

**Direction régionale des Finances publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des  
Bouches-du-Rhône**

Marseille, le 23/10/2024

o PÔLE GESTION PUBLIQUE

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des  
patrimoines privés

La Directrice régionale des Finances publiques de PACA  
et du département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale

à

16 rue Borde

13 357 MARSEILLE cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE D'AUBAGNE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Delphine RIZZA

delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.25.93.84.82

N° dossier 2024-13005-41252

Réf. N° dossier DS18132495

**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* : Propriété nommée « Villa Barthélémy »

*Adresse du bien* : 12, avenue Jeanne d'Arc, 13400 Aubagne

*Valeur* : **1 340 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Emmanuelle DI MEO – chef de service - Commune

## 2 - DATES

de consultation :	31/05/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/09/24
du dossier complet :	16/10/24

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

La commune souhaite acquérir la « Villa Barthélémy » ( maison à usage d'habitation) à la demande de la propriétaire.

L'objectif pour la ville d'Aubagne est d'intégrer cette demeure historique dans le patrimoine de la commune afin d'en assurer la maîtrise foncière.

Aucun prix n'a été communiqué.

Détermination de la valeur vénale du bien.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Propriété située dans le centre-ville d'Aubagne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : À proximité

### 4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie totale
Aubagne	AB 48	12 avenue Jeanne d'Arc	3 095 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

#### Reportage photographique





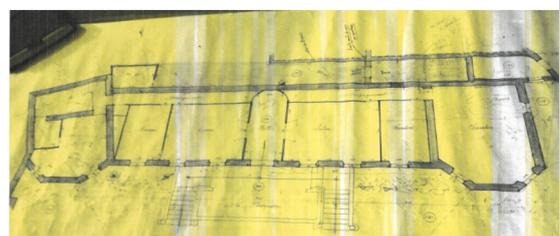
### Présentation du bien

Le bien est une belle bâtisse datant de 1868 située au cœur de la ville d'Aubagne. Elle est entourée d'un parc arboré entretenu.

Propriété historique de la ville d'Aubagne qui appartenait à la famille Barthélémy.

Ont notamment habité au sein des lieux : l'Abbé Jean-Jacques Barthélemy, entré à l'Académie française en 1789 ; le neveu de l'Abbé, Balthazar François, premier marquis de Barthélemy, ministre de Louis XVIII ; François Pierre Sauvaire, député de Marseille.

Il s'agit d'une construction en longueur avec deux tours à l'extrémité Ouest et Est du bien :



### Au rez-de-chaussé :

Dans la Tour Ouest : un appartement de service comprenant une pièce à destination de cuisine ; une chambre ; une salle d'eau.

Dans la partie centrale :

- les offices ;
- caves, chaufferies, débarras.

### Au premier étage :

Dans la partie centrale :

- Façade nord : construction récente (chambre ; couloir ; salle d'eau).
- Façade sud : hall d'entrée, couloir, 1 séjour avec cheminée en marbre ; une salle à manger ; une grande cuisine ; un salon ; une chambre ; une salle de bain ; 1 WC.

### Au deuxième niveau :

Dans la partie centrale, deux chambres étroites et mansardées.

Dans la tour Ouest, une chambre, une cuisine.

Dans la tour Est, une chambre et une chambrette.

Présence de dépendances : garage vétuste ; débarras ; appentis ; une courette (soit 186 m<sup>2</sup> au titre des pièces annexes à savoir les offices/caves et 73 m<sup>2</sup> au titre du garage vétuste, appentis, débarras, courette).

Sur la base des informations transmises par le Consultant, les superficies sont les suivantes :

<u>Récapitulatif des superficies</u>	
Superficie habitable Villa « Barthélemy » 1865 .....	230,96 m <sup>2</sup>
Superficie habitable extension 1985.....	53,30 m <sup>2</sup>
Superficie habitable Logement gardien.....	42,32 m <sup>2</sup>

La surface totale habitable s'élève donc à : 326,58 m<sup>2</sup>

S'agissant d'une maison d'habitation, seule la surface habitable sera évaluée.

### Appréciation du bien

#### ***Éléments de plus-value***

- Demeure historique avec du cachet ;
- Bâtisse entourée d'un parc arboré ;
- Bien situé au cœur du centre de la ville d'Aubagne, proche des commerces et des axes routiers.

## Éléments de moins-value

- Bien ancien – des travaux sont à prévoir :
  - le système de raccordement d'eau est très ancien (plomb/ manque de pression) ;
  - simple vitrage ;
  - chauffage au fioul ;
  - électricité à remettre aux normes.
- État d'entretien :
  - correct mais grande bâtisse nécessitant d'importants coûts d'entretien.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété du bien :** Madame Geneviève CROMBEZ DE REMONT DE MONTMORT

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre

## 6 - URBANISME

### Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Centres-villes ou centre/noyaux villageois d'extension (HF 15,5m)  
Zone UB4

(selon le PLUi du pays d'Aubagne et de l'Étoile).

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode par comparaison 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. 1. Étude de marché – sources internes à la DGFIP**

**Termes de comparaison de grandes maisons (surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>) avec grands terrains (supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>) à Aubagne**

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
5//DN/194// ...	AUBAGNE	9254 CHE DE LA BARRE	12/04/2024	1990	3 993	300	959 800	3 199	Garage Zone UM du PLUi
5//AT/546// ...	AUBAGNE	5 ALL DE LA FOURMI	21/05/2021	1999	3 137	227	608 250	2 680	Garage Zone UM du PLUi Proche autoroute
5//CI/351//	AUBAGNE	9006 LE MAS D AGRIL	23/12/2020	1977	4 189	212	940 000	4 434	Garage Zone Nh du PLUi
5//DN/49//	AUBAGNE	5031 LES ROYANTES NORD	31/07/2020	1972	3 906	234	765 000	3 269	Garage Zone UM du PLUi
5//BT/246//	AUBAGNE	90 TRA CHABRAND	31/03/2023	1974	3 036	200	1 453 000	7 265	Double garage Studio / 1 pièce à usage professionnel Zone UD1 du PLUi
5//DN/79//	AUBAGNE	100 CHE DE LA SEIGNADONNE	05/10/2022	1989	9 966	360	1 112 500	3 090	Zone Nh – grand terrain
5//CR/429// ...	AUBAGNE	9188 LANGLADE	03/03/2021	1860	3 765	300	1 355 000	4 517	Maison de Maître / garage Zone A du du PLUi
								Moyenne	4 065

Le prix moyen est de 4 065 € le m<sup>2</sup>, le prix médian est de 3 269 € avec un minimum de 2 680 € le m<sup>2</sup> et un maximum de 7 265 € le m<sup>2</sup>.

8.1.2 source externe – – offre de vente de maisons anciennes de plus de 200 m<sup>2</sup>. Annonces sélectionnées sur « Belles demeures » en octobre 2024 (Aubagne et Est marseillais)



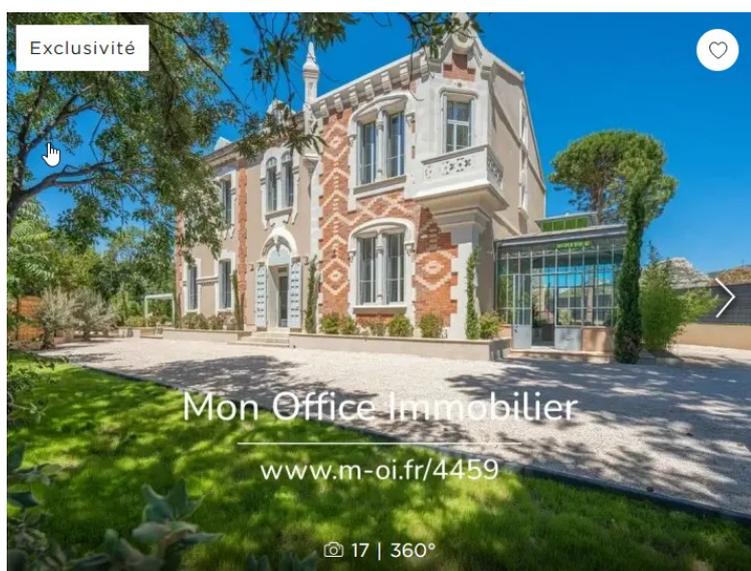
**Maison / Villa**  
7 Pièces • 220 m<sup>2</sup>

Les Baumettes, Marseille 9ème  
1 095 000 €

A la lisière d'un parc arboré au calme absolu, cette bâtisse évoque l'harmonie parfaite entre bastide provençale et ancien hôtel particulier. Les touches subtiles de turquoise confèrent à cette demeure un caractère chatoyant qui lui crée une ambiance unique. Authentique et préservée, cette demeure séduit par son cachet et...

GREEN HOME

soit un prix de 4977 € le m<sup>2</sup>.



**Bastide**  
18 Pièces • 415 m<sup>2</sup>

Le Cabot, Marseille 9ème  
1 780 000 €

M-OI Marseille 9 € vous présente à la vente cette Bastide composée de deux logements dans un style classique au confort moderne?; avec Piscine et Parking. Les logements peuvent être utilisés aussi bien à des fins d'habitation qu'à des fins professionnelles. Venez découvrir l'adresse précise du bien sûr...

MON OFFICE IMMOBILIER

soit un prix de 4289 € le m<sup>2</sup>





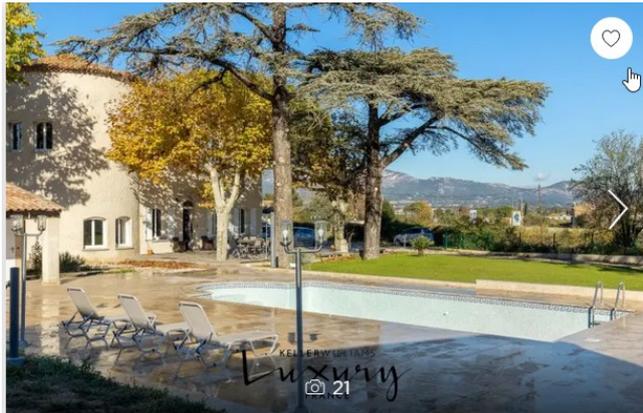
### Maison / Villa 8 Pièces • 346 m<sup>2</sup>

Vaufrèges, Marseille 9ème  
1 980 000 €

À vendre à Vaufrèges, Marseille 9ème, villa style 1900 sur vaste terrain avec piscine, terrain de pétanque et dépendance. Découvrez cette résidence...

MARSEILLE SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY

soit 5 722 /m<sup>2</sup>



### Maison de maître 10 Pièces • 220 m<sup>2</sup>

Pin Vert, Aubagne  
1 365 000 €

BAISSE DE PRIX - MAISON 10 PIÈCES AVEC JARDIN En vente : à AUBAGNE (13400) venez découvrir cette maison de 10 pièces de 220 m<sup>2</sup>. Piscine 12x5,5m,...

KELLER WILLIAMS PRADO EUROMED

soit 6 204 € / m<sup>2</sup>

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

L'étude réalisée porte sur des mutations de villas présentant une grande surface (supérieure à 200 m<sup>2</sup>) avec un grand terrain (supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>) au sein de la commune d'Aubagne.

L'étude fait ressortir des valeurs comprises entre 2 680 €/m<sup>2</sup> (bien situé proche autoroute) à 7 265 €/m<sup>2</sup> (bien situé en zone UD1 avec dépendances). **Le prix moyen est de 4 065 €/m<sup>2</sup>.**

Toutefois, les mutations identifiées portent essentiellement sur des biens dont les années de construction se situent entre 1972 à 1999. Or, le bien à évaluer date de 1868.

Seul un terme (dernier terme du tableau) présente une année de construction similaire au bien à évaluer. Il s'agit, en effet, d'une maison de maître construite en 1860. Cette cession fait ressortir un prix/m<sup>2</sup> de 4 517 €/m<sup>2</sup> s'inscrivant ainsi dans la fourchette haute de l'étude.

Les offres sélectionnées chez les agences immobilières font ressortir un prix moyen de 5 298 € le m<sup>2</sup>, considérant le montant de la commission pour ce type de bien et l'écart ordinairement observé entre le prix affiché et celui négocié, au final nombre de transactions s'opèrent en réalité suivant un niveau de prix de 15 % à 20 % inférieur à celui initialement demandé : soit 5 298 € - 20 % = 4 238€/m<sup>2</sup> de surface utile .

En l'espèce, le bien à évaluer est une belle demeure située dans le centre d'Aubagne à proximité de toutes commodités. Toutefois, d'importants travaux sont à prévoir. Ces derniers pouvant s'avérer coûteux compte tenu de la taille du bien.

Il sera retenu le prix moyen de l'étude de marché arrondi à 4 100 €/m<sup>2</sup> assorti d'une marge d'appréciation de 15 % compte tenu du caractère atypique de ce bien.

**La valeur vénale est donc estimée à 326,58 m<sup>2</sup> X 4 100 €/m<sup>2</sup> = 1 338 978 € arrondie à 1 340 000 €.**

## 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 1 340 000 € (arrondie).**

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 1 540 000 € (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 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 (douze)** 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 la directrice régionale des Finances publiques, et par délégation,

  
Isabelle THÉRON  
Inspectrice divisionnaire  
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.*

