

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

Marseille, le 27/10/2025

o PÔLE GESTION PUBLIQUE

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

Pôle d'évaluation domaniale

16 Rue Borde

13008 MARSEILLE

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

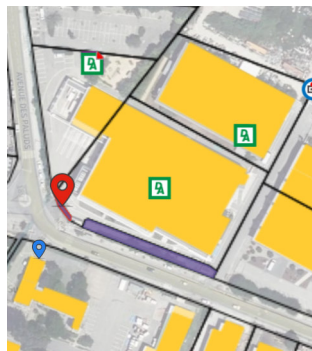
delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier 2025-13005-70598

Réf. N° dossier DS26761188

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 : Terrain

Adresse du bien : Avenue des Paluds, 13400 Aubagne

Valeur : **42 600 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Emmanuelle DI MEO

2 - DATES

de consultation :	29/09/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/09/25

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

Cession dans le cadre de la réalisation du Bus à haut niveau de service (BHNS).

Détermination de la valeur vénale.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Bien situé à Aubagne, Zone des Paluds

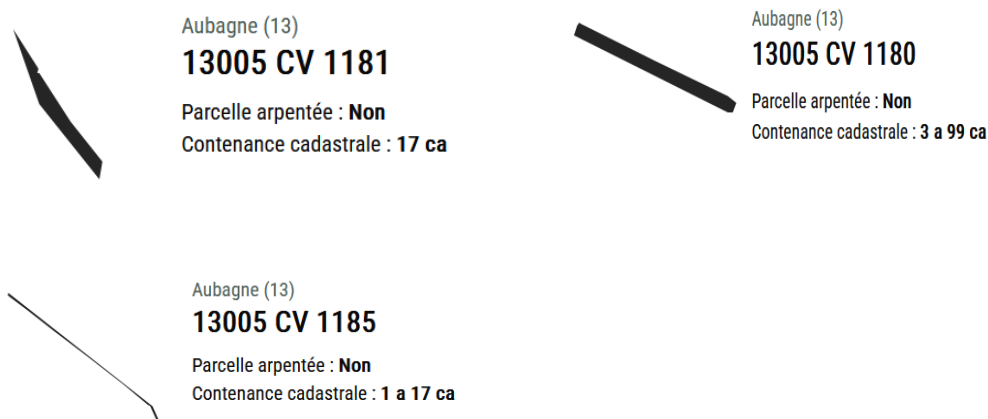
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : À proximité

4.3. Références cadastrales :

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse	Parcelles	Superficie à céder
Aubagne	Avenue des Paluds	CV 1180	399 m ²
Aubagne	Avenue des Paluds	CV 1181	17 m ²
Aubagne	Avenue des Paluds	CV 1185	117 m ²
TOTAL			533 m ²

4.4. Descriptif



Les parcelles sont en forme de fine bande. Le consultant précise qu'il s'agit trois accotements de voie.

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.

Zones d'activités productives dédiées aux industries et à la logistique - Les Paluds
Zone UEa1p

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

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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison de terrains en zone UE (zones d'activités économiques dédiées)

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage PLUi
5//BM/581//	AUBAGNE	LES FILLOLS OUEST	27/06/2023	2 228	275 000	123	Uec1 - Zones d'activités dédiées à la mixité économique, y compris l'activité commerciale
5//BM/257//	AUBAGNE	LES FILLOLS OUEST	07/09/2023	2 915	330 000	113	Uec1 - Zones d'activités dédiées à la mixité économique, y compris l'activité commerciale
5//DX/201// 5//DX/203// 5//DX/184// 5//DX/186//	AUBAGNE	5203 F ALL DE LA MUSCATELLE	19/11/2020	5 219	750 000	143	Uea2 - Zones d'activités productives dédiées aux industries et à la logistique
5//CV/435//	AUBAGNE	LES FILLOLS EST	26/08/2019	120	10 000	83	Ueb1 - Zones d'activités productives dédiées aux industries, à la logistique et aux bureaux
					Moyenne	116	

Acquisitions récentes de la Métropole Aix Marseille Provence

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
5//CV/1190//	AUBAGNE	LES PALUDS SUD	11/12/2024	1 154	92 320	80	Acquisition par la Métropole
5//CT/1920//	AUBAGNE	BONNE NOUVELLE EST	19/02/2025	12	960	80	Acquisition par la Métropole réalisée dans le cadre du BHNS

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

La valeur du dernier terme de l'étude n°1 arrondie à 80 €/m² peut être retenue; ce dernier concerne une bande de petite superficie (comme le cas des emprises à évaluer). Cette valeur est en deçà de la valeur moyenne qui intègre des ventes de terrains avec un potentiel constructible total et un permis de construire. Valeur confortée par deux acquisitions récentes réalisées par la Métropole

Aix Marseille Provence au sein de la zone des Paluds dont une dans le cadre de la mise en place du BHNS.

La valeur vénale est donc estimée à $80 \text{ €/m}^2 \times 533 \text{ m}^2 = 42\,640 \text{ €}$ arrondie à **42 600 €.**

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 42 600 €.

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.

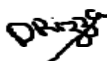
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 – 2025-13005-70598



Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20251218-181225 PP-DE
Reçu le 19/12/2025
L'enregistrement de votre demande de rectification prévu par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information s'exerce auprès des directions régionales des Finances Publiques.



objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification relative à l'informatique, aux fichiers et aux données est exercé auprès des directions régionalement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.