AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de Nice

15 bis rue Delille

06034 NICE

Courriel : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ALENGRY
Courriel : stephane.alengry@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 13559336
Réf OSE : 2023-06091-61581

Nice, le 20/09/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Peille

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 : Maison de village

Adresse du bien : 2, rue de l'Arma – 06440 Peille

Valeur : 80 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »), portant la valeur minimale de cession à 72 000 €

AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

1 - CONSULTANT

Commune de Peille.

Affaire suivie par : Céline ZAMBON.

2 - DATES

de consultation :	14/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/09/2023
du dossier complet :	19/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Peille souhaite procéder à la vente de cet ancien gîte communal.

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

AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

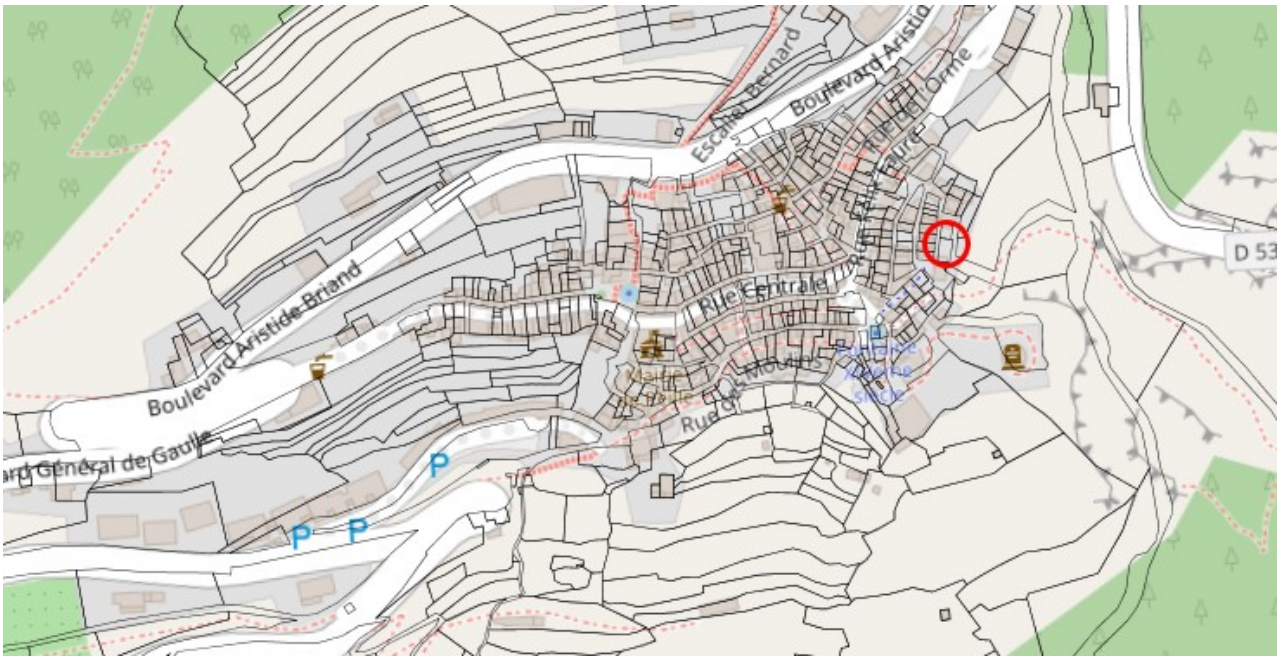
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située à une vingtaine de kilomètres au nord de Nice, Peille est une commune 2 369 habitants faisant partie de la Communauté de Communes du Pays des Paillons.

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

Le bien est situé dans le village historique de Peille. L'accès est uniquement piéton.



4.3. Références cadastrales

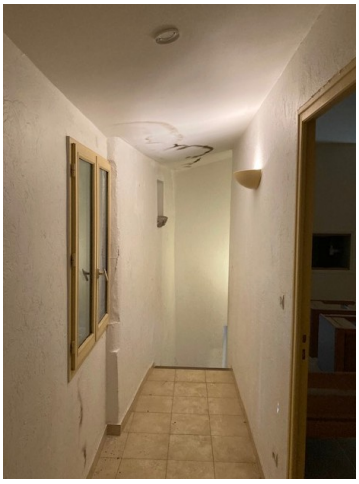
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie parcelle (m²)	Nature réelle
Peille	E 277	2 rue de l'Arma	31	Terrasse
Peille	E 1088	2 rue de l'Arma	56	Maison de village
		Total :	87	

AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

4.4. Descriptif

Une maison de village sur deux niveaux, dont un voûté, composée d'un salon, d'une cuisine, d'une salle d'eau, de deux chambres, d'une salle de bains et d'une grande terrasse. Ancien gîte communal, le bien est inoccupé depuis plusieurs années. A noter la présence de traces d'infiltration sur les murs et les plafonds. Des travaux de rénovation et de modernisation sont à prévoir.



AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces ont fait l'objet d'un relevé de superficie en date du 25/04/2023 :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rdc - Coin Séjour	9,22	14,45	Hauteur de moins de 1,80m
Rdc - Dgt 1	2,65	5,5	Hauteur de moins de 1,80m
Rdc - Cuisine	3,6	5,05	Hauteur de moins de 1,80m
Rdc - Salle d'eau	1,4	1,4	
Étage - Dgt 2	4,38	4,38	
Étage - Chambre 1	10,65	10,98	Embrasure de portes / fenêtres
Étage - Chambre 2	11,9	11,9	
Étage - Salle de bain	4,14	4,14	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 47,94 m² (quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-quatorze)
Surface au sol totale : 57,80 m² (cinquante-sept mètres carrés quatre-vingts)

Surface Loi Carrez totale : 47,94 m².

Surface terrasse : 31 m² (source cadastre - pondérée à 0,2).

La surface utile pondérée (SUP) du bien s'établit à : 47,94 + 31 x 0,2 = 54,14 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Peille.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de Peille est soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis le 27/03/2017.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison 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.

AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

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 maison de village sur une période de recherche de trois ans :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Prix total	Nb niveaux	Surface utile habitation	Surf caves/celliers (0,2)	Surf terrasses (0,2)	SUP (m²)	Prix/m² (surf. utile)
0604P01 2022P07374	91//E/17//	10 AV FRANCOIS LEVAMIS	17/03/2022	1860	27	200 000	2	65	18	0	68,6	2 915
0604P01 2022P15078	91//E/173//	14 RUE DE L HORLOGE	09/06/2022	1860	14	78 000	3	40	10	0	42	1 857
0604P01 2022P29661	91//E/996//1	17 RUE DES MOULINS	19/10/2022	1800	113	300 000	2	113,47	30	0	119,47	2 511
0604P01 2022P11411	91//E/1093//4 91//E/1093//3 91//E/1093//6 91//E/1093//5 91//E/1093//2 91//E/1093//1	32 RUE DES MOULINS	26/04/2022	1900	65	230 000	3	125	35	2	132,4	1 737
0604P01 2023P11453	91//E/1141//	2 PL DE LA REPUBLIQUE	03/05/2023	1850	450	171 000	2	70	30	0	76	2 250
0604P01 2023P04872	91//E/101//	24 RUE DES VIEUX REMPARTS	23/02/2023	1850	38	150 000	3	57	25	0	62	2 419
											Moyenne :	2 282

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

La moyenne arrondie est retenue comme base d'estimation soit 2 300 €/m² SUP.

Considérant l'état du bien et les conditions d'accès, le coût de rénovation / modernisation est arbitré à 1 000 €/m² de surface habitable (hors terrasse) soit 1 000 € x 47,94 m² = 47 940 € arrondi à 48 000 €.

Calcul de la valeur vénale : 2 300 € x 54,14 m² – 48 000 € = 76 522 € arrondie à 80 000 € (absence de mitoyenneté).

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 80 000 €.

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 72 000 €.

AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

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.

AR Prefecture
006-210600912-20231204-2023_138-DE
Reçu le 05/12/2023

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,

L'Inspecteur des Finances publiques,

Stéphane ALENGRY

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.