

Direction Générale des Finances Publiques
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 25/05/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien PERRIER
Courriel : julien.perrier3@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 92 17 76 61

à
Monsieur le Maire de Grasse

Réf DS:12549383
Réf OSE : 2023-06069-36454

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 : Terrain.

Adresse du bien : 153 Avenue Auguste Renoir, sur GRASSE

Valeur : 13 000 €, 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 :	15/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/05/2023

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"/>

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 47 837 habitants.

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

Quartier de Magagnosc.

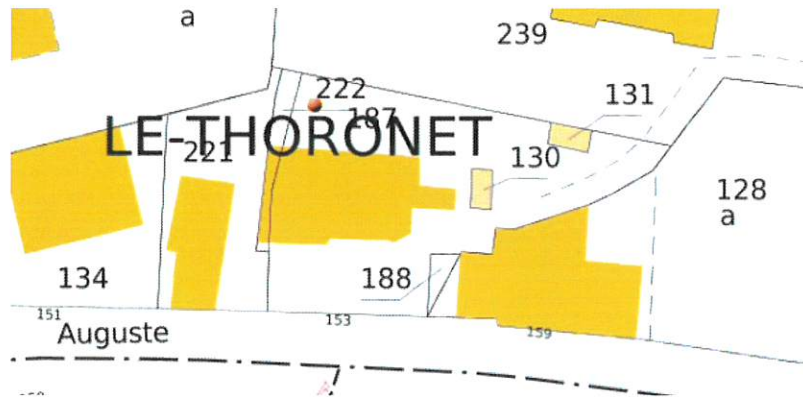
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GRASSE	AI n°222	AV RENOIR	15 m ²	Terrain

4.4. Descriptif



Il s'agit d'évaluer une partie des locaux désaffectés de l'ancienne Poste de Magagnosc (AI 187) empiétant de 11 m² sur la parcelle communale AI n°222. A ce jour, il s'agirait d'un local commercial au rdc et logement au 1^{er} étage. Et une emprise de 4 m² en nature de jardin.

Dossier précédent n°2014-069V2150-2151 - Valeur vénale libre de l'emprise bâtie à prélever sur la parcelle section AI n°222 à 13 000 €.

4.5. Surfaces du bâti

Il est proposé de convertir l'emprise au sol bâtie (11 m²) en surface utile par application d'un taux de 0,8 (double conversion – emprise au sol en surface de plancher, et surface de plancher en surface utile).

Soit une surface de local commercial à estimer de 8,80 m² en rdc, et une surface de logement au 1^{er} étage de 8,80 m². Soit un total arrondi à **18 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de GRASSE.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UCD au PLU de la ville de Grasse.

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

Cession de locaux sur GRASSE

Biens Bâtis								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	surface Bâti	prix	Prix/m²	Observations
1	03/05/2017	153 avenue AUGUSTE RENOIR - GRASSE	AI 130/131/187	610 m²	206 m²	290 000 €	1408	Immeuble entier - Ancien bureau de Poste de Magagnosc, un cabanon et un lavoir. Libre.
2	12/07/2022	118 avenue AUGUSTE RENOIR - GRASSE	AK 410	234 m²	25,93 m²	56 000 €	2160	Lot n°3 - Un local commercial situé au rez-de-chaussée avec vitrines donnant sur l'avenue, composé d'une pièce principale et un toilette avec lavabo. Libre.
3	07/10/2021	27 chemin du CABANON - CHATEAUNEUF	AC 153	3431 m²	50,37 m²	130 200 €	2585	Lots 5/18 – un local commercial en rdc et parking extérieur. Occupé par bail commercial 2018/2027.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues.

Base retenue

Le terme n°1 est retenu. Il s'agit de la vente des anciens locaux de la Poste qui empiètent sur la parcelle à évaluer. La surface de bâti totale à évaluer est de 13 m². Considérant que le bâti à évaluer est constituée d'une emprise non divisible, et que sa valeur de marché n'existe pas, un abattement de moitié pourra être pratiqué sur cette base, soit une base métrique retenue de 700 €/m².

Valeur vénale

$18 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 12\,600 \text{ €}$ arrondie à **13 000 €**.

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 et arrondie à **13 000 €**.

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 **11 700 €**.

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

