

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

Marseille, le 15/11/2024

o PÔLE GESTION PUBLIQUE

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

Pôle Évaluation Domaniale

16 rue Borde

13357 MARSEILLE Cedex 20

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

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

à

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 OSE 2024-13005-66840

Réf. N° dossier DS19902408

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 à bâtir

Adresse du bien : 255 Avenue Pierre Brossolette, 13400 Aubagne

Valeur : **2 000 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Emmanuelle DI MEO, Chef de service

2 - DATES

de consultation :	12/09/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/10/24

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

Détermination de la valeur vénale d'un terrain à bâtir dans le cadre d'une cession pour la construction d'un programme immobilier de 60/70 logements.

La Commune souhaite favoriser le parcours résidentiel en proposant des logements en accession dans un secteur où le nombre de logements sociaux est important.

À ce stade, aucun permis de construire n'a été déposé et il n'existe pas de bilan prévisionnel financier au titre de l'opération envisagée.

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



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Aubagne est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle constitue la cinquième ville du département des Bouches-du-Rhône par sa population (plus de 47 000 habitants).

Depuis 2016, la ville d'Aubagne fait partie de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

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 suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie à céder
Aubagne	AW 404	Avenue Pierre Brossolette	3 500 m ²

4.4. Descriptif

Emprise à détacher de la parcelle AW 404 d'une contenance cadastrale totale de 6 740 m².

Terrain de forme rectangulaire situé dans le quartier de la Tourtelle à Aubagne.

Le bien se trouve dans un environnement composé de logements collectifs de tailles variées, avec une diversité de commerces et de nombreux équipements à proximité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune d'Aubagne

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

La parcelle AW 404 est située en zone UP du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Les zones Up couvrent des **secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue sur lesquelles des OAP sectorielles sont présentes.**

Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones Up concernées. Elles précisent notamment les conditions d'aménagement et d'équipements de toutes ou parties de ces zones, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Sur le secteur concerné, l'OAP « Le Charrel – La Tourtelle » est applicable.

La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec pour objectif de favoriser la création de logements diversifiés, incluant à la fois des logements en accession libre et en accession en TVA réduite ou encore en accession sociale.

Plus particulièrement, sur la parcelle à évaluer, l'OAP prévoit une intégration de formes urbaines mixtes recouvrant la forme de type tertiaire et celle du logement (construction en R+3 avec une emprise au sol du bâti limité à 30 %).

Au cas présent, la surface de plancher au titre du projet envisagé ne nous a pas été communiquée.

SDP estimative sur la base des règles d'urbanisme applicables :

superficie de la parcelle cédée : 3 500 m²

emprise du bâti : 30 %

3 500 m² X 30 % = 1 050 m² X 3 (nombre d'étages) = **3 150 m² de SDP**

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison (**charge foncière**) 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. Étude de marché – Termes de comparaison de grands terrains

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	SDP	Prix/m ² SDP	Observation
5//DE/85// 5//DE/349// 5//DE/79// 5//DE/1096// 5//DE/84//	AUBAGNE	AV COURONNE DES PINS	15/12/2022	5 688	1 450 000	255	2 278	637	33 logements locatifs intermédiaires Présence de bâtis à démolir
5//AX//123// 5//AX//130//	AUBAGNE	5123 LES GRANDS CERISIERS	02/02/2021	5 000	1 360 000	272	2 207	616	35 logements dans le cadre du dispositif d'accession à la propriété en Bail Réel et Solidaire (BRS) Présence d'un bâti à démolir
5//AR//169// 5//AR//170// 5//AR//168//	AUBAGNE	RUE BERNARD PALISSY - RUE LOUIS BLANC	19/07/2021 30/07/2021	1 025	1 560 000	1 522	2 354	663	40 logements en libre accession à la propriété. Présence de bâtis à démolir
Moyenne								638	
Médiane								637	

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

Pour rappel, à ce stade :

- *Le projet (présentant notamment un bilan financier) ne nous a pas été transmis malgré nos demandes. Le consultant précise uniquement la volonté pour la commune de créer un programme immobilier de 60/70 logements en accession.*
- *Sur la base des règles d'urbanisme et de l'OAP applicable, la SDP s'élèverait à **3 150 m²** (SDP déterminée par le PED en l'absence de donnée communiquée).*

En l'espèce, l'étude réalisée a porté sur des cessions de grands terrains ayant vocation à recevoir des constructions de logements collectifs sur Aubagne. Les valeurs apparaissent homogènes.

Il est donc proposé de retenir le prix/m² de SDP moyen de l'étude, soit 638 €/m².

La valeur vénale est donc estimée à 3 150 m² SDP X 638 €/m² SDP = 2 009 700 € arrondie à 2 000 000 €.

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 2 000 000 € (arrondie)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 800 000 €.

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

OSE – 2024-13005-66840

Accusé de réception en préfecture
013-211300038-20250630-300623_07-DE
Reçu le 02/07/2025
Liberté s'exerce auprès des di
Finances Publiques.



jet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et
modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux
riablement compétentes de la Direction Générale des