



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26 octobre 2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Nice

15 bis rue Delille

06034 NICE

Courriel : ddip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Alpes-Maritimes**

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvain VERDAT

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

**Monsieur le Maire  
COMMUNE DE GRASSE**

Réf DS:14580928

Réf OSE : 2023-06069-79649

**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 :*

Lot n°20 , local commercial

*Adresse du bien :*

15 rue paul Goby, GRASSE

*Valeur :*

55 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de  
la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : PASCAL Laurent, Responsable Service Foncier

## 2 - DATES

de consultation :	13/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/10/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune souhaite céder le lot n°20 de la parcelle cadastrée Section BE n°38 sise au 15 rue Paul GOBY, à la SAEM Pays de Grasse Dynamiques. L'objectif de la SAEM est de réunir la totalité des lots de copropriété afin de mener une opération de réhabilitation de l'immeuble pour in fine y accueillir une école supérieure.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

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

L'habitat ancien (du XVII<sup>e</sup> siècle au XVIII<sup>e</sup> siècle), surtout concentré au centre-ville sous la forme d'immeubles de hauteur limitée dans des ruelles étroites et sombres, cohabite avec des villas et hôtels particuliers du XIX<sup>e</sup> siècle, souvenirs des premiers touristes de la ville, et des maisons modernes, signes de l'expansion démographique principalement dans les hameaux autour du centre.

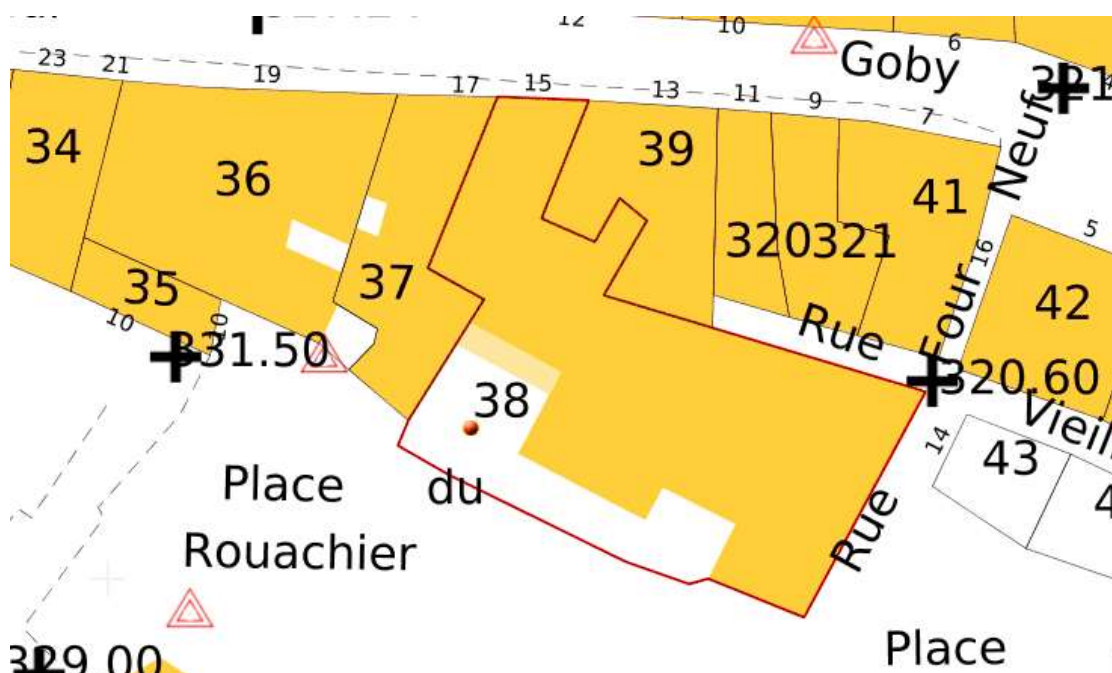
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
GRASSE	BE 38	15 rue goby	454	local commercial
TOTAL			454	

### 4.4. Descriptif

au sous sol , escalier B 9, place caporal, une cave, une cour et un garage ouvert.





La cave, la cour et la garage couverts ont été transformés en un local commercial qui comprend deux niveaux. De la porte d'entrée, on accède à un petit hall duquel on descend un escalier comportant 6 marches pour accéder au restaurant. Cette salle de restaurant a une superficie d'environ 32m<sup>2</sup>. Au fond de la salle de restaurant, une ouverture permet d'accéder à une réserve d'environ 8m<sup>2</sup>. Il existe un escalier qui permet d'accéder un niveau supérieur. Sous l'escalier, il existe un réduit d'environ 2m<sup>2</sup>. Au niveau supérieur, en haut de l'escalier se trouve un palier d'une superficie d'environ 2m<sup>2</sup>. A droite du palier, il existe une petite pièce noire de 2m<sup>2</sup> environ. En face du palier se trouve la cuisine d'environ 20 m<sup>2</sup>. Du palier deux marches permettent d'accéder à la deuxième salle de restaurant d'environ 38 m<sup>2</sup>. De cette salle, on accède à un cabinet de toilettes avec WC séparés. Le tout est particulièrement dégradé car le lieu est fermé depuis la liquidation judiciaire de la SARL L'ORIGAN locataire des lieux jusqu'en 1994.

Le lieu est aujourd'hui étayé.

#### 4.5. Surfaces du bâti

$$32+8+2+20+38=100 \text{ m}^2$$

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de GRASSE.

La Commune de Grasse a préempté ce bien suite à la notification du jugement d'adjudication du 28 septembre 1995.

### 5.2. Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone U du PLU en vigueur

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Non applicable

## 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 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.locaux commerciaux

Biens bâtis :bureaux – ateliers – entrepôt... - valeur vénale								
N	cadastre	Commune	Adresse	date mutation	surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	69//BR/483//51	GRASSE	1 CHE DES CHENES ST JACQUES	21/10/2021	70	135 000,00 €	1 928,57 €	
2	69//BH/107//9	GRASSE	1 RUE DE L ORATOIRE	14/04/2023	47	80 000,00 €	1 702,13 €	
3	69//BL/76//49	GRASSE	3 BD CARNOT	11/07/2022	52	60 000,00 €	1 153,85 €	
4	69//BE/111//4	GRASSE	30 RUE DROITE	15/06/2021	40	30 000,00 €	750,00 €	
6								
						moyenne	1 383,64 €	

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

### Base retenue

Moyenne des termes arrondie à 1385 €/m<sup>2</sup>.

Base sur laquelle on applique une décote de 60 % pour situation très dégradée.

=>  $1385 * 100 * 0,4 = 55\,400$  €, arrondi à 55 000 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **55 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 46 750 €.

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 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Verdat', with a stylized flourish at the end.

Sylvain VERDAT

Inspecteur des finances publiques