

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

Le 12/07/2023

Division Gestion Publique  
Pole Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13357 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques  
de PACA

à

**POUR NOUS JOINDRE**

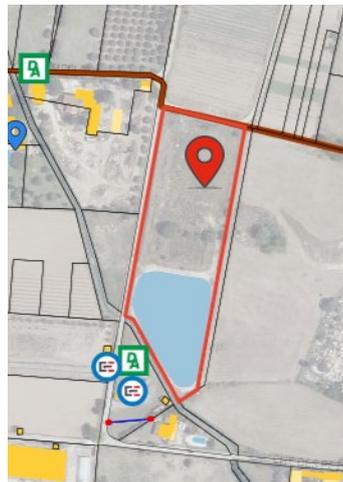
Mairie d'Aubagne

Affaire suivie par : Sylvie Cristante  
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.86

Réf.N° dossier DS12904474N° dossier OSE2023-13005-46309

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :*

Chemin des Petits Mellets 13400 Aubagne

*Valeur :*

90 000€ HT TC assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M BONINO

## 2 - DATES

de consultation :	12/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/06/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

**3.3. Projet et prix envisagé :** Cession à l'amiable à la Métropole du bassin et la station de pompage de l'ASAMIA. Afin de permettre à l'ASAMIA de diminuer ses charges, la Métropole a proposé d'acquérir et intégrer au patrimoine du Service de l'eau le bassin et la station de pompage de l'ASAMIA. La commune est propriétaire du foncier. Les ouvrages bassin + station d'épuration sont exploités par l'ASAMIA.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. **Situation générale** : en zone agricole

4.2. **Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau** :

4.3. **Références cadastrales** : emprise à détacher des parcelles suivantes :

Commune d'Aubagne parcelles CS 177 pour 9699 m<sup>2</sup>, CS 1058 pour 1632 m<sup>2</sup> et CS 161 pour 18 m<sup>2</sup>

**total surface : 11 349m<sup>2</sup>**

4.4. **Descriptif** : Parcelle de 11349 m<sup>2</sup> située en zone agricole comprenant un bassin et une station d'épuration. Le terrain est traversé par un canal. Les ouvrages sont exploités par l'ASAMIA (syndicat des arrosants).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : commune d'Aubagne

5.2. **Conditions d'occupation** : libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

6.1. **Règles actuelles** :

**Cette zone est couverte par un PLU.**

Zones agricoles classiques  
*Zone A2*

---

**Prescriptions**

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Cycle de l'Eau

---

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Trame Verte et Bleue - TVB

---

Autre emplacement réservé

---

Inondation - Zone à emprise maximale de ruissellement - Zone inconstructible

6.2. **Date de référence et règles applicables** : sans objet

## 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 - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de terrains en zone A

	Réf. Cadastrales	Commune	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1314P03 2019P00528	5//CR/1260//	AUBAGNE	LANGLADE	19578	125 000	6,38
1314P03 2019P05307	5//BP/93//	AUBAGNE	VALLON DES GAVOTS	7220	43 320	6
1314P04 2019P07231	75//AP/89//	PLAN DE CUQUES	LE BOCAGE	6739	40 434	6
1314P03 2019P06912	5//CP/1120//	AUBAGNE	LES PETITS MELLETS NORD	7030	84 360	12
1314P03 2020P11362	5//CM/812//	AUBAGNE	BEAUDINARD NORD	4688	38 000	8,11
1314P03 2020P10237	5//CR/1252//	AUBAGNE	LANGLADE	18588	150 000	8,07
1314P03 2021P03012	5//CR/1284//	AUBAGNE	LANGLADE	250	1 500	6
5//CS/239//	AUBAGNE	LES CRAUX	27/04/2023	8635	69 000	7,99
					moyenne	7,56

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

Compte tenu de la surface et de l'homogénéité des termes, le terme le plus récent sur la commune pour une superficie comparable peut être retenu soit à  $8\text{€/m}^2 \times 11349\text{m}^2 = 90\,792\text{€}$  arrondis à 90 000€

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **90 000 €**.

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 80 000€ (arrondie).]

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 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 et par délégation,  
*L'Inspecteur des Finances Publiques*  
*Sylvie Cristante*



*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.*