



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Nice, le 13/06/2025

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 : Stéphane ALENGRY

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

Téléphone : 04 92 17 76 56

Monsieur le Maire de Levens

Réf DS : 24053451

Réf OSE : 2025-06075-33757

**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 :* Maison de santé en l'état futur d'achèvement

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

*Valeur :* 1 835 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(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 :	28/05/2025

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 d'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un volume tertiaire à usage de maison de santé au sein d'un ensemble immobilier à édifier par Habitat 06 comprenant également 10 LLS et 42 places de stationnement en sous-sol.

Proposition financière : 3 109 111 € HT (hors stationnement).

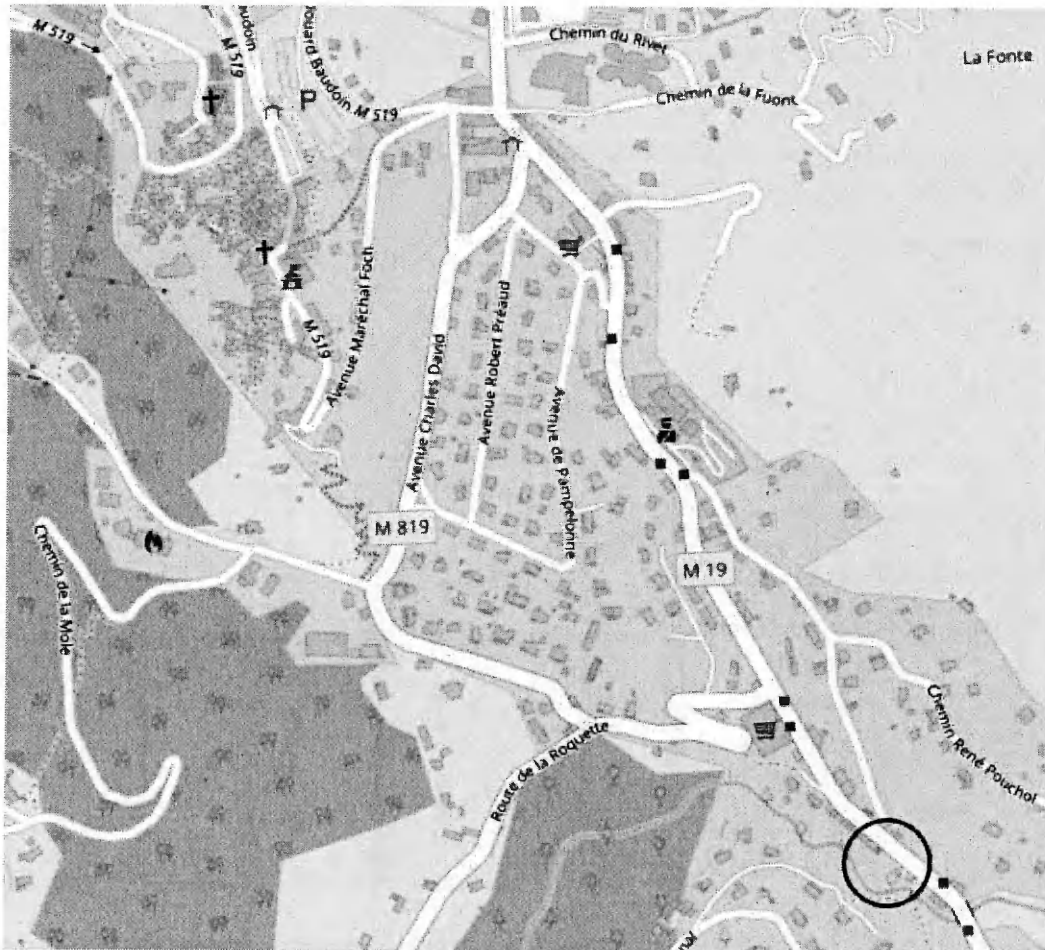
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

**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/Lieudit	Superficie unité foncière	Nature réelle
Levens	AD 220-221-222-223-224-652 (numéro de volume à définir)	880 avenue du Général de Gaulle	1667	Volume tertiaire

**4.4. Descriptif**

Au sein d'un ensemble immobilier à édifier, comprenant également 10 LLS et 42 places de stationnement en sous-sol, la commune de Levens envisage d'acquérir en l'état futur d'achèvement un volume tertiaire à usage de maison de santé d'une surface utile totale de 632,32 m<sup>2</sup>.

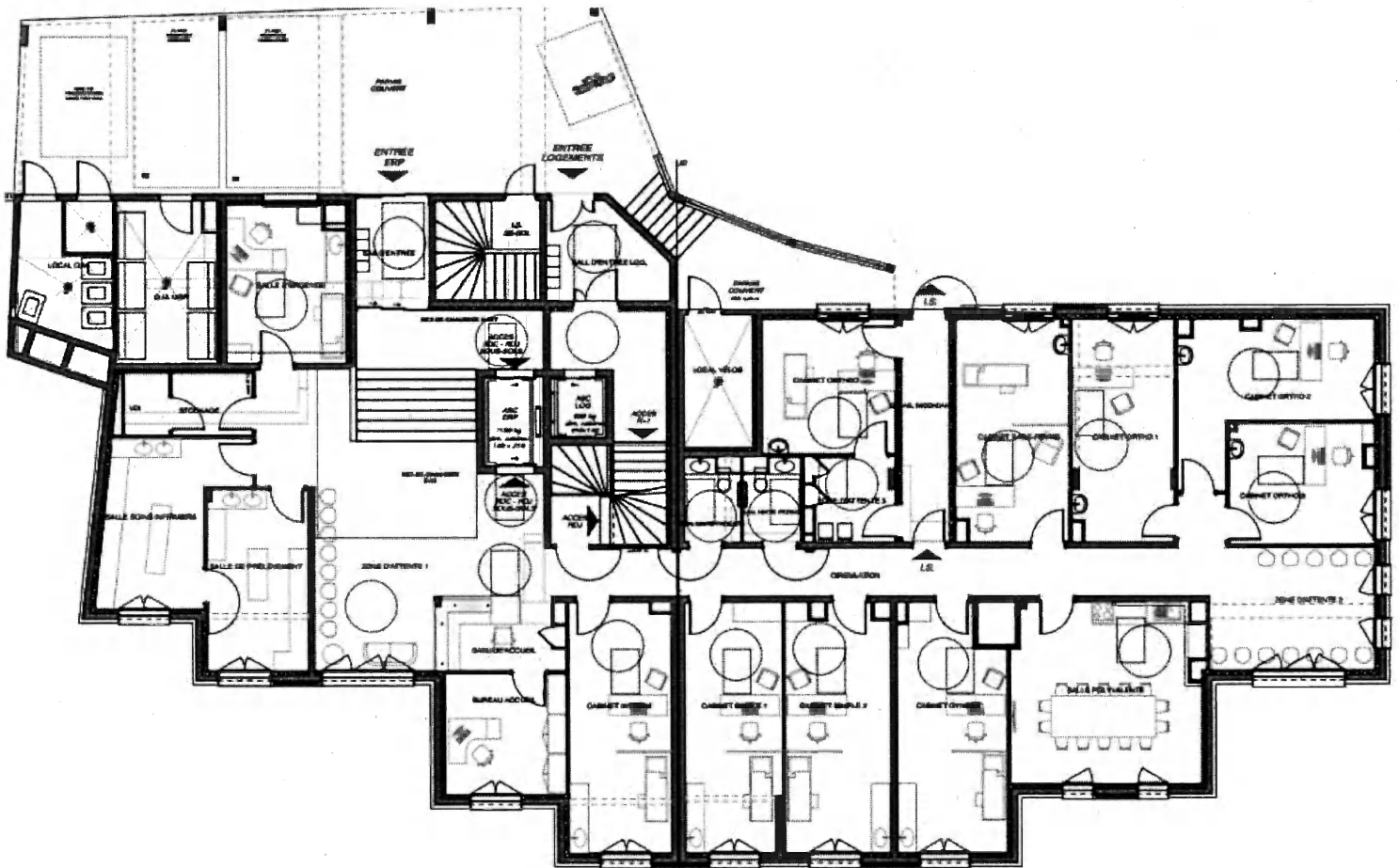
Extrait note de présentation :

Le bâtiment se développe sur deux niveaux principaux, en réponse à la topographie marquée du terrain et à l'organisation fonctionnelle du programme :

- Rez-de-chaussée (RDC) : accessible directement depuis la route métropolitaine M19, il constitue l'entrée principale du bâtiment. Ce niveau regroupe les accès aux entités, les espaces d'accueil, le volume tertiaire dédié à la future maison de santé, ainsi que des locaux techniques et communs.

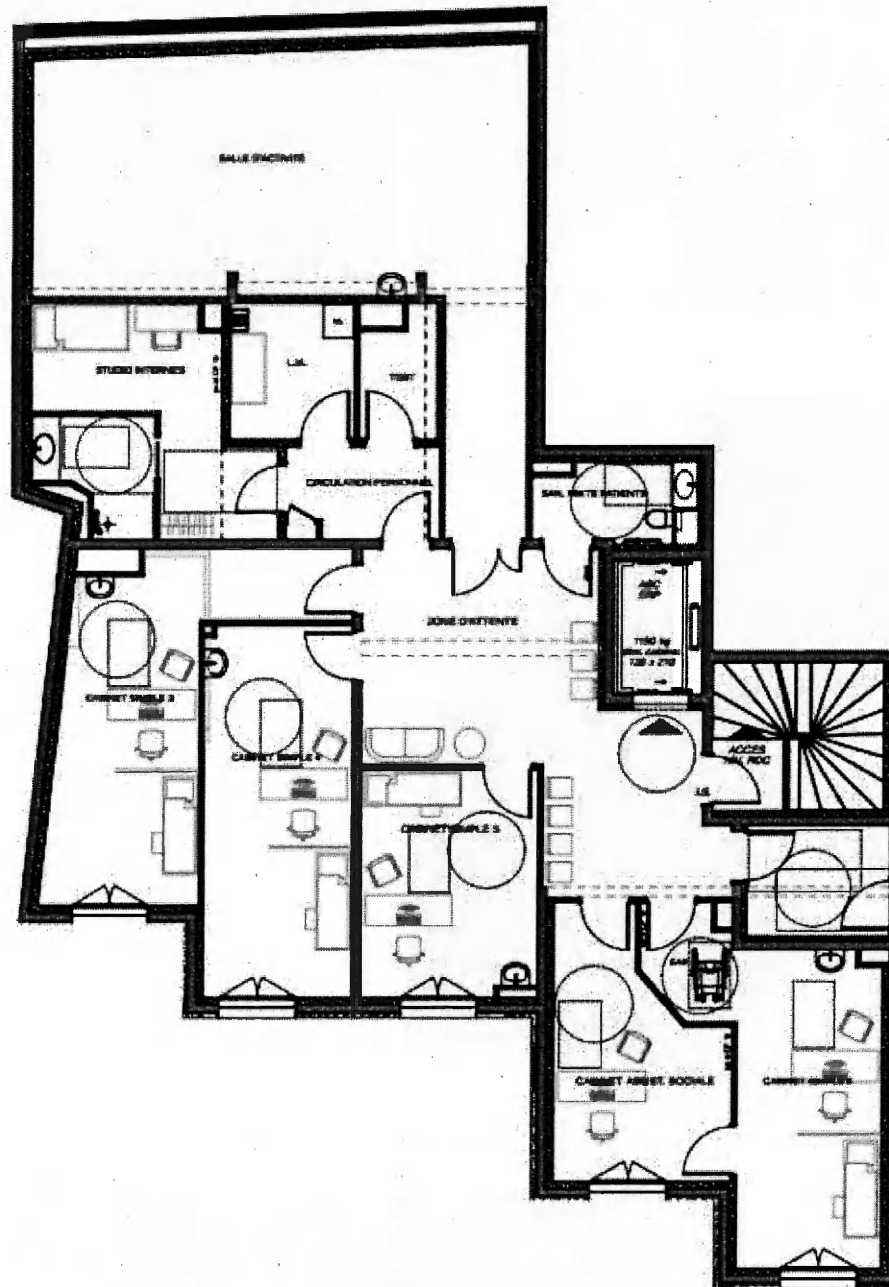
Il est également prévu à cet étage des emplacements de stationnement extérieurs pour les véhicules d'urgence

- Surface utile : 416,16 m<sup>2</sup>



• Rez-de-jardin (RDJ) : situé en contrebas du niveau de la rue, ce niveau accueille notamment une partie du pôle medico-social, ainsi que des locaux annexes.

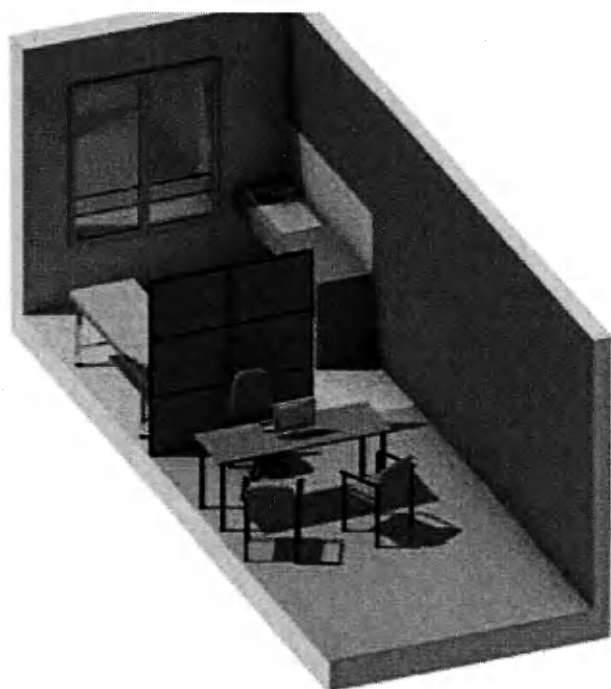
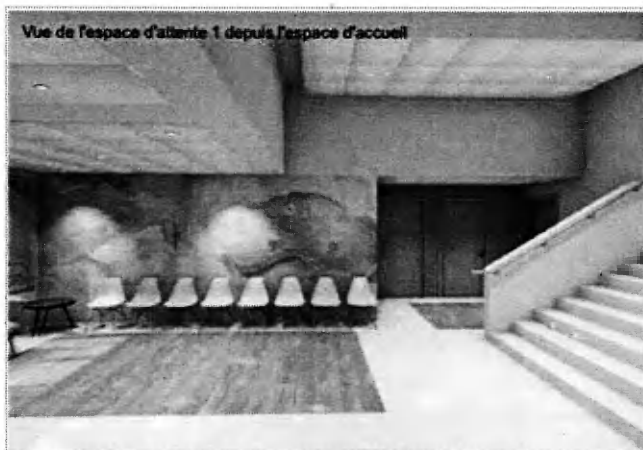
◦ Surface utile : 216,16 m<sup>2</sup>



Le projet a été conçu conformément à la réglementation thermique RT2012, applicable aux Établissements Recevant du Public (ERP), avec une attention particulière portée à la qualité d'usage, à la performance énergétique et à la durabilité des matériaux.

Dans un souci de réduction des coûts d'exploitation et d'autonomie énergétique partielle, le projet intègre l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture. Cette production sera entièrement dédiée au volume tertiaire.

Vues projet :



Habitat 06 a présenté le détail de la proposition financière :

	TOTAL	Logement (hors parkings)	Parkings	Volume tertiaire
Surfaces ou nombre		407,35m <sup>2</sup> (SHAB)	42 places	632 m <sup>2</sup> (Surface Utile)
Charge Foncière en €/HT	773 119	139 141	462 314	171 664
Travaux en €/HT	4 428 192	1 130 761	1 012 463	2 284 968
Honoraires techniques et assurances en €/HT	1 216 413	243 922	320 012	652 479
TOTAL en €/HT	6 417 724	1 513 824	1 794 789	3 109 111
TOTAL en €/TTC				3 730 933

La note de présentation justifie ce chiffre très élevé ainsi :

Comme vu précédemment, le site présente plusieurs contraintes physiques et techniques majeures qui ont un impact direct et significatif sur les coûts de construction :

- La présence d'un bâtiment existant à démolir, dont certains composants contiennent du plomb, nécessitant un diagnostic réglementaire et un déplombage encadré.
- Une forte déclivité du terrain : 35 % de pente moyenne pour un dénivelé de 14 mètres qui impose la création d'importants murs de soutènement (environ 10 à 11 m de haut) pour stabiliser la Route Métropolitaine 19 (M19) et les immeubles mitoyens.
- Une zone constructible réduite à cause d'une différence de zonage qui grève la moitié du terrain.
- Des terrassements et des évacuations de terre plus importants qui découlent des 2 points précédents et qui coûtent plus cher du fait de leur mise en œuvre particulière mais aussi à cause de l'éloignement des points de collecte.
- Une nature de sol peu favorable, identifiée par l'étude géotechnique comme nécessitant des techniques de fondation spécifiques de type micropieux avec butons et ancrages passifs provisoires type clous. La présence de poche de vide, sous les fondations, nécessitera leur comblement avec du gros béton.
- Un terrain classé en sismicité 4 (moyenne) sur une échelle allant jusqu'à 5. La structure en béton nécessite une mise en œuvre adaptée notamment aux niveaux des ferrillages (diamètre plus épais, en quantité et qualité plus importante, raidisseurs plus nombreux, ancrage plus profond dans le béton).
- L'accès au sous-sol de la maison de santé par le chemin rural nécessite la reprise de ce dernier. En effet, il n'est pas assez large et présente une pente qui n'est pas conforme aux normes en vigueur. Il devra donc être déconstruit et reprofilé afin d'être apte à recevoir le flux de véhicules générés par la maison de santé. Sa reprise nécessite également la création d'un escalier avec la reprise de son mur de soutènement pour assurer la continuité du chemin rural qui se poursuit en GR piéton au-delà de la maison de santé.
- Levens, de par son implantation et sa configuration, est un village où l'utilisation de la voiture est majoritaire. Le stationnement extérieur, à proximité du terrain, est quasi inexistant. De ce fait, le projet doit prévoir un nombre de places auto-suffisant pour accueillir les flux de patients et médecins qui seront générés par la maison de santé. Les 2 niveaux et demi de sous-sols prévus pour les recevoir ont donc un impact très important sur le coût de construction du projet.

Par ailleurs, pour adapter le projet à ces contraintes, plusieurs mesures en phase chantier seront rendues nécessaires et auront d'une manière indirecte un impact sur le coût du projet :

- Terrassement et mise en œuvre des berlinoises par plateformes provisoires et phasages pour diminuer l'occupation par les camions de la route métropolitaine M19, axe principal qui dessert l'ensemble des villages en amont jusqu'à Nice.
- La mise en place de la base vie en dehors du terrain du fait de son exigüité qui nécessite un cheminement balisé d'environ 80 m sur le domaine public. Il en est de même avec la grue qui devra être implantée dans la fosse ascenseur par manque de place.
- La neutralisation du seul trottoir à cet endroit nécessite la création d'un balisage en amont et en aval du chantier et un dévoiement important jusqu'à la voie située en parallèle et au-dessus de la route métropolitaine M19.

• La création d'un accès indépendant au terrain voisin en partie basse du site, à maintenir en fonctionnement pendant et après les travaux.

• Le maintien de l'accès piéton au GR, itinéraire de randonnée identifié, nécessitant une coordination avec les services de la commune et de la Métropole.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface utile totale : 632,32 m<sup>2</sup>.

Tableaux de répartition des surfaces :

CALCUL SURFACE UTILE MAISON DE SANTE		
Étage	Dénomination	Surface utile
<b>RDC</b>		
	BANQUE ACCUEIL	7,50
	BUREAU ACCUEIL	12,18
	CABINET GYNECO	21,82
	CABINET INTERNE	21,37
	CABINET ORTHO 1	18,54
	CABINET ORTHO 2	19,23
	CABINET ORTHO 3	14,51
	CABINET OSTHEO	14,78
	CABINET SAGE-FEMME	20,83
	CABINET SIMPLE 1	20,15
	CABINET SIMPLE 2	21,22
	CIRCULATION	64,19
	D.A.S.R.L	2,05
	DEGAG. SECONDAIRE	9,06
	O.M. MSP	13,41
	SALLE D'URGENCE	15,17
	SALLE DE PRÉLEVEMENT	15,11
	SALLE POLYVALENTE	28,20
	SALLE SOINS INFIRMIERS	16,36
	SAN. MIXTE PATIENTS	3,70
	SAN. MIXTE PERSO	3,70
	SAS D'ENTRÉE	6,75
	STOCKAGE	4,14
	VDI	2,32
	ZONE D'ATTENTE 1	18,09
	ZONE D'ATTENTE 2	16,37
	ZONE D'ATTENTE 3	5,47
	<b>TOTAL RDC</b>	<b>418,16 m<sup>2</sup></b>

CALCUL SURFACE UTILE MAISON DE SANTE		
Étage	Dénomination	Surface utile
<b>RDJ</b>		
	CABINET ASSIST. SOCIALE	14,88
	CABINET SIMPLE 3	22,84
	CABINET SIMPLE 4	20,95
	CABINET SIMPLE 5	15,24
	CABINET SIMPLE 6	21,08
	CIRCULATION	6,59
	CIRCULATION PERSONNEL	5,16
	L.M.	6,42
	SALLE D'ACTIVITÉ	53,81
	SAN. MIXTE PATIENTS	4,48
	STUDIO INTERNES	17,18
	TGBT	3,53
	ZONE D'ATTENTE	24,02
	<b>TOTAL RDJ</b>	<b>216,16 m<sup>2</sup></b>



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Habitat 06, après acquisition auprès de la commune de Levens de l'unité foncière composant l'assiette du projet (dossier 2025-06075-33721).

### 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 m<sup>2</sup>) sont situées en zone Ubj (quartiers urbains denses) et les parcelles AD n°221-222-223 (800 m<sup>2</sup>) en zone Nb (zone naturelle extension mesurée des habitations).

### 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 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.

## 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 locaux en l'état futur d'achèvement :

Sur Contes

1/ Vente en état futur d'achèvement (VEFA) du 06/02/2023, HABITAT 06 cède à la commune de CONTES, Place Jean Allardi, AR n°153/154/157/158 pour 521 m<sup>2</sup>. Lot n°2 - Un local à **usage de pôle médical aménagé** situé au niveau R+0 et R+1 avec accès depuis la partie commune spéciale « entrée » située au R+0. Comprenant au R+0 : un escalier de desserte, un local Dasri. Comprenant au R+1 : une aire de circulation et d'attente, des placards techniques, un W.C. hommes, un W.C. femmes, un local ménage, un pôle médical 1, un pôle médical 2, un pôle médical 3, un pôle médical 4, un pôle médical 5, un pôle médical 6, un pôle médical 7, un pôle médical 8, un pôle médical 9, un pôle médical 10, une issue de secours sur palier. Prix de vente de 773 000 € HT pour une surface de 255 m<sup>2</sup>, soit **2875 €/m<sup>2</sup>**.

2/ VEFA du 19/07/2023, HABITAT 06 cède à EUROFINIS, Place Jean Allardi, AR n°153/154/157/158 pour 521 m<sup>2</sup>. Lot n°1 - Un local commercial à usage de **laboratoire** situé au niveau R+0 avec accès depuis la place Jean ALLARDI. Comprenant un laboratoire, une arrière salle 1 et une arrière salle 2. Livré clos couvert, brut de béton pour une surface de 123 m<sup>2</sup>. Prix de vente de 340 000 € HT, soit **2764 €/m<sup>2</sup>**.

Sur Saint-Vallier de Thiey

3/ VEFA du 10/01/2018, HABITAT 06 cède à la commune de Saint-Vallier de Thiey, dans un ensemble immobilier en cours de construction dénommé LE CLOS VALERENC, avenue Gaston de Fontmichel, AB 130/131/132/133 pour 6430 m<sup>2</sup>. Programme de 3 bâtiments regroupant 25 logements locatifs sociaux, une Maison de Santé et 2 locaux commerciaux. Le lot n°1 – un local commercial en rdc avec entrée sur la route Grasse. Lot n°3 – **une maison de santé en R+2** avec jouissance d'un jardin en rdc. Lots n°4 à 26 – 23 parkings extérieurs. Prix de vente des lots n°3/4 à 26 (hors local commercial) : 2 085 660 € HT, pour 669 m<sup>2</sup> SDP et 618 m<sup>2</sup> SU, soit **3375 €/m<sup>2</sup> avec parkings**.

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

Le terme n°1 est retenu : il s'agit de la même opération sur la commune de Contes, vente récente, cession entre HABITAT 06 et la collectivité, destination des locaux identiques (maison de santé, laboratoire), en EFA, arrondi à **2900 €/m<sup>2</sup> SU**.

Pour mémoire, le prix de vente de l'espace de santé est évalué par HABITAT 06 à 3 109 111 € HT, soit pour 632,32 m<sup>2</sup>, une base de 4 917 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale

632,32 m<sup>2</sup> x 2 900 € = 1 833 728 € arrondie à 1 835 000 € HT.

Il est précisé que le service ne peut se prononcer sur les surcoûts engendrés par les contraintes géologiques, techniques et structurelles évoquées dans la saisine.

**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 **1 835 000 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 110 000 € (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 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

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.

**AR Prefecture**

006-210600755-20250911-DELIB5\_110925-DE  
Reçu le 12/09/2025

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,



Jacques CÉRÈS

Directeur du pôle Ressources, Opérations de l'État, Domaine