

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISELiberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/08/24

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-
Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de NICE

15 bis rue Delille

06073 NICE CEDEX 1

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marine CHATRENET

Courriel : marine.chatrenet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 92 17 76 68

M. le Maire de la commune de PEILLE

Réf DS:18630442

Réf OSE : 2024-06091-48384

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](https://collectivites-locales.gouv.fr/)

*Nature du bien :*

Terrain

Adresse du bien :

LIEU-DIT LE SERRET 06440 PEILLE

Valeur :

35 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

AR Prefecture006-210600912-20250616-2025_61-DE
Reçu le 19/06/2025**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Céline ZAMBON, DIRECTRICE ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

COMMUNE DE PEILLE

2 - DATES

de consultation :	26/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/08/2024

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

Projet de cession d'un terrain par échange.

Le terrain a déjà été évalué par avis n°2011-091V1120 en date du 20/05/2011 à la valeur de 9600 euros HT. Il s'agissait alors d'une évaluation suite à réception par la commune d'une DIA au prix de 9000 euros. La parcelle était en zone Na au POS et concernée par l'emplacement réservé n°17.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

AR Prefecture

006-210600912-20250616-2025_61-DE
Reçu le 19/06/2025

4.1. Situation générale

Ville de Peille (2369 habitants en 2020), dans le département des Alpes Maritimes, membre de la communauté de communes du Pays des Paillons depuis le 1^{er} avril 2010.

Le village de Peille est situé à 19 km de Monaco et de Nice.

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

La parcelle se situe au lieu dit LE SERRET en contrebas de la route de la Grave menant au village. Il est accessible depuis un chemin rural partant de la route de la Grave.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PEILLE	E 436	LE SERRET	1054	Terrain
TOTAL			1054	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terre pentue en bande, en nature de friche, sur laquelle se trouve un cabanon en ruine.

Le terrain se situe à proximité d'habitations.

Il est inconstructible d'après la commune.

4.5. Surfaces du bâti

Aucun

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de PEILLE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Règlement national d'urbanisme

AR Prefecture

006-210600912-20250616-2025_61-DE
Reçu le 19/06/2025

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 dans un rayon de 1 km entre 2022 et aujourd'hui :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain en m ²	urbanisme	Prix en €	Prix/m ²	Observations
1	03/05/2022	chemin de l'Observatoire, quartier Faissé d'Agel, PEILLE	H 2900	1809	RNU	83 000	45,88	Un terrain nu sans usage particulier 
2	30/01/2023	Boira, PEILLE	D 1318/1319	72	RNU	6000	83,33	 Échange sans soulte entre la commune de Peille et des particuliers. Biens évalués à 6000 euros.
3	08/09/2023	Lieudit BARRI, PEILLE	E 540	312	RNU	29 000	92,95	Une parcelle de terre sans usage

AR Prefecture

006-210600912-20250616-2025_61-DE
Reçu le 19/06/2025

		Reçu le 19/06/2025							
									particulier
4	04/10/2023	Quartier Soubran, PEILLE	Taris E 758	388	RNU	14 000	36,08		
									Une parcelle de terre non bâtie et complantée d'oliviers
									Terrain d'agrément
5	26/05/2023	Lieu-dit Touroumio	D 511/510	848	RNU	40 000	47,17		
					moyenne	61,08			
					médiane	47,17			

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

Les valeurs oscillent entre 36,08 et 92,95 €/m².

Le terme n°4 est le plus comparable au bien à évaluer (bande rectangulaire longue et étroite, en pente, sans accès direct à la route mais à proximité des habitations). Cependant, ce terme constitue la fourchette haute de l'étude de marché, sans raisons objectives le justifiant. Il ne peut donc être retenu seul.

On retiendra donc plutôt la médiane de l'étude de marché, soit 47,17 €/m², à laquelle on appliquera un abattement de 30 % car le terrain à évaluer n'est pas accessible depuis la route directement mais par un chemin, soit une valeur recalculée de 33 €/m², correspondant environ à la fourchette basse des termes de comparaison.

Valeur vénale : 1054 x 33 = 34 782 € arrondie à 35 000 euros

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 à **35 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

AR Prefecture

006-210600912-20250616-2025_61-DE

Recu le 19/06/2025

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 31 500 €

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

AR Prefecture

006-210600912-20250616-2025_61-DE

Recu le 19/06/2025

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,



Marine CHATRENET

Inspectrice des finances publiques