



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Nice, le 13/06/25

Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-
Maritimes

Pôle d'évaluation domaniale de NICE

15 bis rue Delille

06073 NICE CEDEX 1

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ALENGRY

Courriel : stephane.alengry@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 92 17 76 56

Monsieur le Maire de Levens

Réf DS : 24050244

Réf OSE : 2025-06075-33721

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 avec bâtis à démolir

Adresse du bien : 880, avenue Général de Gaulle - 06670 Levens

Valeur : 365 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Levens.

Affaire suivie par : Maryline LE GARREC.

2 - DATES

de consultation :	05/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/05/2025

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

Cession à Habitat 06 pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant un volume tertiaire à usage de maison de santé, 10 LLS et 42 places de stationnement en sous-sol.

Prix négocié : 274 250 €.

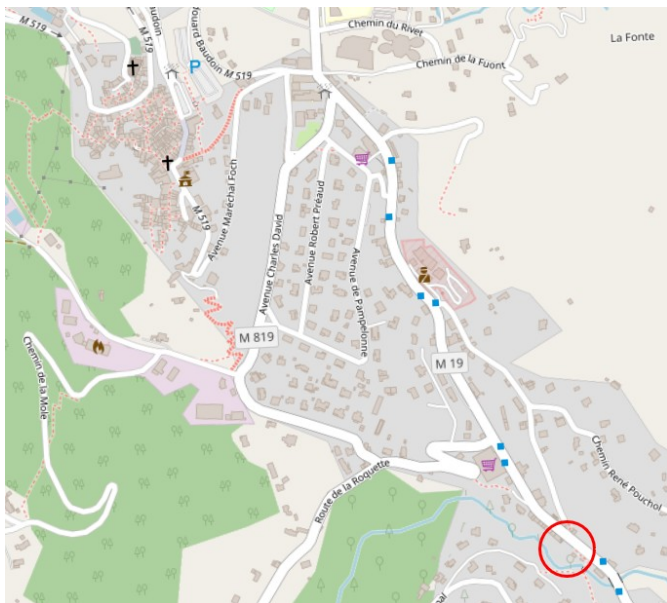
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Située à 25 km au nord de Nice, Levens est une commune de 5 366 habitants (Insee 2022) faisant partie de la Métropole Nice Côte d'Azur.

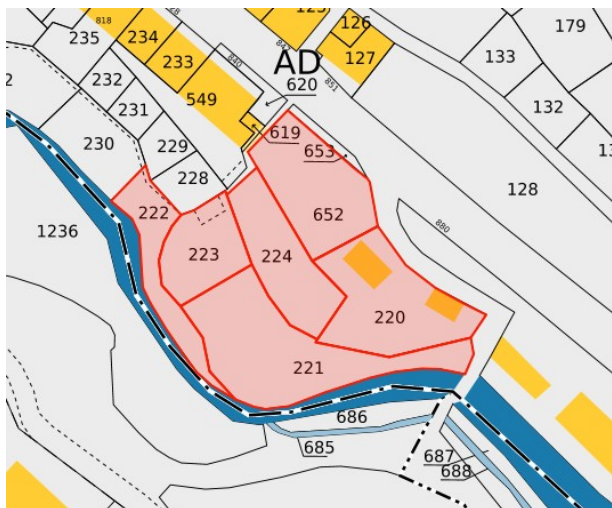
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble se situe en bordure de l'avenue Général de Gaulle, dans le quartier des Traverses, en contrebas du village.

**4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie unité foncière	Nature réelle
Levens	AD 220-221-222-223-224-652	880 avenue du Général de Gaulle	1667	Terrain avec bâtis



4.4. Descriptif

Le terrain à évaluer est occupé par une maisonnette avec une annexe, reliées par une terrasse, ainsi qu'un bassin. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin enherbé suivant plusieurs restanques et clos par une clôture périphérique. L'ensemble est voué à la démolition.

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant un volume tertiaire à usage de maison de santé (679 m² SDP), 10 LLS (581 m² SDP) et 42 places de stationnement en sous-sol.

La cession en l'état futur d'achèvement du volume tertiaire aménagé est prévue entre Habitat 06 et la commune de Levens, cette opération fait l'objet du dossier d'évaluation n°2025-06075-33757.

Extrait note de présentation :

Le terrain présente une déclivité très importante, avec un dénivelé total de 14 mètres entre la bordure nord du site (cote de la route métropolitaine M19) et le fond du vallon du Riou, situé au sud. Ce dénivelé s'étale sur une longueur relativement courte, ce qui correspond à une pente moyenne de l'ordre de 35 % sur l'ensemble du projet.

→ À titre de comparaison, il est rappelé qu'en urbanisme, une pente est considérée comme forte à partir de 3 à 5 %. Le terrain dépasse donc très largement ce seuil, ce qui constitue une contrainte physique majeure pour l'aménagement de la parcelle et l'implantation du bâtiment.

Le dénivelé est structuré en trois paliers naturels, soutenus par des murs de restanques en pierre :

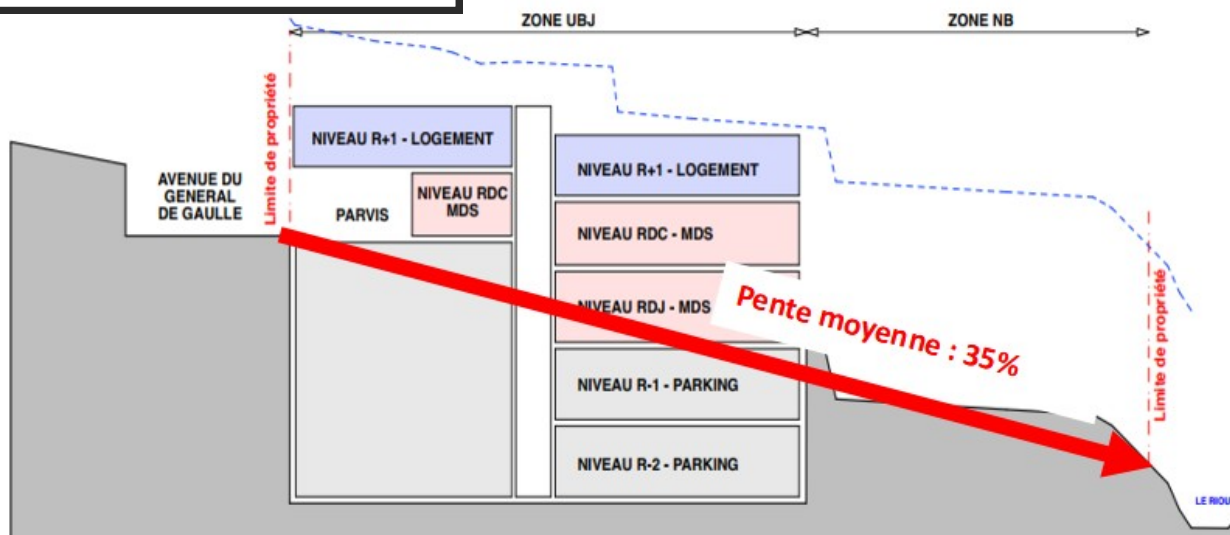
- Palier supérieur : cote 519,50 m NGF*
- Palier intermédiaire : cote 517,25 m NGF*
- Palier inférieur : cote 514,30 m NGF*

Le sud du terrain, en particulier, présente un profil accidenté et abrupt, avec des dénivelés localisés de 7 à 10 mètres entre le plateau inférieur et le fond du vallon du Riou.

Cette topographie abrupte a nécessité une adaptation fine du projet pour répondre aux contraintes réglementaires de hauteur du PLUm qui se mesure depuis le terrain naturel et non depuis le terrain fini (9 m maximum entre la cote la plus basse du terrain naturel et l'altimétrie de l'acrotère). Elle s'est caractérisée ainsi :

- Conception d'un bâtiment en gradins ou en demi-niveaux (comme représenté sur la coupe ci-dessous),*
- Terrassements complexes pour la création de plateformes stables vis-à-vis de la Route Métropolitaine (M19) et du Riou,*
- Ouvrages de soutènement renforcés notamment contre la Route Métropolitaine (M19),*
- Une gestion technique rigoureuse des altimétries pour permettre les différentes circulations et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans toutes les parties du bâtiment.*

Cette contrainte de pente a un impact direct sur les coûts de construction, tant pour le gros œuvre que pour les aménagements extérieurs et les terrassements, en raison de la complexité d'exécution qu'elle implique.



4.5. Surfaces du bâti à démolir (source cadastre)

Surface habitable maison : 25 m².

Surface garage : 12 m².

Surface cave : 16 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Levens. Acquisition par acte du 29/10/2020 pour 274 500 €.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME**6.1.Règles actuelles**

Au PLUm approuvé le 25/10/2019, dernièrement modifié le 30/11/2023, les parcelles AD n°220-224-652 (867 m²) sont situées en zone U_{Bj} (quartiers urbains denses) et les parcelles AD n°221-222-223 (800 m²) en zone N_b (zone naturelle extension mesurée des habitations).

Extrait note de présentation :

CONTRAINTES DE ZONAGE

Le terrain d'assiette du projet est situé à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Levens :

- *La zone U_{Bj}, urbaine et constructible,*
- *Et la zone N_b, à vocation naturelle.*

L'ensemble du bâti projeté est strictement implanté dans la partie nord du site classée U_{Bj}, où l'urbanisation est autorisée. Les parcelles classées en zone N_b – correspondant à la partie sud du terrain – ne font l'objet d'aucune construction ni aménagement, conformément à la réglementation en vigueur et dans un souci de préservation de la trame paysagère et écologique. Le projet s'implante donc sur les 867 m² de la zone U_{Bj}, soit la moitié du terrain. Cette différence de zonage oblige à densifier la première partie du terrain en U_{Bj} et donc à construire en limite de voie et sur la limite mitoyenne.

CONTRAINTES DE HAUTEUR

La hauteur réglementaire de la zone U_{Bj} est de 9 m, du terrain naturel le plus bas en pied de façade à l'acrotère du bâtiment. La hauteur totale de l'ensemble des constructions, tout dénivelé confondu, doit être de 11 m, ce qui correspond à un R+2. Cette méthode de calcul de la hauteur par rapport au terrain naturel pénalise fortement le projet compte tenu de la forte déclivité du site. En effet, ce dernier présente un niveau et demi de différence altimétrique entre la cote sur l'Avenue du Général de Gaulle et la cote à l'opposé de la zone U_{Bj}. Le projet doit donc être semi-enterré (cf. coupe précédente) pour pouvoir passer sous la hauteur réglementaire maximum. Au lieu de disposer classiquement d'un bâtiment en R+2 lisible depuis la rue, les 3 niveaux sont dispatchés verticalement en suivant la pente du terrain ce qui décale toute la verticalité du projet. Les terrassements seront de fait plus profonds et importants et nécessiteront des parois adaptées pour retenir les terres, la Route Métropolitaine (M19) et les bâtiments en mitoyenneté.

CONTRAINTES D'IMPLANTATION EN LIMITE

Le PLUm impose l'implantation du bâtiment :

- *Par rapport aux voies : soit en limite, soit en retrait de 5 m.*
- *Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit en retrait de 3 m.*

Du fait de la configuration étroite du terrain en zone U_{Bj}, le choix d'implantation s'est porté en limite sur rue et sur une limite mitoyenne. Par conséquent, cette implantation impose la mise en œuvre de parois spéciales dites berlinoises qui sont beaucoup plus coûteuses que des fondations classiques (cf paragraphe contraintes de hauteur). Leur mise en œuvre nécessite un phasage de terrassement qui est également plus contraignant et donc plus onéreux.

CONTRAINTES PATRIMONIAL

Le terrain est situé dans un périmètre inscrit. Le projet est donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier doit pouvoir s'inscrire dans un site au caractère ancien en reprenant les codes de cette architecture vernaculaire. Des matériaux de qualité en rapport avec ce patrimoine ont donc été choisis avec notamment :

- *de la pierre similaire à celle du site, en soubassement du bâtiment afin de rappeler les restanques existantes.*
- *du bois sur les encadrements de fenêtres, les brise-soleils et brise-vues.*
- *de l'aluminium et de l'acier thermolaqué pour tous les garde-corps et menuiseries extérieures.*

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 de la charge foncière qui consiste à fixer la valeur vénale à partir des droits à bâtir attachés à la parcelle.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Étude de marché****8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**Cessions de terrains à bâtir à destination d'habitat collectifSur Contes

1 - Vente du 21/10/2021, EPF PACA cède à HABITAT 06. Place Jean Allardi, AR n°139/145/146 pour 521 m². Cet immeuble regroupe : un pôle médical aux rez-de-chaussée et 1er étage (laboratoire, cabinets médicaux...) ; 8 logements locatifs aux 1er et 2e étages (du 2 au 4 pièces) ; 7 logements en accession au 3e étage (2 et 3 pièces). Permis de construire n° 006 048 21 G 0037 délivré le 25 mars 2021. SDP de 1568 m². Prix de 329 359,42 € HT et 120 000 € de fonds SRU, soit **287 €/m² SDP**.

Sur Tourrettes-Levens

2 - Vente du 28/03/2019, 89 chemin de Famajor, cession amiable de la commune à Habitat 06 d'un terrain à bâtir, section B n°1326 pour 1645 m² en vue de la réalisation de 8 logements locatifs sociaux PLUS au sein d'une résidence à construire dénommée La Plaine Fleurie II. Zone UFC1 au PLUM – SMS 01 à 100 % LLS. Prix de vente de 95 200 €, soit 58 €/m² et une base retenue dans l'avis du Domaine n°2019-147V0117 de **280 €/m² SDP 100 % social**.

Sur Levens

3 - Vente en cours (07/2024), la commune et MNCA cèdent à UNICIL un terrain en maîtrise d'ouvrage directe pour la construction de logements sociaux. Les données programmatiques mentionnées dans la promesse de vente du 27/03/2023 prévoient la réalisation en bail réel solidaire (BRS) de 12 logements individuels accolés (8 T3 et 4 T4) pour 938 m² SDP. 20 stationnements aériens sont également prévus. Il s'agit des parcelles B n°1443/1520 pour 3207 m², sis 2941 avenue Félix Faure et Allée du Château, un terrain nu enherbé et partiellement boisé. Zone UFB7 au PLUM. Prix négocié : 432 489,85 € HT, soit **461 €/m² SDP 100 % social** (financement PLAI/PLUS).

4 - Vente du 12/11/2019, un tènement foncier avec bâtis à démolir cadastré section AD 108-109-110-111-258-574 pour une contenance totale de 2 476 m² sis avenue du général de Gaulle lieu-dit « les Traverses ». Prix : 1 550 861,36 € (+ 750 000 € par mobilisation du fonds SRU). Vente du 16/01/2020 : un tènement foncier avec bâtis à démolir cadastré section AD 496-497-560-561-562-563 pour une contenance de 2912 m² sis avenue du général de Gaulle lieu-dit « les Traverses ». Prix : 750 000 €. L'opération « Les Traverses » (PC n°00607518J0019 et 0020 du 15/01/2019) comprend trois îlots pour un total de 102 logements collectifs (dont 52 en accession sociale à la propriété et 50 en locatif social pour personnes âgées autonomes), des commerces et locaux d'activités pour une surface de plancher totale de 7877 m². Prix total recalculé : 3 050 861,36 € soit **387 €/m² SDP mixte**.

5 - Vente du 27/07/2017, un terrain à bâtir cadastré section AE n°65-517-520 pour une contenance totale de 6 533 m², sis lieu-dit « Madone » avec le bénéfice du PC n°00607515J0024 en date du 13/04/2016 pour la construction d'un foyer d'accueil médicalisé de trois bâtiments composé d'un bâtiment administratif et deux bâtiments à usage mixte avec lits, restauration, etc (association loi 1901 - Autisme Apprendre Autrement) d'une surface de plancher de 1901 m². Prix : 584 486,87 € HT soit **307 €/m² SDP**.

6 - Vente du 27/12/2019, un terrain à bâtir cadastré section C n°104-105 pour une contenance totale de 2 453 m², sis lieu-dit « Madone » avec le bénéfice du PC n°00603918G003 en date du 14/05/2019 pour la construction d'un immeuble d'habitation de 12 logements sociaux type maison de village d'une surface de plancher de 948 m². Prix : 384 113,86 € soit **405 €/m² SDP 100 % social**.

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

Base retenue

Considérant les éléments programmatiques (maison de santé et 10 LLS) et la configuration défavorable du terrain, la fourchette basse des termes de comparaison (moyenne arrondie des termes 1-2-5) est retenue comme base d'estimation soit **290 €/m² SDP**.

Valeur vénale

1260 m² SDP x 290 € = 365 400 € arrondie à 365 000 € HT.

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 **365 000 € HT**.

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 328 000 € (arrondie).

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,
L'Inspecteur des Finances publiques,



Stéphane ALENGRY