente de 910 669 € HT, soit **199 €/m²** et 315 €/m² SHON.

4/ Vente ancienne du 03/08/2009, la SARL PROMO SAXE (acquéreur potentiel du terrain à évaluer) a fait l'acquisition du terrain cadastré EI 207 pour 4195 m², 7 avenue Michel Chevalier, lotissement industriel Les Bois de Grasse, terrain situé juste en face du bien à évaluer. Ce terrain était en zone UG au moment de la vente, il est actuellement en zone UGI au Plu. Elle a obtenu un PC sur EI 207 et 199 (lui appartenant) Prix de 680 000 € HT, soit **162 €/m²**.

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

Base retenue

Il n'y a pas de ventes récentes de terrains voisins du bien à évaluer en zone Ugi.

Le terme n°1 est situé à 4 km, zone de Sainte-Marguerite, Plan de Grasse, vente récente d'un terrain à bâtir en zone Ugi, de superficie similaire au bien à évaluer.

Le terme n°2 semble hors tendance, il ne sera pas retenu.

Ce terme n°1 est de bonne configuration, rectangulaire, plat, ce qui n'est pas le cas du bien à évaluer. On pourrait minorer la valeur du bien à évaluer pour mauvaise configuration, cependant, les ventes intervenues en 2009/2011 (termes voisins du bien à évaluer n°3/4), indiquent que le niveau de prix était déjà de l'ordre de 180 €/m² en moyenne, dans cette zone, il y a plus de 10 ans. On peut considérer que l'évolution des prix de marché depuis 2009/2011 compense l'abattement éventuel pour mauvaise configuration applicable au bien à évaluer, la base métrique du terme n°1 est retenue.

Valeur vénale

$5500 \text{ m}^2 \times 184 \text{ €/m}^2 = 1\,012\,000 \text{ €}$.

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 et arrondie à **1 012 000 €**.

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 **910 800 €**.

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 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.

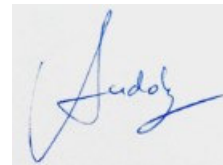
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Irène AUDOLY

Inspectrice principale des Finances publiques