



**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**

Marseille le 28/11/2024

o PÔLE GESTION PUBLIQUE

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

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

Pôle d'évaluation domaniale

16 rue Borde

13008 MARSEILLE

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

à

COMMUNE D AUBAGNE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Delphine RIZZA

delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.25.93.84.82

N° dossier 2024-13005-84383

Réf. N° dossier DS21069405

**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 :* 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 « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame DI MEO, Chef de service

## 2 - DATES

de consultation :	19/11/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/11/24
du dossier complet :	21/11/24

## 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 <sup>1</sup> :	<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.

*Bien déjà évalué : N° dossier DS11795037 N° dossier OSE2023-13005-19684, le 13/08/2023.*

<sup>1</sup> 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 ancien d'Aubagne.

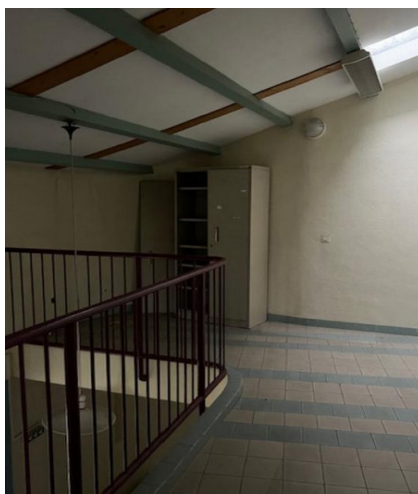
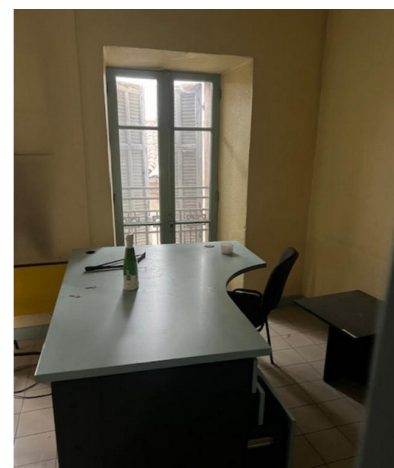
**4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :** À proximité

### 4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie
Aubagne	AD 230	2 rue du Château / angle Rue Gachiou	87 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif



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 1er 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.

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 bien est inoccupé.

Le bien est organisé en bureaux.

- 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.
- 1<sup>er</sup> Étage : état moyen. Deux pièces, une pièce éclairée par une petite fenêtre haute, Wc et lavabo.
- 2<sup>e</sup> étage : en meilleur état – sol carrelé récemment.
- 3<sup>e</sup>me étage : en état correct, une partie en mezzanine – sol carrelé récemment.

Pas d'extérieur, pas de garage.

Bien en état d'usage.

**Surface retenue pour l'évaluation** : surface communiquée lors de la précédente évaluation – le consultant confirme que les surfaces n'ont pas évalué :

- Surface retenue : 211,55 m<sup>2</sup> – Pondération de la pièce aveugle du rez-de-chaussée à 0,5 soit 211,5-6= **205 m<sup>2</sup>**

## 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.

Centres anciens ou centre/noyaux villageois à caractère patrimonial  
Zone UA1

(selon le PLU<sup>i</sup> 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. Étude de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison d'immeubles de rapport dans un rayon d'1 km du bien à évaluer

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	Observations
5//AI/62//	AUBAGNE	23 RUE DOMERGUE	22/12/2023	114	210 000	1 842	Loué
5//AE/230//	AUBAGNE	12 RUE FREDERIC MISTRAL	06/01/2023	177	320 000	1 808	En partie loué
5//AE/228//2...	AUBAGNE	16 RUE FREDERIC MISTRAL	14/04/2023	120	240 000	2 000	En partie loué
5//AR/183//	AUBAGNE	4 BD GAMBETTA	26/01/2024	176	240 000	1 364	Libre
5//AE/239//	AUBAGNE	13 PL JOSEPH RAU	15/03/2024	151	315 000	2 086	En partie loué
5//AE/258//	AUBAGNE	14 RUE DE L EGALITE	11/04/2023	160	165 000	1 031	Bien faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité
					Moyenne	1 689	

### 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. À ce jour, les coûts de réhabilitation ne sont pas chiffrés.

En l'espèce, il sera retenu la valeur du 4<sup>e</sup> terme de l'étude relative à des immeubles de rapport, soit 1 364 €/m<sup>2</sup> arrondie à 1 300 €/m<sup>2</sup>, dès lors que ce dernier est vendu libre, comme le bien à évaluer.

**La valeur vénale est donc estimée à 1 300 €/m<sup>2</sup> X 205 m<sup>2</sup> = 266 500 € – valeur arrondie à 266 000 €.**

## 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 266 000 €.**

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 -2024-13005-84383

*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.*

Accusé de réception en préfecture  
013-211300058-20241220-201224\_13bis-DE  
Reçu le 23/12/2024

