



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14 décembre 2021

**Direction départementale des Finances Publiques
des Alpes-Maritimes**

Pôle d'évaluation domaniale

15bis rue Delille
06000 NICE

téléphone : 0492177651

mél. :

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

à

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Mme RICOL Nathalie

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvain VERDAT

courriel : sylvain.verdat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 4438615

Réf OSE : 2021-06069-36813

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Le présent avis annule et remplace celui en date du 09/12/2021

Désignation du bien :	échange caserne/maison des associations
Adresse du bien :	parcelle départementale BM 181 : 16 rue du Palais de Justice, 06130 Grasse Parcelle communale BL 27 : 6 Bd Carnot, 06130 Grasse
Département :	06
Valeur vénale :	pour la parcelle BL 27 : <ul style="list-style-type: none"> • 914 000 € dont 50 700 € pour les 2 logements d'urgence pour la parcelle BM 181 : 1 969 000 € répartie de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> • 1 500 000 € pour le bâtiment principal de 848 m² • 469 000 € pour le bâtiment annexe de 276 m²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Mme RICOL Nathalie

2 - DATE

de consultation :12/05/2021

de réception :12/05/2021

de visite : 16/09/2021

de dossier en état :14/10/2021 (échanges sur messagerie OSE)

délai négocié pour transmettre l'avis : le 17 décembre 2021.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

à Grasse, ÉCHANGE entre le bien départemental cadastré section BM 181 (ancienne caserne de gendarmerie, actuelle maison communale des associations) et le bien communal cadastré BL 27 (caserne de pompier dont le toit terrasse est intégré à la cour de récréation du collège Carnot).

Pour la parcelle communale BL 27

Le département souhaite acquérir l'entière parcelle, donc y compris le bureau du ski-club et les logements sociaux d'urgence situés au niveau +1 de la caserne. Deux valeurs vénales seront donc fixées :

- une pour le site représentant l'ancienne caserne (bureau ski-club intégré)
- une pour les logements sociaux d'urgence appelés "annexes".

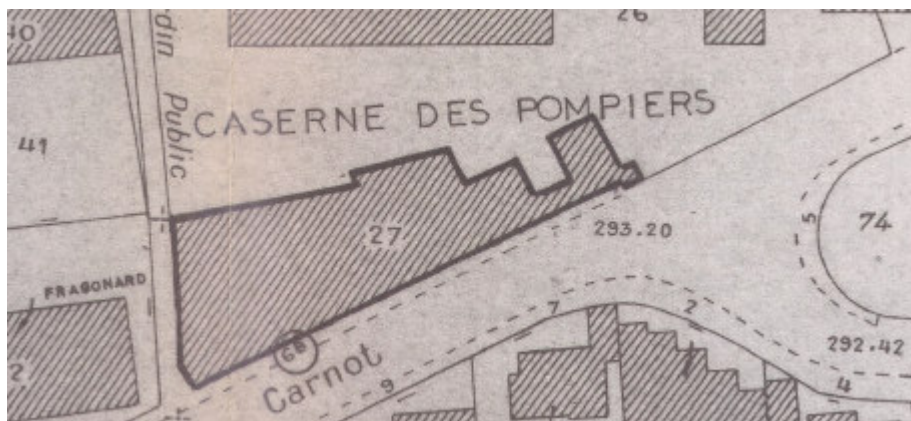
Pour la parcelle départementale BM 181

Il y a deux bâtiments sur cette parcelle. Le département nous demande de déterminer une valeur vénale pour chacun d'entre eux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. Cadastre : BM 181 (Dpt) et BL 27 (Commune)

La parcelle communale BL 27



Parcelle d'assiette d'une contenance cadastrale de 780 m² ; caserne de pompiers bâtie au droit du Boulevard Carnot, dont le toit-terrasse est entièrement intégré à la cour de récréation du collège Carnot.

Ce bâtiment sur 2 étages est composé de plusieurs volumes :

ETAT DES LIEUX	
RECAPITULATIF DES SURFACES	
R.D.C :	675.00 m ²
ETAGE :	210.00 m ²
	≈ 885.00 m ² 6B , Bd CARNOT.

Rez-de-chaussée : 675 m²

Les 675 m² sont composés :

- pour 225 m² de Bureaux de l'ancienne caserne et bureau du ski club
- pour 450 m² un grand garage/Hangar qui sert actuellement de remise et de stockage du matériel administratif de la mairie (cabanes en bois pour le marché de Noel)

Etage : 210 m²

ETAGE	ETAGE $\approx 80,00\text{m}^2$
	PREFA $\approx 130,00\text{m}^2$
	TOTAL $\approx 210,00\text{m}^2$

Il s'agit de 80 m² de bureaux de la caserne et de 130 m² de préfabriqués. S'agissant de mobilier, les préfabriqués vus lors de la visite et offrant 130 m² de surface utile ne sont pas valorisés, leur valeur vénale est nulle.

Enfin, il est précisé ceci sur le récapitulatif des surfaces :

ETAT DES LIEUX	
RECAPITULATIF DES SURFACES	
R.D.C. :	675.00 m ²
ETAGE :	210,00 m ²
\approx	885,00 m ² 6B , Bd CARNOT.
	+ 83,00m ² 12, BD CARNOT

Il s'agit de 2 appartements situés au 12 bd Carnot (41,5 m² chacun) dans un état très mauvais faisant office de logements sociaux d'urgence, situés sur le côté Sud Ouest au niveau supérieur, au dessus de la caserne et le long de la cour de récréation du collège.

La parcelle départementale BM 181

La parcelle d'assiette d'une contenance cadastrale de 920 m² représente le terrain d'assiette de deux constructions :

- un bâtiment principal de 3 étages sur rez-de-chaussée, rénové et en état moyen , d'une surface utile de 848 m²
- un bâtiment à l'arrière de 2 étages sur rez-de-chaussée d'une surface utile de 276 m² en mauvais état et faisant l'objet d'un important chantier de rénovation complet initié par la commune.

Les deux bâtiments sont séparés par une cour intérieure comptant une dizaine d'emplacements de parking. Depuis 2016 le bâtiment principal est affecté à la maison des associations et à différents services municipaux. Le bâtiment arrière, mis à la disposition des stagiaires de la police nationale jusqu'en 2008, est désormais inoccupé et laissé à l'abandon. Ce bâtiment dit « Annexe » fait l'objet d'une rénovation complète par la mairie au moment de la visite et dans un état brut béton, les fluides sont en train d'être amenés, présence de toute une équipe d'ouvriers sur le chantier.

- Surfaces en m² :

Bâtiment Principal :	
- rez-de-chaussée	292.00
- 1er étage	179.00
- 2ème étage	182.00
- 3ème étage	195.00
 Bâtiment Annexe :	
- rez-de-chaussée	82.55
- 1er étage	92.80
- 2ème étage	101.09

TOTAL	1 124.44

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire :

BM 181 : DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES. En effet, un bail emphytéotique était en vigueur entre le Département des Alpes-Maritimes (bailleur) et la commune de Grasse (preneur) dont l' objet était un bâtiment principal de 3 étages sur rez-de-chaussée, rénové et en bon état, d'une surface utile de 848 m² et un bâtiment à l'arrière de 2 étages sur rez-de-chaussée d'une surface utile de 276 m². La date d'entrée en vigueur du bail fût le 1er janvier 1992, pour une durée de 30 ans. La parcelle BM 181 ainsi bien sûr que les 2 bâtiments édifiés reviennent donc de plein droit au Département à partir du 1^{er} janvier 2022.

BL 27 : COMMUNE DE GRASSE.

Situation d'occupation : loué

6 - URBANISME – RÉSEAUX

UBa pour BM 181 et Ulf pour BL 27

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

n/a

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Dominique CALVET,
Directeur du pôle Missions fiscales et Secteur public
local

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.