



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**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:12329835

Réf OSE : 2023-06069-32052

## 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](#)

*Nature du bien :* Terrain.

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

*Valeur :* 99 520 € pour EH 439 et 59 980 € pour EH 436, 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 :	25/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/04/2023

## 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 :	

### 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, échange amiable avec le Département des Alpes-Maritimes, sans soulte, d'une parcelle communale à diviser et une parcelle départementale.

## 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

Cet échange de parcelles intervient dans le cadre de la création de la liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute pour remédier à la perte d'un espace de stationnement du Club hippique lié à ces travaux. Une prise de possession préalable à la cession de la parcelle EH 370 a déjà été signée au profit du Département par la Commune et son emphytéote afin de permettre une première tranche de travaux : réalisation d'un mur brise-vue au niveau de la carrière.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GRASSE	EH 439/436	ROUTE DE CANNES	7975 m <sup>2</sup>	Terrain

#### 4.4. Descriptif

La partie échangée issue de la parcelle communale EH 370 est numérotée EH 439 pour 4976 m<sup>2</sup>. La partie échangée issue de la parcelle départementale EH 272 est numérotée EH 436 pour 2999 m<sup>2</sup> (PV du Cadastre du 10 mars 2022) .

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

EH n°439 – Propriétaire/Bailleur : Commune de Grasse - Emphytéote : Club Hippique de Grasse.

EH n°436 - Département des Alpes-Maritimes

#### 5.2. Conditions d'occupation

Bail emphytéotique sur EH 370p. Libre pour EH 436.

### 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– La parcelle EH 370 est en zone agricole. La parcelle EH 272 est en zone naturelle dont une partie en EBC.

#### 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-Mathieu, 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>.

##### Cessions de terrains en zone naturelle

3/ Vente du 30/11/2021, bd Alice de Rotschild, AW 65 pour 12 369 m<sup>2</sup>, une parcelle de terre, 37 100 €, zone naturelle N, PPRIF et Mouvements de terrain - rouge, soit 3 €/m<sup>2</sup>.

4/ Vente du 11/08/2021 et 14/09/2021, le CD 06 fait l'acquisition de la parcelle EH 272 pour 3776 m<sup>2</sup>, 75 500 €, soit 20 €/m<sup>2</sup>.

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

#### Base retenue

Compte tenu du terme n°4, la parcelle à évaluer issue de la division de EH 272, EH 436, sera estimée à 20 €/m<sup>2</sup>. L'emprise à prélever sur EH 270 sera estimée à la moyenne des termes n°1/2, soit 20 €/m<sup>2</sup>.

#### Valeur vénale

EH 439 - 4976 m<sup>2</sup> x 20 €/m<sup>2</sup> = 99 520 €.

EH 436 - 2999 m<sup>2</sup> x 20 €/m<sup>2</sup> = 59 980 €.

## 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 **99 520 € pour EH 439 et 59 980 € pour EH 436.**

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 89 568 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 65 978 €.

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



*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.*