



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 avril 2023

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du
département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier
13008 Marseille

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

METROPOLE AIX- MARSEILLE- PROVENCE

Affaire suivie par : Alain BARSELO

Courriel : alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr

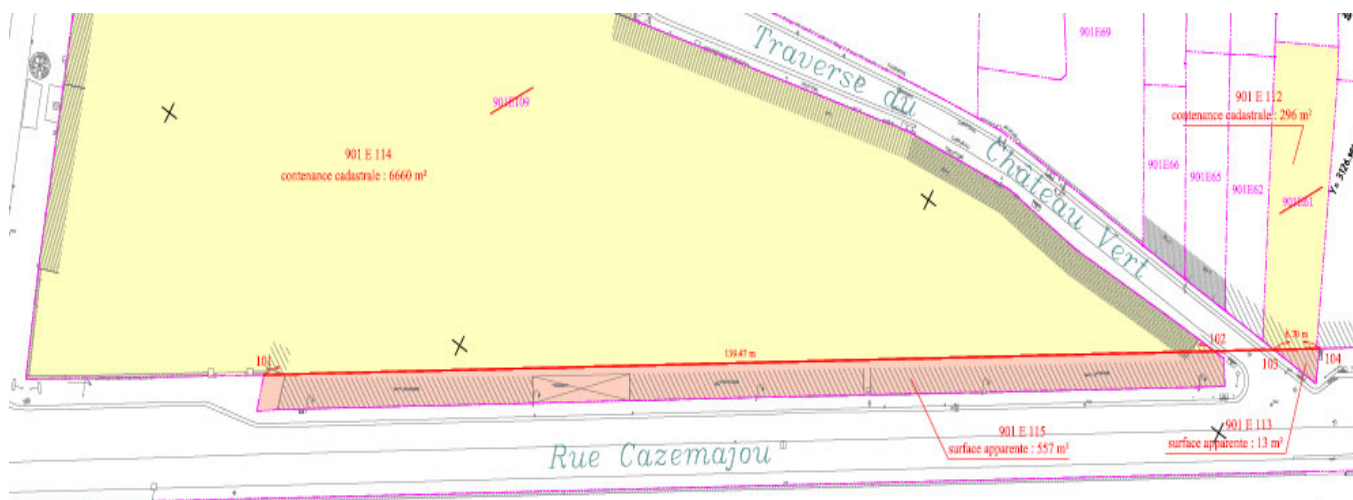
Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:11843810

Réf OSE : 2023-13215-22041

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



emprises concernées en rouge

Nature du bien : Bande de terrain
Adresse du bien : Rue Cazemajou , 13015 Marseille
Valeur : 39 900 euros

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme SIDI Marie-France , instructeur foncier

2 - DATES

de consultation :	21/3/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale du bien pour acquisition

Prix négocié:1 €

Opération d'ensemble DUP Tramway extension phase 1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Marseille 15ème	cf ci dessous	Rue Cazemajou		terrain

- 901 E 115 (557 m²) issue de la division de 901 E 109

- 901 E 113 (13m²) issue de la division de 901 E 61

4.3. Descriptif

bandes de terrain en bordure de voie

4.4. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EPF PACA

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre

6 - URBANISME

Zone sUeE2

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

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

Terrains de nature comparable sur des secteurs de Marseille proches (termes publiés)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1314P01 2019P01852	202/810/C/149//	MARSEILLE 2EME	3 B RUE MALAVAL	26/02/2019	16	1 000	62,5
1314P01 2020P02188	216/911/N/142//	MARSEILLE 16EME	27 BD HENRION	08/04/2020	44	3 000	68,18
1314P01 2019P09220	214/895/C/217,223	MARSEILLE 14EME	TRA DU VIEUX MOULIN	09/12/2019	300	30 450	101,5
1314P01 2020P06634	214/894/C/226,227	MARSEILLE 14EME	TRA DU VIEUX MOULIN	14/10/2020	6809	523 060	76,82
1314P01 2019P01150	215/901 26,27,28	MARSEILLE 15EME	rue allar / rue JM Mouranchon- ch de la Madrague Ville	29/01/2019	7333	492 450	67,15

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
75,20	68,20	62,50	101,50

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Comme dans le cadre de dossiers déposés antérieurement par le consultant , relatifs à la même opération et avec accord formel du propriétaire (cf dossiers DS 4565330 / OSE 2021-13215-40804 et dossier DS 7534519 /OSE 2022-13215-7319), la valeur de 70 euros /m² , entre la moyenne et la médiane de l'étude, sera retenue pour estimer la valeur vénale des emprises.

$$\text{valeur vénale} = (557 +13) \times 70 = 39\,900 \text{ euros}$$

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 est arbitrée à 39 900 euros

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

~~Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à €.~~

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 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.

Pour la directrice régionale des Finances publiques et
par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Barselo', with a diagonal line extending from the bottom right of the signature.

Alain BARSELO

Inspecteur des Finances publiques