

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

Marseille, le 03/12/2024

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 2024-13005-75065

Réf. N° dossier DS20500758

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



Nature du bien : Appartement

Adresse du bien : 4 rue Mireille, 13400 Aubagne

Valeur : **40 480 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Emmanuelle DI MEO, Chef du service Foncier

2 - DATES

de consultation :	14/10/24
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 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 de la cession amiable.

Bien déjà évalué OSE 2023-13005-69354

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Aubagne est située au Sud-Est du département des Bouches-du-Rhône. La ville compte plus de 45 000 habitants.

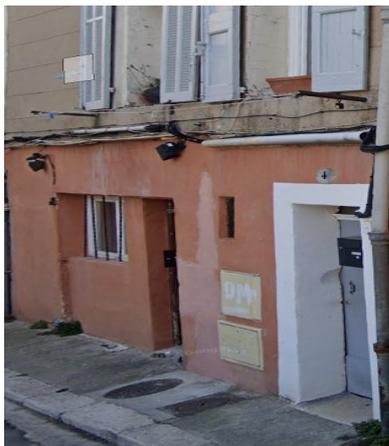
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : À proximité

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie
Aubagne	AE 200	4 rue Mireille	50 m ²

4.4. Descriptif



Le bien à évaluer est un appartement situé en rez-de-chaussée d'un immeuble ancien d'habitation en copropriété d'une superficie de 25,3 m².

Présence d'une porte anti-squat. La visite des lieux a permis de constater que le bien a été occupé ; présence de débris ; divers objets au sol.

Studio avec kitchenette et salle de bain sur la droite.

Bien non entretenu.

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 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. Étude de marché – Termes de comparaison de studios situés au RDC

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Numéro étage
5//AD/510//4	AUBAGNE	7 RUE LAGET	05/01/2022	1	20	77 000	3 850	00
5//AD/100//1	AUBAGNE	16 RUE LAGET	06/10/2022	1	26	85 000	3 269	00
5//AH/194//4 ...	AUBAGNE	13 RUE MIREILLE LAUZE	11/09/2023	1	27	68 000	2 519	00
5//AD/100//1	AUBAGNE	16 RUE LAGET	23/12/2021	1	26	40 000	1 538	00
5//AD/483//3	AUBAGNE	5016 RUE LAGET	31/07/2020	1	19	36 000	1 895	00
5//AE/320//6	AUBAGNE	2 RUE DE LA LIBERTE	21/01/2021	1	30	80 000	2 667	00
						Moyenne	2 623	
						Médiane	2 593	

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

L'étude réalisée a porté sur des biens de type studio dans un rayon de 300 mètres du bien à évaluer. Tous les biens sélectionnés se situent en rez-de-chaussée.

En l'espèce, compte tenu de l'état du bien, des travaux de rénovation seraient à envisager. Par conséquent, la valeur basse de l'étude sera retenue (valeur arrondie à 1 600 €/m²).

La valeur vénale est donc estimée à 25,3 m² X 1 600 €/m² = 40 480 €.

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 40 480 €.

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 36 432 €.

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 2024-13005-75065