



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/05/2025

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et
du département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique

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

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

à

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille
16 rue Borde
13357 Marseille Cedex 20

COMMUNE D'AUBAGNE

Courriel : drfip13.pole
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine RIZZA
Courriel : delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.25.93.84.82
Réf DS:23417735
Réf OSE : 2025-13005-25428

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 :

Places de parking

Adresse du bien :

21 Avenue de Verdun, 13400 Aubagne

Valeur :

25 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_09-DE
Reçu le 02/07/2025



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DI MEO Emmanuelle, chef du service foncier

2 - DATES

de consultation :	02/04/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/04/25

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 :	Échange

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 bien dans le cadre d'un échange.

Projet d'échange de 5 places de parking entre la ville d'Aubagne et la SCI GILMON.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : à proximité

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie parcelle
Aubagne	AR 405	21 Avenue de Verdun	3 427 m ²

4.3. Descriptif

Places de stationnement extérieures d'environ 11 m² chacune.

Elles constituent les lots 17 à 21.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Aubagne

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre

6 - URBANISME

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Tissus discontinus de collectifs (HF 21,5m)
Zone UC3

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

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison de places de parking

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Observations
5//AL/21//183	AUBAGNE	561 PROM P BLANCARD	17/01/2023	5 000	1	5 000	place de stationnement extérieure
86//BP/522//133	ROQUEVAIRE	174 AV ELSA TRIOLET	24/03/2021	5 000	1	5 000	place de stationnement extérieure
211/861/E/220//1	MARSEILLE 11EME	129 RTE DES CAMOINS	14/04/2021	5 000	1	5 000	place de stationnement extérieure
85//AW/272//87	ROQUEFORT LA BEDOULE	461 RTE DE CASSIS	08/01/2019	5 000	1	5 000	place de stationnement extérieure
5//AH/156//118	AUBAGNE	21 BD EMILE COMBES	09/03/2020	5 500	1	5 500	place de stationnement extérieure
					Moyenne	5 100	

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

Les valeurs issues de l'étude apparaissant homogènes, la valeur prédominante sera retenue (valeur unitaire de 5 000 €).

La valeur vénale est estimée à 5 000 € X 5 places = 25 000 €.

Le présent échange portant sur 5 places de stationnement identiques, l'échange sera réalisé sans soulte.

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 25 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 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,
l'Inspectrice des Finances Publiques



OSE 2025-13005-25428

Accusé de réception en préfecture
013-211300038-20250630-300625_09-DE
Reçu le 02/07/2025
Liberté s'exerce auprès des di
Finances Publiques.



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