



**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**

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

Le 18/08/2023

La Directrice régionale des Finances publiques
de PACA

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie Cristante
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.91.09.60.86
Réf. N° dossier DS11795037N° dossier OSE2023-13005-
19684

Mairie d'Aubagne

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

Nature du bien : Immeuble

Adresse du bien : 2 rue du Château / angle rue Gachiou 13400 AUBAGNE

Valeur : 266 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Jean-Marc BONINO

2 - DATES

de consultation :	13/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : calendrier prévisionnel	Été 2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	2017
dossier complet :	11/05/2023

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 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 bien 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 : dans le centre-ville ancien d'Aubagne.

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

4.3. Références cadastrales : AD 230 contenance 87m²

Ensemble immobilier ancien au cœur de la commune d'Aubagne à l'angle de deux rue (rue Gachiou et rue du Château) . Trois entrées, la première sur la rue Gachiou qui permet l'accès au niveau le plus bas de l'immeuble (La façade rue Gachiou est ensoleillée l'après midi), une entrée rue du château qui permet l'accès direct au 1^{er} étage et un accès sur la place rue Gachiou qui permet l'accès au deuxième et troisième étage. Tous les étages sont reliés par l'intérieur.

Le bâtiment est en bon état général, la façade est refaite, le sol est en carrelage et les murs peints. Les fenêtres sont en bois simple vitrage, les persiennes sont anciennes.

Actuellement le bâtiment est occupé par la Direction de l'Economie locale , il est organisé en bureaux (peu de points d'eau, pas de cuisine ni de salle de bain).

Ni le secteur ni les locaux ne se prêtent vraiment à cet usage (pas d'accessibilité pour les PMR et mise aux normes compliquées car rue en pente, pour accéder à la placette il faut emprunter des escaliers . L'intérieur du bâtiment ne peut recevoir d'ascenseur) .

Chauffage électrique.

Il pourrait être transformé en logement car le secteur est essentiellement consacré à l'habitat (plusieurs maisons divisées en appartements ou maison d'habitation)

Ce bien présente l'avantage d'être en angle donc plus de possibilité d'ouverture mais possède une architecture particulière par le nombre de niveaux (4) et par la forme des pièces (au rdc une pièce aveugle de 12m², aux trois autres niveaux , une pièce de configuration non régulière)

Cave petite en sous sol

Rez-de-chaussée : peu lumineux car en contrebas de la rue : une petite fenêtre et une porte fenêtre donnant directement de la pièce principale à la rue. Pièce aveugle . Accès pour la cave. WC (44,47m²)

1^{er} Etage : état moyen. Dégagement de 6,21m², deux pièces de 12,3m² , une pièce de 7,72m² éclairée par une petite fenêtre haute Wc et lavabo (46,51m²)

2^{ème} étage : en meilleur état, (66,29m²) – sol carrelé récemment

3^{ème} étage : en état correct , une partie en mezzanine (54,28m²) – sol carrelé récemment

Pas d'extérieur, pas de garage.

Peu propice à un usage de bureaux et peu d'aménagements pour une habitation. Possible division en appartements.

Surface issue du plan transmis : 211,55m² Pondération de la pièce aveugle du rez de chaussée à 0,5 soit 211,5-6= 205m²

Surface compatible avec la surface inscrite dans l'acte d'acquisition de 2004 sans pondération : 214m² de surface construite

- Adresse : AUBAGNE - 2 rue du Château

- Cadastre • Section A D

parcelles 230

- Superfici 87 m2 (217 m2 construits)

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20240625-250624_09-DE
Reçu le 01/07/2024



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Mairie d'aubagne

5.2. Conditions d'occupation : bien présumé libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : zone UA

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 d'immeubles de rapport

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Prix/m ² (carrez)
5//AD/144//	AUBAGNE	4 RUE MOUSSARD	24/02/2020	1840	145	270 000	1862,07	4 apts libres et 1 Lcoccupé
5//AE/210//	AUBAGNE	27 RUE FREDERIC MISTRAL	24/02/2020	1810	162	180 000	1111,11	3 appartements dont 1 loué mais loyer très bas.
5//AD/209//	AUBAGNE	1 RUE GACHIOU	11/04/2022	1860	120	175 000	1458,33	en mauvais état inscrit dans l'acte
5//AE/191//	AUBAGNE	28 RUE FREDERIC MISTRAL	12/11/2020	1850	167	200 000	1197,6	en partie occupé
5//AE/191//	AUBAGNE	28 RUE FREDERIC MISTRAL	13/11/2020	1850	167	290 000	1736,52	revente terme desus le lendemain
5//AH/40//5	AUBAGNE	3 B BD LAKANAL	30/07/2020	1870	219	330 000	1506,85	
5//AE//333	AUBAGNE	4 BD J JAURES		1800	244,8	180000	735,29	AVIS 2014-02v3024 très mauvais état réhabilitation lourde

moyenne

1372

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

Ce bien est atypique dans le secteur car situé dans un secteur d'habitation mais aménagé en immeuble de bureaux. La transformation en immeuble de rapport est possible compte tenu des entrées indépendantes mais des travaux d'aménagement sont nécessaires : alimentation en eau dans les étages, cloisonnement pour la création de plusieurs logements, création de cuisines et salles de bains. A ce jour les coûts de réhabilitation ne sont pas chiffrés.



La précédente évaluation est ancienne , plus de 5 ans.

Evolution des prix de l'immobilier à Aubagne source internet :<https://www.lapporteurdimmo.com/>

Année	Evolution appartement
2022	5,78%
2021	4,44%
2020	5,49%
2019	0,38%
2018	0,57%
2017	-
Evolution 2 ans	10,49%
Evolution 3 ans	16,55%
Evolution 5 ans	17,67%

La valeur moyenne sera retenue avec une marge d'appréciation de 10 % pour tenir compte de l'absence de chiffrage des travaux à réaliser et de la grande superficie du bien

$$1300\text{€}/\text{m}^2 * 205\text{m}^2 = 266\ 500\text{€}$$

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 **266 000 €**.

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 240 000 € (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 régionale des Finances publiques
et par délégation, Sylvie Cristante,
l'Inspecteur des Finances publiques

