



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/09/2024

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:19770352

Réf OSE : 2024-06069-65665

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 : Local.

Adresse du bien : Rue Jean Ossola et Mirabeau sur GRASSE.

Valeur : 326 000 €, 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 Laurent.

2 - DATES

de consultation :	09/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/09/2024

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 proposé

La Commune de Grasse envisage de céder à la Société Anonyme d'Economie Mixte locale Pays de Grasse Dynamiques afin que celle-ci réhabilite ces locaux relativement dégradés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'immeuble est situé sur la commune de GRASSE département des Alpes-Maritimes compte 48 708 habitants en 2020 selon l'INSEE. 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.

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

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.

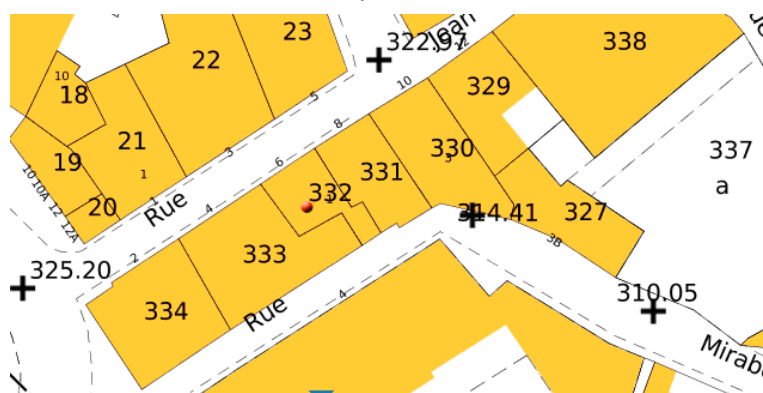
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GRASSE	BH n°332/332/330	RUE OSSOLA ET MIRABEAU	84 m ² , 108 m ² et 132 m ²	Locaux

4.4. Descriptif

Lots 12 et 13 de la BH 332 ; Lots 1 et 2 de la BH 331 et Lots 1, 2 et 3 de la BH 330 :



Ensemble de locaux répartis sur 3 niveaux anciennement usine Hugues Ainé. Premier niveau accessible par le n°3 de la rue Mirabeau : un grand local à usage d'atelier et de stockage Au 2^{ème} niveau, accessible par une autre porte sur la rue Mirabeau du fait de la forte déclivité, un local à usage d'entrepôt Au 3^{ème} niveau, un beau local avec balcon, actuellement accessible uniquement par l'immeuble au-dessus. Le titre de propriété note qu'un accès par le bas doit être créé.

HUGUES AINE - GRASSE / Estimation

25/09/2020

Phases	RESTRUCTURATION			REHABILITATION		
	Ratio	Surface	Estimation	Ratio	Surface	Estimation
RDC	900 €/m ²	169,8 m ²	152 793 €	700 €/m ²	169,8 m ²	118 839 €
R+1	1100 €/m ²	160,8 m ²	176 869 €	1100 €/m ²	160,8 m ²	176 869 €
R+2	800 €/m ²	149,5 m ²	119 568 €	1100 €/m ²	149,5 m ²	164 406 €
Total HT hors allées		480,0 m ²	449 230 €		480,0 m ²	460 114 €
Allées	20%		89 846 €	10%		46 011 €
Total HT compris allées			539 076 €			506 125 €
Montant global compris allées						1 045 201 €

Estimation Travaux cabinet MAES Architectes Urbanistes.

4.5. Surfaces du bâti

170 m² pour le RDC à partir de la rue Mirabeau + 160 m² au 1^{er} étage + 88 m² au 2^{ème} étage = 418 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de GRASSE.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PSMV.

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

La recherche a porté sur les cessions d'immeubles à usage commercial réalisées depuis le 1^{er} juillet 2022.

Biens bâtis : commerces – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	SUP en m ²	Prix en €	Prix en €/m ²	Observations
1	15/03/24	30 place aux aires et 27 rue de l'oratoire GRASSE	BE 223 lots 20 et 12	49	130 000	2653	Local commercial à usage d'épicerie en rez-de-chaussée par rapport à la rue de l'oratoire et au 1 ^{er} sous-sol par rapport à la place aux aires Petit local commercial à usage de librairie vendus loués Surface Utile Pondérée (SUP) = 23 m ² + 26 m ²
2	16/10/23	17 boulevard du jeu de ballon GRASSE	BD 171 lot 2	69	209 000	3029	Local commercial en rez-de-chaussée à usage de cabinet d'assurance composé d'un magasin, bureau, dégagement, WC, pièce à usage de cave vendu libre SUP = 69 m ²
3	13/09/23	41 boulevard du jeu de ballon GRASSE	BD 154 lots 1 et 4	66	170 000	2576	Local commercial à usage de boutique de prêt-à-porter comprenant boutique, 2 réserves dont 1 avec cabinet, dégagement, cave à usage de réserve vendu libre SUP = 60 m ² + 20 m ² (0,3)
4	13/04/23	8 avenue Maximin Isnard GRASSE	BE 231 lots 1 et 4 à 7	36,80	80 000	2174	Local commercial à usage de boucherie comprenant en rez-de-chaussée magasin, chambre froide, WC et caves en sous-sol vendu libre SUP = 29 m ² + 26 m ² (0,3)
5	12/04/23	6 place de la poissonnerie GRASSE	BH 391 lot 9	60	127 000	2117	Local commercial en rez-de-chaussée à usage de galerie vendu loué
6	13/07/22	15 place aux aires	BE 245	63	160 000	2540	Local commercial à usage de magasin

<div> <div>Accusé de réception en préfecture 006-210600698-20250225-2025-23-DE Date de télétransmission : 26/02/2025 Date de réception en préfecture : 28/02/2025</div> <div>006-210600698-20250225-2025-23-DE Date de télétransmission : 26/02/2025 Date de réception en préfecture : 28/02/2025</div> </div>							WC à l'étage vendu loué
		GRASSE	lots 1,6 et 7				
7	21/12/22	1 place du PATTI et Place des Fainéants	BE 18 et BE 267	44,76 m ² + 237,34 m ² + 85,74 m ² = 367,84 m ²	458 087 €	1245	BE 18 - Lots 9/10/11/12 – les lots communiquent par trois escaliers intérieurs et ne forment actuellement qu'un seul local à usage de bar avec réserves, W.C. et salles d'eau. BE 267 - Un immeuble comprenant au rez-de-chaussée, une remise ayant son accès par la place des Fainéants transformée en local commercial avec boutique. Un local commercial donnant sur la rue Kalin avec au rez-de-chaussée : hall, deux pièces, deux box. A l'étage : couloir et cinq pièces.
8	24/10/22	4 avenue Mathias DUVAL	BN 141	300,08 m ²	367 500 €	1225	Lot n°1 - Au rez-de-chaussée de l'immeuble : un local commercial composé d'un magasin, de deux bureaux, deux placards, une cuisine, un WC avec lavabo.
9	03/06/24	32 bd Victor Hugo	BN 95	60,08 m ²	62 000 €	1032	Lot n°1 - Au rez-de-chaussée, un magasin et un arrière magasin se trouvant à droite à l'entrée de l'immeuble.
10	21/12/21	12 bd Victor Hugo	BM 227	107,02 m ²	120 000 €	1121	Lot n°1 - Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un atelier avec entrée directe sur le boulevard Victor Hugo
11	10/01/20	13/15 rue Marcel Journet	BH 460	135,24 m ²	105 000 €	776	Lot n°1 - cave sur la rue Moulinet. Lots n°18, 3, 4 et 5, à usage de local commercial, composé de : Un magasin de vente, un dégagement, une arrière-boutique, un dégagement sanitaire, un bureau, lave-mains, 2 water-closet, une pièce avec douche

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

Base retenue

Compte tenu de l'état du bien, de sa configuration, et du montant des travaux à engager, le terme le plus bas de l'étude de marché pourra être retenu, soit le terme n°11 arrondi à 780 €/m².

Valeur vénale

$418 \text{ m}^2 \times 780 \text{ €/m}^2 = 326\,040 \text{ €}$ arrondi à 326 000 €.

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 : **326 000 €.**

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 293 400 €.

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,
Julien PERRIER
Inspecteur des finances publiques

