

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

Marseille, le 02/05/2024

o PÔLE GESTION PUBLIQUE

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

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

Téléphone : 06.25.93.84.82

N° dossier OSE 2024-13005-09305

Réf. N° dossier DS16159994

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

14 Avenue Jeanne d'Arc, 13400 Aubagne

Valeur :

553 500 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Jean-Marc BONINO , DGA.

2 - DATES

de consultation :	06/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/03/24
du dossier complet :	09/04/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Projet d'acquisition amiable d'une maison que la commune d'Aubagne occupe actuellement comme maison de quartier. Le consultant expose que la ville était locataire de ce bien et que suite à la résiliation du bail, la propriétaire en propose l'acquisition. Le prix n'a pas été défini.

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 dans le centre-ville d'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 suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie
Aubagne	AB 47	14 Avenue Jeanne d'Arc	240 m ²

4.4. Descriptif

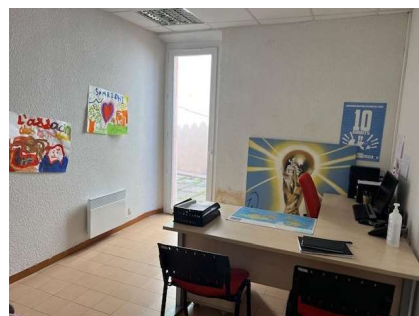
Maison en R+1 avec jardin de 240 m². Elle présente une superficie totale de 157,20 m² environ.

Au RDC, pièce servant de bureau d'accueil de la maison de quartier. Un couloir permet de desservir une cuisine, des toilettes, une douche, un cellier et une pièce principal (pièce d'activité).

Au 1^{er} étage, 4 pièces, toilettes et une salle de bain.

Le bien dispose d'une terrasse et d'une cave.

La maison présente un état d'usage correct. Toutefois, au RDC, la douche, les toilettes et une partie du couloir présentent des problèmes importants d'humidité (présence de tâches ; odeur ; murs décrépis). Il nous a été indiqué que cela provenait de la terrasse située au-dessus et notamment d'un puits de lumière mal isolé.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Mme Annie JULIEN

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Centres-villes ou centre/noyaux villageois d'extension (HF 15,5m)
Zone UB4

(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. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Termes de comparaison de maisons à Aubagne.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
5//AM/526//	AUBAGNE	20 TRA DU MOULIN	26/07/2023	368	114	419 210	3 677
5//AH/171//	AUBAGNE	36 RUE PEYPAGAN	09/05/2023	546	150	545 000	3 633
5//AM/621//	AUBAGNE	9029 AV ROGER SALENGRO	04/07/2022	623	132	440 000	3 333
5//CM/2050//	AUBAGNE	551 F CHE DE BEAUDINARD AUX SOLANS	24/02/2022	293	115	395 550	3 440
						Moyenne	3 521

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

rapport homiwoo

01 | Estimation à l'adresse exacte

Indice de confiance	★ ★ ☆ ☆ ☆
Prix en €	601 011 €
Prix en €/m ²	3 828 €/m ²
Délai d'écoulement	69 jours
Délai d'écoulement non liquide	193 jours

02 | Fourchette de prix à l'adresse exacte

Fourchette haute	659 385 € (4 200 €/m ²)
Fourchette basse	540 933 € (3 445 €/m ²)

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

L'étude de marché a porté sur des maisons d'une superficie comprise entre 100 et 200 m² dans un rayon de 3 km du bien évalué sur les 3 dernières années

En l'espèce, le bien évalué dispose d'une bonne situation géographique. Il est, en effet, situé proche du centre-ville, de la gare ainsi que des principaux axes routiers. De plus, la maison est dotée d'un charmant extérieur à l'avant du bâti (jardin avec grand platane ; graviers au sol). La façade apparaît en bon état. En revanche, l'intérieur de la maison est en état d'usage et nécessite des travaux de rafraîchissement plus ou moins importants (problème d'humidité présent au niveau du RDC ; cuisine ancienne).

Dans ce contexte, il est proposé de retenir le prix moyen de l'étude de marché soit, 3 521/m².

La valeur vénale est donc arbitrée à 3 521/m² X 157,20 m² = 553 501 € arrondie à 553 500 €

Cette valeur est située dans la fourchette basse de l'étude Homiwoo, ce qui s'explique par l'état d'usage de la maison et les travaux de rafraîchissement plus ou moins importants (problème d'humidité présent au niveau du RDC ; cuisine ancienne) à prévoir.

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 553 500 € (arrondie).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **609 000 € (arrondi)**

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,

Division des Missions Domestiques
[Signature]
Isabelle THERON
Inspectrice Divisionnaire
des Finances Publiques

OSE – 2024-13005-09305

Accusé de réception en préfecture
013-21130058-20240623-280624-12-DE
Reçu le 01/07/2024
Liberté s'exerce auprès des di
Finances Publiques.



iet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et
modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux
riablement compétentes de la Direction Générale des