



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture  
006-210600698-20250225-2025-22-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](mailto: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](mailto:linda.botelho@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 26 53 27 05

Réf DS: 17374887

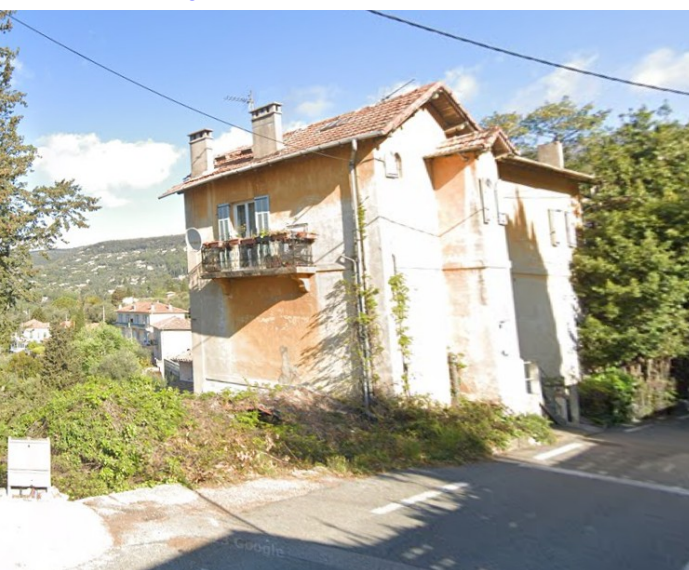
Réf OSE : 2024-06069-28922

à

Monsieur le Maire de la commune de GRASSE

## 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 :*

Ensemble immobilier

*Adresse du bien :*

19 avenue Guy de Maupassant, 06130 GRASSE

*Valeur :*

**86 000 €, hors taxes et hors frais** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Le consultant peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 77 000 €.

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

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 vendre à un prix inférieur.

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de GRASSE a acquis ce bien par une procédure de bien sans maître pour l'incorporer dans son patrimoine privé, l'acte administratif est encours de publication.

Ce bien a fait l'objet de l'avis 2022-06069-080156 en date du 25 février 2022 pour un montant de 65 000 € hors frais hors droits en tenant compte des travaux de toiture en vue de son acquisition pour incorporation dans le patrimoine privé communal.

La commune envisage la cession de ce bien à la famille MARCHAND dont le bien sis 5 rue de la porte neuve doit être acquis par la commune (demande 2024-06069-28922 en date du 12 avril 2024) pour être partiellement démoli dans le cadre du projet de création d'une passerelle qui enjambe le boulevard Gambetta.

<sup>1</sup> 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<sup>e</sup> 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 se situe au sud-ouest de GRASSE, sur un axe qui permet de rejoindre le quartier Saint-François depuis le centre 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, les arrêts les plus proches se situent à 1 et 5 mn à pied. Les commerces et services sont disponibles à 5 mn en voiture.

### 4.3. Références cadastrales

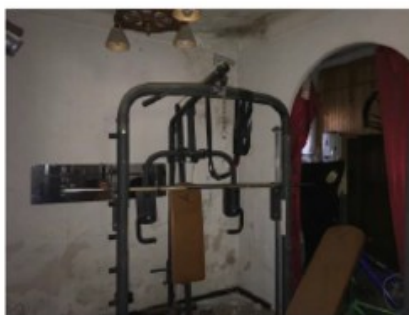
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :				
Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GRASSE	BN 19	19 avenue Guy de Maupassant	427	jardin
	BN 20 lot 1		110 m <sup>2</sup> en copropriété	appartement
TOTAL			427 m <sup>2</sup> + 110 m <sup>2</sup> en copropriété	

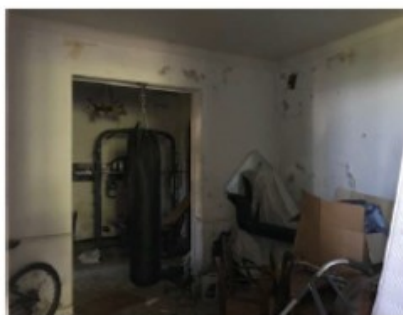
### 4.4. Descriptif

Selon les informations et photos fournies par le consultant (le bien n'ayant pas été visité), le bien est un appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée d'un vieil immeuble (construit en 1920 selon les données cadastrales).

Les pièces sont en enfilade et le bien est à rénover entièrement. Une partie est en ruine et nécessite une reconstruction totale. L'appartement bénéficie de l'intégralité du jardin.



IMG\_5837



IMG\_5840



IMG\_5841



IMG\_5842





IMG\_5843



IMG\_5844



IMG\_5846



IMG\_5849



IMG\_5851



IMG\_5852



IMG\_5853



IMG\_5856

La commune a fait appel à un géomètre pour annexer à l'acte de vente un plan qui fixe la limite de la parcelle au pied du mur qui soutient les terres du jardin .

Elle précise que ce mur n'est pas en bon état et a joint un devis pour sa réfection ainsi qu'un pour l'abattage des arbres présents en haut du mur qui occasionnent ces troubles.

Elle ajoute que la toiture est en mauvais état et que le syndic vient d'accepter un devis pour son bâchage en attendant les devis pour sa réfection totale.

Elle indique enfin que « le bien, particulièrement dégradé et vétuste, nécessite une rénovation totale et une reconstruction de la partie annexe ».

#### 4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations fournies, le bien offre une surface habitable de 50,70 m<sup>2</sup> et une partie à l'état de ruine d'une surface habitable (après travaux) de 20 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Bien en cours d'acquisition par la commune par la procédure de bien sans maître suite à la succession vacante de Monsieur Jean REMLINGER et de Madame Hélène CHARLET

### 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 UJa : zone urbaine de la campagne provençale grasseoise destinée à être protégée.

### 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.

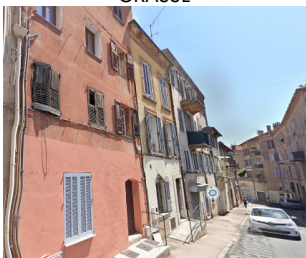

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 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 situés à moins de 500 m du bien qui ont été réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022.

Biens bâtis : appartement – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface habitable en m <sup>2</sup>	Prix en €	Prix en €/m <sup>2</sup>	Observations
1	23/06/23	11 avenue Sainte Lorette GRASSE 	BN 112 lots 1 et 3	46,84	129 000	2754	Dans ensemble immobilier élevé sur cave et rez-de-chaussée de deux étages et un troisième mansardé, appartement en duplex au 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étages comprenant séjour, chambre, dégagement, WC, salle d'eau au-dessus : cuisine, débarras, terrasse
2	15/05/23	16 allée cascade Zola GRASSE 	BM 117 lot 1	63,65	195 000	3064	Appartement en rez-de-jardin comprenant entrée, cuisine, salon/séjour, 2 chambres, salle de bains avec WC jardinet de 230 m <sup>2</sup>

3	28/02/23	27 boulevard Victor Hugo GRASSE 	BN 102 lot 3	42,80	62 000	1449	Dans maison élevée de 2 étages sur rez-de-chaussée : appartement au 2 <sup>e</sup> étage comprenant entrée, séjour/cuisine, 2 chambres, salle d'eau
4	04/11/22	13 avenue Sainte Lorette GRASSE 	BN 113 lot 4	73,30	127 000	1733	Dans maison élevée de 3 étages sur cave et rez-de-chaussée, appartement au 3 <sup>e</sup> étage comprenant 2 chambres, salle de bains, WC, cuisine, séjour, salle à manger
5	27/10/22	2 avenue Guy de Maupassant GRASSE 	BN 492, 493 lot 1	57,05	129 500	2270	Appartement en rez-de-chaussée comprenant cuisine, séjour, salle de bains avec WC, 2 chambres
6	15/09/22	7 avenue du Général de Gaulle GRASSE 	BM 217 lot 7	62,17	138 550	2229	Appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage avec terrasse attenante, un lavoir et une cave comprenant 3 pièces, petite cuisine, salle de bains
						moyenne	2149

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant

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

Les termes de comparaison trouvés se sont vendus entre 1449 et 3 064 €/m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 2 149 €/m<sup>2</sup>.

La recherche a été limitée aux biens appartenant à de petites copropriétés afin de tenir compte de l'importance que représentent les travaux de gros œuvre sur les copropriétaires.

Le bien à évaluer dispose d'un jardin ce qui n'est le cas que d'un seul des termes trouvés, et ne souffre également d'aucune mitoyenneté, le stationnement est également aisé.

Selon les informations fournies, il nécessite toutefois une rénovation totale intérieure, la toiture de l'immeuble doit être bâchée avant d'envisager son éventuelle réfection et le mur de soutènement doit être consolidé.

Le terme 5 est comparable au bien à évaluer et situé à proximité immédiate, on retiendra donc ce prix de cession de 2 270 €/m<sup>2</sup> comme prix de base duquel on déduira un montant de travaux de 800 €/m<sup>2</sup> pour la partie habitable et de 1 700 €/m<sup>2</sup> pour la partie en ruine d'où une valeur vénale estimée à la somme de :

$50,70 \text{ m}^2 \times (2270 - 800) \text{ €/m}^2 + 20 \text{ m}^2 \times (2270 - 1700) \text{ €/m}^2 = 74\,529 \text{ €} + 11\,400 \text{ €} = 85\,929 \text{ €}$  arrondie à 86 000 €.

La valeur vénale de cet ensemble immobilier est donc estimée à la somme **86 000 €**.

NB : l'estimation ne tient pas compte des travaux à réaliser au niveau de la toiture et du mur de soutènement qu'il conviendra éventuellement de déduire en fonction de la quote-part dans la copropriété.

## 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 **86 000 €**.

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 77 000 € (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 céder 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 inférieur.

## 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.

**L'estimation ne tient pas compte des travaux à réaliser au niveau de la toiture et du mur de soutènement qu'il conviendra éventuellement de déduire en fonction de la quote-part dans la copropriété.**

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.

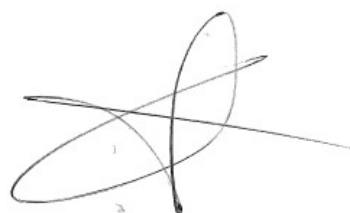
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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