

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 4 novembre 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

PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT  
Mme COLLET

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvain VERDAT

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

**Réf. DS: 4959158**

**Réf OSE : 2021-06030-81567**

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Plusieurs lots et volumes autour de l'ancienne médiathèque
Adresse du bien :	45,47,49 rue droite , GRASSE
Département :	06
Valeur vénale :	434 000 €

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

PAYS DE GRASSE DEVELOPPEMENT

Mme COLLET

## 2 - DATE

de consultation :8/7/2021

de réception :8/7/2021

de visite : 3/11/2021 ( dans bureau de PGD pour précisions sur le périmètre )

de dossier en état :3/11/2021

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

Dans le cadre d'une convention NPNRU signée le 28 avril 2020 pour la restructuration d'un îlot ancien dégradé, le prix est négocié à l'euro symbolique.

Ce secteur à sauvegarder est régi par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. Cadastre : BE 327 ; 293 ; 328 ; 126 ; 128 ; 329 ; 330 ; BE 131 (lots 1 et 2) ; 123 pour partie et 124 pour partie ; 125

Lors d'une réunion dans les locaux de PGD, Mme COLLET précise les éléments à évaluer :

### 1. Immeubles entiers

BE 327 / 293 / 328 : bâtiment composé de :

- ancienne médiathèque au Rez-de-chaussée sur 212 m<sup>2</sup> SDP en état moyen
- 3 étages de logements très dégradés, 100 m<sup>2</sup> SDP par étage soit 300 m<sup>2</sup> SDP

BE 126 : logements très dégradés ( voire effondrés pour certains, cf photos ) : 115 m<sup>2</sup> SDP

BE 128 : logements très dégradés ( voire effondrés pour certains, cf photos ) : 190 m<sup>2</sup> SDP

### 2. Traverses en nature de chemin, voirie, sol

BE 329 et 330 : traverse, chemin , voirie , sol à conserver

### 3. caves en lots de copropriété

BE 131 : lot 1 et 2 représentant des surfaces de caves pour un total de 61 m<sup>2</sup>

#### 4. Terrains à bâtir

Les parcelles BE 123, 124 et BE 125 sont non bâties et offrent des droits à construire.

Les parcelles BE 123 et BE 124 appartenant à la commune vont faire l'objet d'une division parcellaire et d'une division en volume.

En effet, la parcelle BE 123 va être divisée en deux parcelles filles : BE 362 et BE 363. La parcelle BE 362 pour 123 m<sup>2</sup> reste la propriété de la commune, la parcelle BE 363 pour 81 m<sup>2</sup> intègre le programme de valorisation.

De même la parcelle BE 124 va être divisée en deux parcelles filles : BE 364 et BE 365. La parcelle BE 364 pour 124 m<sup>2</sup> reste la propriété de la commune, la parcelle BE 365 pour 29 m<sup>2</sup> intègre le programme de valorisation.

Sur la parcelle BE 125 se trouvait un édifice qui a été démoli. Cette parcelle nue offre également des droits à construire.

En conséquence, et par déduction des plans d'architecte fournis, on estime à 395(\*) m<sup>2</sup> SDP les possibilités de construction sur les 3 parcelles BE 125 , BE 363 et BE 365.

(\*) : Détail des calculs :

- sur la parcelle BE 363 d'une contenance de 81 m<sup>2</sup> possibilité de construire 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brut ( SHOB ) par niveau sur 5 niveaux , soit en appliquant un coefficient de 0,82 pour enlever l'épaisseur des murs =>  $40 * 5 * 0,82 = 160$  m<sup>2</sup> de surface de plancher ( SDP ) en arrondissant
- +
- sur la parcelle BE 365 d'une contenance de 29 m<sup>2</sup> possibilité de construire 5 niveaux pour 29 m<sup>2</sup> SHOB soit :  $29 * 5 * 0,82 = 120$  m<sup>2</sup> SDP en arrondissant.
- +
- Sur la parcelle BE 125 : possibilité de construire 28 m<sup>2</sup> SHOB par étage pour un potentiel de 5 étages => Soit  $28 * 5 * 0,82 = 115$  m<sup>2</sup> SDP
- TOTAL =  $160 + 120 + 115 = 395$  m<sup>2</sup> SDP.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : Commune de GRASSE

Situation d'occupation : libre

#### **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

NPNRU - restructuration d'îlot ancien dégradé - Ilot Médiathèque Sud

#### **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 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.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 24 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,

Sylvain VERDAT  
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.