



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20250225-2025-21-DE
Date de télétransmission : 26/02/2025
Date de réception préfecture : 26/02/2025



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

Le 30 avril 2024

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques des Alpes Maritimes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Linda BOTELHO

Courriel : linda.botelho@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 26 53 27 05

à

Monsieur le Maire de la commune de GRASSE

Réf DS: 17372484

Réf OSE : 2024-06069-28856

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

5 rue de la porte neuve, 06130 GRASSE

Valeur :

160 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Le consultant peut ainsi acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 176 000 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une acquisition à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Laurent PASCAL

2 - DATES

de consultation :	12 avril 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12 avril 2024

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

La commune de GRASSE mène un projet de création d'une passerelle qui enjambe le boulevard Gambetta.

La version retenue par l'Architecte des Bâtiments de France impose la démolition partielle de l'appartement de la famille MARCHAND.

La famille accepte le principe d'une acquisition amiable, la commune n'a donc pas lancé de procédure d'expropriation.

Toutefois, les propriétaires tous deux auto-entrepreneurs ne peuvent plus obtenir de crédit et la commune envisage de leur céder un bien particulièrement dégradé sis au 19 avenue Guy de Maupassant qui fait l'objet de la saisine 2024-06069-28922 en date du 12 avril 2024.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Grasse est une commune française provençale, située dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Sous-préfecture des Alpes-Maritimes, Grasse est la quatrième ville du département en matière de population.

Depuis le XVII^e siècle, la ville est considérée comme la capitale mondiale du parfum et attire de nombreux touristes pour ses fragrances. Elle a obtenu trois fleurs au Concours des villes et villages fleuris et a été promue « Ville d'Art et d'Histoire ».

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

Le bien est situé dans le centre historique de GRASSE.

Les écoles, collèges et lycées sont accessibles à moins de 15 mn à pied.

Le bien est desservi par plusieurs lignes de bus, l'arrêt le plus proche se situe à 2 mn à pied. De nombreux commerces et services sont disponibles à moins de 10 mn à pied.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GRASSE	BI 25 lot 56	5 rue de la porte neuve	536 m ² en copropriété	appartement
	BI 25 lot 48			garage
TOTAL			536 m ² en copropriété	

4.4. Descriptif

Selon les informations et photos fournies par le consultant (le bien n'ayant pas été visité) :

Appartement situé au premier et dernier étage d'un immeuble en copropriété construit en 1920, selon les données cadastrales, comprenant :

rez-de-chaussée : garage (privatif et comprenant une porte d'accès direct à l'escalier menant à l'appartement

1^{er} étage : appartement de 3 pièces principales composé d'une entrée, séjour, salle à manger, cuisine ouverte, deux chambres, un bureau, une salle de bains avec WC.

Prestations et Etat



Cuisine

★★★★☆ Qualitatif

★★★☆☆ Bon état



SdB/ SdE

★★★☆☆ Standard

★★★☆☆ Bon état



Sol

★★★★☆ Qualitatif

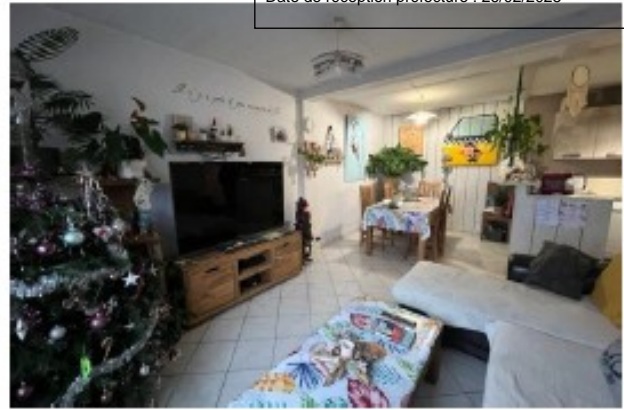
★★★☆☆ Bon état



Fenêtres

★☆☆☆☆ Simple

★★☆☆☆ A rénover



4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations fournies, le bien offre une surface habitable de 64,38 m² et dispose d'un garage de 12 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Grégory MARCHAND

Bien acquis le 20 décembre 2011 pour un montant de 139 000 €.

5.2. Conditions d'occupation

libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien est couvert par le PLU de la commune de Grasse dont la dernière procédure a été approuvée le 25 juin 2019. Il est classé en zone PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

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

- appartement

La recherche a porté sur les cessions d'appartements anciens offrant une surface habitable entre 55 et 75 m² et situés à moins de 300 m du bien qui ont été réalisées depuis le 1^{er} mars 2023.

Biens bâtis : appartement – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface habitable en m ²	Prix en €	Prix en €/m ²	Observations
1	31/01/24	25 rue Marcel Journet GRASSE 	BE 312 lots 6 et 7	66,62	95 000	1426	Appartement au 1 ^{er} étage d'un immeuble de 1900 donnant sur rue et cour comprenant cuisine ouverte sur séjour, couloir, chambre, dressing, salle d'eau avec WC immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril le 19/12/16 suite auquel des travaux de mise en sécurité ont été réalisés ayant donné lieu à une mainlevée le 26/05/23
2	28/12/23	4 passage Vauban GRASSE 	BH 272 lot 17	55,70	102 000	1831	Appartement au 2 ^e étage d'un immeuble de 1800 comprenant salon, chambre, cuisine, salle d'eau avec WC

							Accusé de réception en préfecture 006-210600698-20250225-2025-21-DE Date de télétransmission : 26/02/2025 Date de réception préfecture : 26/02/2025	
3	21/12/23	1 rue de l'oratoire GRASSE 	BH 107 lot 15	61,89	141 255	2282	Appartement au 4 ^e étage d'un immeuble de 1920 comprenant entrée, dégagement, cuisine, dégagement, salle de bains avec WC, chambre, séjour	
4	19/10/23	32 rue de la fontette GRASSE 	BE 158 lot 16	64,23	99 000	1541	Appartement en duplex aux 4 ^e et 5 étage d'un immeuble de 1940 comprenant séjour avec cuisine américaine, bureau étage : dégagement, deux chambres, salle d'eau avec WC bien dégradé nécessitant des travaux de rénovation	
5	13/09/23	1 place Étienne Roustan GRASSE 	BH 133 lot 5	65,45	120 000	1833	Appartement au 3 ^e étage d'un immeuble de 1700 comprenant entrée, séjour, 2 chambres, salle de bains, WC, rangement, cuisine, cellier, placards	
6	31/07/23	9 rue Mougins Roquefort GRASSE 	BH 117 lot 1 (20)	68,40	100 000	1462	Appartement au 3 ^e étage d'un immeuble de 1919 comprenant entrée, cuisine, salon, dégagement, chambre, salle d'eau, dégagement	
7	07/07/23	6 rue Dominique Conte GRASSE 	BE 154 lots 9 et 10	62	145 000	2339	Appartement au 4 ^e étage d'un immeuble de 1940 comprenant entrée, dégagement, salon, cuisine, 2 chambres, cabinet, salle d'eau appartement entièrement rénové (peinture, carrelage, cuisine équipée, salle de bains, installation électrique, plomberie, double vitrage)	
8	31/03/23	6 rue Gazan GRASSE 	BH 238 lot 6	63,76	135 500	2125	Appartement au 5 ^e étage d'un immeuble de 1700 comprenant cuisine, 2 chambres, salon/salle à manger, salle d'eau et au-dessus chambre de bonne appartement ayant fait l'objet de travaux en 2015 (règlement plancher, cuisine refaite à neuf, remplacement des fenêtres en double vitrage)	
					moyenne	1855		

- **Garage**

La recherche a porté sur les cessions de garages situés à moins de 500 m du bien réalisées depuis le 1^{er} février 2022.

Biens bâtis : garage – valeur vénale					
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Prix en €	Observations
1	06/12/23	Place du Docteur Eugène Périmond GRASSE	AY 349 lot 354	20 000	garage
2	13/09/23	55 avenue de Provence GRASSE	BL 83 lot 2	19 000	garage en rez-de-chaussée
3	07/06/22	5 bis rue Pierre Séward GRASSE	B L 144 lot 25	18 750	garage en rez-de-chaussée
				moyenne	19 250

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant

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

- **pour l'appartement**

Les termes de comparaison trouvés, nombreux, se sont vendus entre 1426 et 2 339 €/m² pour un prix moyen de 1 855 €/m². L'appartement ne disposant d'aucun extérieur, la recherche a été limitée aux biens n'en disposant pas non plus.

Les termes de comparaison les plus bas concernent des biens nécessitant des travaux de rénovation, les plus élevés à des biens ayant fait l'objet de rénovation importants.

Selon les informations fournies, le bien est en état d'entretien correct mais nécessite un changement de quelques menuiseries extérieures.

On retiendra donc la valeur haute des termes trouvés avec un abattement de 10 % pour les travaux à réaliser soit un prix de $0,9 \times 2\,339 \text{ €/m}^2 = 2\,105,10 \text{ €/m}^2$ arrondi à 2 100 €/m².

La valeur vénale de l'appartement est donc estimée à la somme de $64,38 \text{ m}^2 \times 2\,100 \text{ €/m}^2 = 135\,198 \text{ €}$ arrondie à 136 000 €.

- **pour le garage**

Aucun des termes de comparaison d'appartements trouvés ne disposant de garage, celui-ci est estimé séparément. Les cessions, rares, ont été étendues à un rayon de 500 m.

On retiendra donc la valeur haute des termes trouvés majorée de 10 % compte tenu de la rareté soit une valeur vénale pour le garage estimée à la somme de $1,1 \times 20\,000 \text{ €} = 22\,000 \text{ €}$.

La valeur vénale de cet ensemble immobilier est donc estimée à la somme de $136\,000 \text{ €} + 22\,000 \text{ €} = 158\,000 \text{ €}$ arrondie à **160 000 €**.

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 **160 000 €**. 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 176 000 € (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 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 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,



Linda BOTELHO
Inspectrice des Finances Publiques