

## AR Prefecture

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE  
 Révisé le 22/09/2022  
 Publié le 23/09/2022

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 14/09/2022

**Direction départementale des Finances Publiques  
des Alpes-Maritimes**

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Alpes-Maritimes

15bis rue Delille  
06000 NICE

à

téléphone : 0492177651  
mél. :

COMMUNE D'EZE SUR MER

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

*POUR NOUS JOINDRE*

Affaire suivie par : Marine CHATRENET

tél : 04 92 17 76 68

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

**Réf. DS : : 9751557**

**Réf OSE : 2022-06059-65945**

## AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : 13 logements +20 parkings + un local d'activité en VEFA

Adresse du bien : 12 Avenue de la Liberté 06360 Èze

Valeur vénale : 2 550 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%  
Le prix négocié de 2 417 388,00 € HT peut donc être accepté.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

COMMUNE D'EZE

Affaire suivie par : COURTAT Olivier, responsable service urbanisme

## 2 - DATE

de consultation :02/09/22

de réception :02/09/22

de visite :

de dossier en état :02/09/22

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition en VEFA de 13 logements locatifs sociaux, 20 parkings, local 2 roues et local d'activité

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. Cadastre : Section BC numéro 234 (1813 m<sup>2</sup>)

### Description du bien :

Dans un ensemble immobilier en état futur d'achèvement sis à Eze, 12 Avenue de la Liberté, comportant une résidence haut de gamme avec piscine et 13 logements locatifs sociaux acquis en VEFA par la commune d'Eze, et mêlant construction neuve (R+2) et réhabilitation de l'ancien hôtel-restaurant « La Bananeraie » (R+3). :

- La totalité du bâtiment A comprenant 13 logements et représentant une surface habitable de 704,06 m<sup>2</sup> au prix de 1.971.368,00 €HT, soit 2800€ HT/m<sup>2</sup>,

- 20 parkings en sous-sol niveau -2 numérotés 44 à 47, 52 à 67 au prix unitaire de 316.660,00 € HT, soit 15 833 € HT,

-le local d'activités n°1 d'une surface de 58,80 au prix de 129.360,00 € HT, soit 2200 € HT/m<sup>2</sup>

La commune indique que la servitude de mixité sociale qui imposait la réalisation de logements sociaux a été supprimée par le PLUm. Les 13 appartements seront par conséquent loués à des tarifs modérés mais non conventionnés.



## AR Prefecture

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Reçu le 22/09/2022

Publié le 22/09/2022

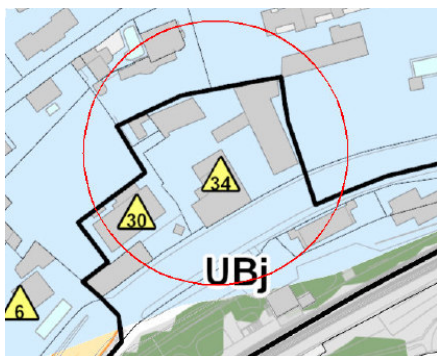
Niveau		N°	Type	Shab/SU	Balcon/Terrasse	S Utile
Local 2 roues				29,78		
RDC	1	27	T1	24,15		24,15
RDC	1	28	T3	60,63		60,63
RDC	1	29	T2	42,90		42,90
RDC	1	30	T2	39,81		39,81
RDC	1	31	T1	22,64		22,64
R+1	1	32	T3	58,31	2,71	59,67
R+1	1	33	T3	60,63		60,63
R+1	1	34	T2	43,07		43,07
R+1	1	35	T1	33,49	4,65	35,82
R+1	1	36	T1	27,08		27,08
R+2	1	37	T4	94,58		94,58
R+2	1	38	T4	90,28		90,28
R+2	1	39	T4	76,71		76,71

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SAS PROMOGIM

Situation d'occupation : libre

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX



PLUM approuvé le 25 octobre 2019 modifié le 21/10/2022 :  
Secteur UBy: zones pavillonnaires  
site inscrit

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est 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.

La valeur vénale libre bien est estimée à : **2 550 000 euros HT avec parkings et local d'activité.**

**AR Prefecture**

006-210600599-20220920-DEL2022\_98-DE

Recu le 22/09/2022

Publie le 22/09/2022

**9. DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'avis est de 12 mois.

**10 - OBSERVATIONS**

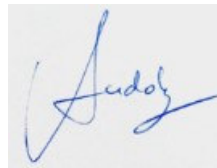
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques, et par délégation,

Irène AUDOLY



Inspectrice principale des finances publiques

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.