

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

Marseille, le 23/01/2025

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

13008 MARSEILLE

COMMUNE D AUBAGNE

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine RIZZA

delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

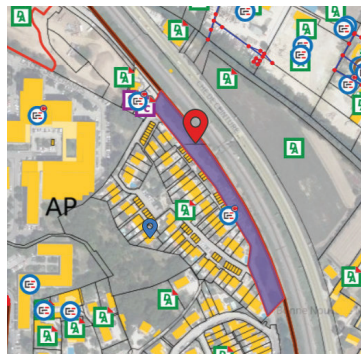
Téléphone : 06.25.93.84.82

N° dossier 2024-13005-75575

Réf. N° dossier DS20534302

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : 6 Avenue du 24 Avril 1915, 13400 Aubagne

Valeur : **110 000 € 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 du service Foncier

2 - DATES

de consultation :	15/10/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/10/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un terrain dans le cadre d'une cession.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Aubagne est située au Sud-Est du département des Bouches-du-Rhône. La ville compte plus de 45 000 habitants.

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
Aubagne	AP 345	6 Avenue du 24 Avril 1915	4 402 m ²

4.4. Descriptif

Sur la base des informations communiquées par le Consultant :

Voie publique à déclasser et à céder à l'ASL du lotissement la Comtesse en vue d'une fermeture du lotissement.

Terrain en forme de bande sur la longueur ; principalement en nature de chemin.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune d'Aubagne

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Tissus continus de transition
Zone UT1

(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. Étude de marché – Termes de comparaison de terrains à proximité du bien à évaluer

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
5//AR/617//	AUBAGNE	CHE DE RIQUET	28/09/2021	1 650	490 000	297	Zone UT2
5//AR/637// ...	AUBAGNE	CHE DE ST JOSEPH	02/06/2021	3 866	960 000	248	Zone UT2
5//BK/238//	AUBAGNE	BONNE NOUVELLE NORD	16/11/2022	3 988	670 000	168	Zone Uebc

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

L'étude a porté sur des cessions de terrains supérieurs à 1 000 m² dans un rayon de 1 km du bien à évaluer.

En l'espèce, il est proposé de retenir la valeur du 2^e terme de comparaison, soit 248 €/m². Ce dernier est situé en zone UT, comme le bien à évaluer. Par ailleurs, il porte sur un terrain à bâtir pour la création d'un lotissement. Toutefois, un abattement de 90 % sera appliqué à la valeur de 248 €/m² dès lors que la parcelle à évaluer est en forme de bande et en nature principale de terrain.

La valeur vénale est donc estimée à $25 \text{ €/m}^2 \times 4\,402 \text{ m}^2 = 110\,050 \text{ €}$ arrondie à 110 000 €.

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 110 000 € (arrondie).

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 **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,
l'Inspectrice des Finances Publiques



OSE 2024-13005-75575