



FINANCES PUBLIQUES



Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/06/2023

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:12573086

Réf OSE : 2023-06069-37146

**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* : Terrain.*Adresse du bien* : RD n°6185, La Paoute, sur GRASSE

*Valeur* : 3168 €, 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 :	16/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2023

## 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 :	Servitude.

### 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

Dans le cadre de la création de la liaison entre la RD n°6185 et le giratoire de la Paoute, un échange de parcelles est prévu entre la Commune et le Département. Cet échange vient modifier l'assiette foncière du bail emphytéotique qui lie la Commune au Club hippique. Un avenant à ce bail est donc nécessaire. Il convient dans le même temps d'accorder les servitudes de passage aux riverains du Club hippique qui empruntent un passage sur l'assiette du bail emphytéotique.

## 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.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Servitude sur fond servant.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GRASSE	EH 368/370	ROUTE DE CANNES	32 224 m <sup>2</sup>	Terrain

## 4.4. Descriptif

La parcelle EH n°368 d'une surface cadastrale de 115 m<sup>2</sup> en nature de voirie. La parcelle EH n°370 d'une surface cadastrale de 32 109m<sup>2</sup> constitue (avec la parcelle cadastrée EH n°52) l'assiette foncière du Club hippique de Grasse, emphytéote de la Commune de Grasse.

Ces parcelles constituent également l'unique accès à des propriétés contiguës et constituent donc le fond servant pour 2 unités foncières, fonds dominants constitués des parcelles cadastrées Section EH n° 59-60-61-63-64-67-311-313-315-121-122-123-124-125-126-127-128-131-132-133-274-276-282-284-288-405-407-409-411-413-436-437 (Servitude S1 en violet sur plan).

S1 : Servitude de passage la plus étendue, véhicules, piétons à toute heure du jour et de la nuit, y compris réseaux et canalisations. Assiette foncière de l'emprise de la servitude d'une largeur moyenne de 5.00 m, d'une longueur d'environ 175ml. **Surface de 1160 m<sup>2</sup> environ** et comportant un retournement pompier (hachuré en rouge).

La parcelle EH 370 constitue également le fond servant pour une unité foncière, fond dominant constitué des parcelles cadastrées Section EH n°121-122-123-124-125-126-127-128-131-132-133-274-276-282-284-288-405-407-409-411-413-436-437 (Servitude S2 en jaune sur le même p).

S2 : Servitude de passage la plus étendue, véhicules, piétons à toute heure du jour et de la nuit, y compris réseaux et canalisations. Assiette foncière de l'emprise de la servitude d'une largeur moyenne de 5.00 m, d'une longueur d'environ 75ml. **Surface de 424 m<sup>2</sup> environ** et comportant un retournement pompier (hachuré en rouge).



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

EH n°368 - Propriétaire Commune de Grasse.

EH n°370 – Propriétaire/Bailleur : Commune de Grasse - Emphytéote : Club Hippique de Grasse.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Bail emphytéotique sur EH 370p.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 06.11.2018, modification simplifiée n°1 approuvée le 25.06.2019– Zone agricole A.

#### 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*

##### Cessions de terrains en zone agricole A

1/ Vente du 14/06/2022, Lieudit Saint-Matthieu, CV 166/433/434 pour 1248 m<sup>2</sup>, zone agricole A, parcelles de terre, 18 720 €, soit 15 €/m<sup>2</sup>.

2/ Vente du 19/07/2022, zone agricole A, EH 23/24 pour 1908 m<sup>2</sup>, 31 chemin des Canebiers, 48 000 €, soit 25 €/m<sup>2</sup>.

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

##### Base retenue

Moyenne des termes n°1/2, soit 20 €/m<sup>2</sup>. S'agissant d'une servitude et non d'une dépossession foncière, une base de 10 % de la valeur métrique du sol sera retenue, soit 2 €/m<sup>2</sup>.

##### Valeur vénale

Indemnité pour servitude - S1 – 1160 m<sup>2</sup> x 2 €/m<sup>2</sup> = 2320 €.

Indemnité pour servitude - S2 – 424 m<sup>2</sup> x 2 €/m<sup>2</sup> = 848 €.

## 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.

L'indemnité pour servitude est arbitrée et arrondie à **3168 €**.

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 (servitude) sans justification particulière à 2851 €.

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

