



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/01/26

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:28728846

Réf OSE : 2026-06091-02673

**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 :*

Terrains

*Adresse du bien :*

LIEU-DIT CERVETTA 06440 PEILLE

*Valeur :*

6435 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Céline ZAMBON, DIRECTRICE ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE  
COMMUNE DE PEILLE

**2 - DATES**

de consultation :	14/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/01/2026

**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**

Projet de cession de deux emprises de terrain au propriétaire riverain.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

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

## AR Prefecture

006-210600912-20260210-2026\_14-DE

Recu le 12/02/2026

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.

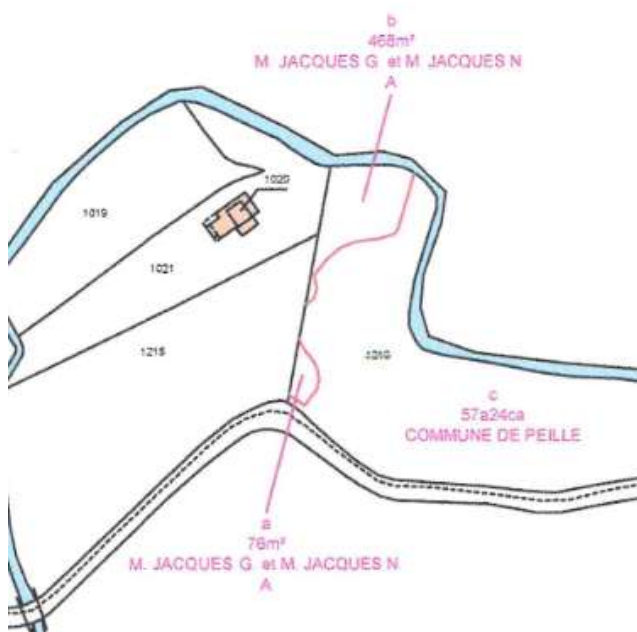
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe au lieu dit Cervetta, très excentré du village, près de la route de l'Escarène sur les hauteurs de Peille.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PEILLE	B 1292	CERVETTA	76	Terrain boisé
PEILLE	B 1293	CERVETTA	428	Terrain boisé
TOTAL			504	

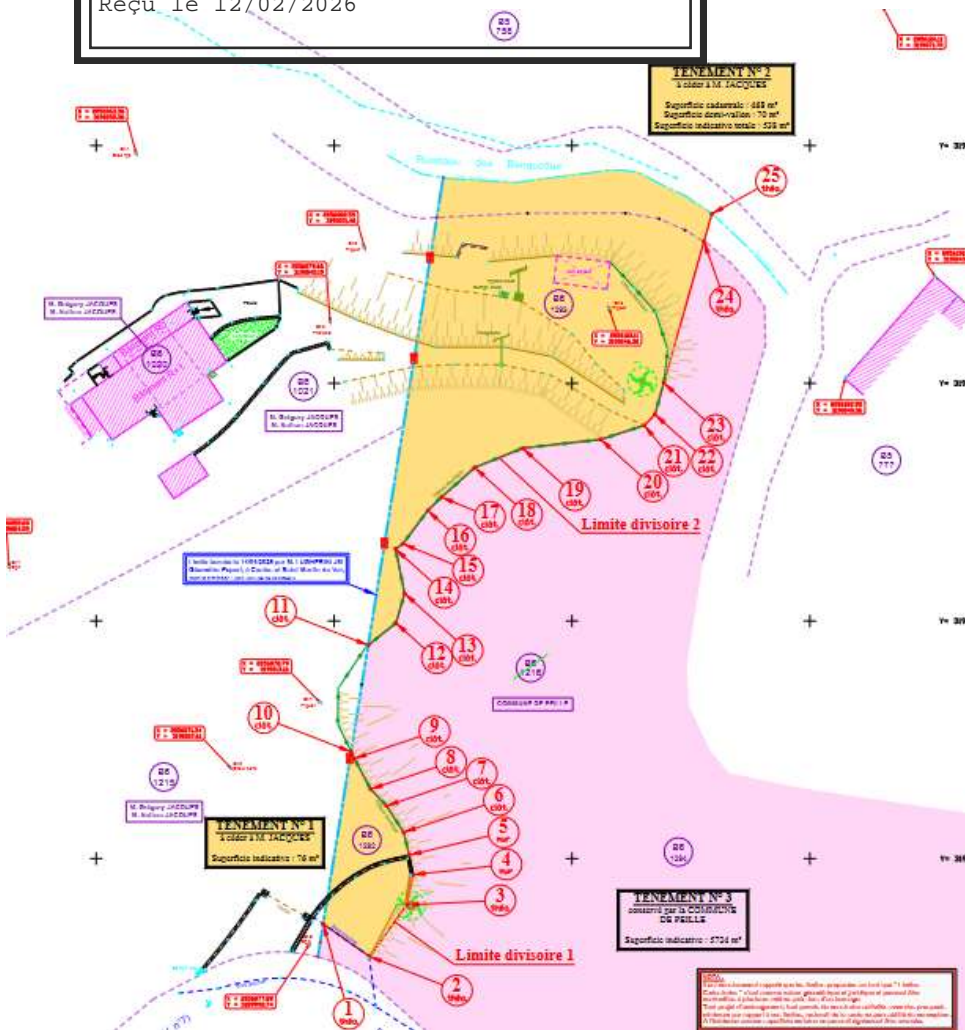


### 4.4. Descriptif

Au sein d'une parcelle communale B 1216 de 6268 m<sup>2</sup>, deux emprises de 76 m<sup>2</sup> et 128 m<sup>2</sup> à détacher pour les céder au propriétaire des parcelles bâties et non bâties B 1019, 1021 et 1215.

Il s'agit d'une régularisation de limite de propriété.

Une servitude de passage au profit d'Enedis devra être établie pour accès au pylône électrique, sur la parcelle section B n° 1293.



#### 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

#### 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 2023 et aujourd'hui :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain en m <sup>2</sup>	urbanisme	Prix en €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	03/03/2023	Lieudit Gazouil Soutran, PEILLE	B 235	2350	RNU	30 000	12,77	Un terrain vendu pour un usage d'agrément 
2	29/03/2023	Lieu-dit Tana, PEILLE	B 1241	6555	RNU	25 000	3,81	Une parcelle boisée 
3	30/01/2024	Lieu-dit Tana, PEILLE	B 973	9214	RNU	10 000	1,09	Terrain Situé dans un espace naturel sensible acquis par la commune de PEILLE

**AR Prefecture**

006-210600912-20260210-2026\_14-DE  
 Reçu le 12/02/2026

									
4	20/06/2025	Route du Col des Banquettes, Quartier LaTana, PEILLE	B 989/995	6610	RNU	165 000	24,96	<p>Un terrain rural sur lequel existe un abri disposant de l'eau et de l'électricité.</p> <p>Une PARCELLE DE TERRE sur laquelle se trouve un ancien poulailler en tôles et briques édifié depuis plus de cinquante ans</p>	
5	14/03/2024	Lieu-dit PEILLE Sporsin,	B 1045/1047 B 1070	8427 8007	RNU	7200	0,44	<p>Deux parcelles de terrain avec bâtiment rural à rénover</p> <p>Une parcelle de terrain</p>	
							moyenne	8,61	
							médiane	3,81	

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

Les valeurs de terrains dans un rayon d'1 km oscillent entre 0,44 et 24,96 €/m<sup>2</sup>.

Le terme n°4 et 5 sont exclus car ils comportent des bâtis.

Le terme n°1 est le plus comparable, s'agissant d'un terrain d'agrément. Par ailleurs, il s'agit du terme de plus petite superficie, tous les termes étant plus grands que les emprises à évaluer.

Valeur vénale : 12,77 x 504 = 6436 € arrondie à 6435 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 **6435 €**.

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 5790 € (arrondi).

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

006-210600912-20260210-2026\_14-DE  
Reçu le 12/02/2026

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS A 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,



Marine CHATRENET

Inspectrice des finances publiques