Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 013-211300058-20261001-05_300926-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

- Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des patrimoines privésPôle d'évaluation domaniale

16 rue Borde

13008 MARSEILLE

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine RIZZA

delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier 2026-13005-59547

Réf. N° dossier DS33639906

Marseille, le 15/09/2026

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

à

Commune d'Aubagne

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 : Parcelles à usage de voirie

Adresse du bien : Chemin du Vallon des Gavots 13400 Aubagne

Valeur : **24 950 € HT,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 013-211300058-20261001-05_300926-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame CARTALAS Nadine, Chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	07/09/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/09/26

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 de parcelles.

Aucun prix communiqué par le Consultant.

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 013-211300058-20261001-05_300926-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Bien à 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
Aubagne	BR 550	Chemin du Vallon des Gavots	55 m²
Aubagne	BR 552	Chemin du Vallon des Gavots	29 m²
Aubagne	BR 559	Chemin du Vallon des Gavots	749 m²
Aubagne	BR 561	Chemin du Vallon des Gavots	159 m²
Aubagne	BR 663	Chemin du Vallon des Gavots	1 m²
Aubagne	BR 664	Chemin du Vallon des Gavots	2 m²
Aubagne	BR 665	Chemin du Vallon des Gavots	3 m²
Total			**998 m²**

4.4. Descriptif

Parcelles devant être intégrées au Domaine Public. Parcelles en bande, à usage de voirie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zone UD2 et UC1

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 013-211300058-20261001-05_300926-DE

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

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison de terrains à bâtir sur la même feuille cadastrale

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
5//BR/723//	AUBAGNE	LA TOURTELLE	12/04/2024	785	200 000	255	TAB zone UD
5//BR/722//	AUBAGNE	LA TOURTELLE	25/11/2024	1126	220 000	195	TAB zone UD
5//BR/425//	AUBAGNE	LA TOURTELLE	19/07/2022	538	200 000	372	TAB zone UD
					Moyenne	274	
					Médiane	255	

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

Une étude de marché portant sur des terrains situés sur la même feuille cadastrale, soit à proximité directe des parcelles à évaluer, a été réalisée.

En l'espèce, les parcelles à évaluer sont en forme de bande sur la longueur et sont à usage de voierie.

En conséquence, il est proposé de retenir la valeur médiane de l'étude, application faite d'un abbatement de 90%, soit une valeur arrondie à 25€/m².

La valeur vénale est donc estimée à 25 €/m² X 998 m² = 24 950 €

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 24 950 €.

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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 013-211300058-20261001-05_300926-DE

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 – 2026-13005-59547

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.