RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alain BARSELO
Courriel : alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:11254534
Réf OSE : 2023-13215-07582

Le 15 mars 2023

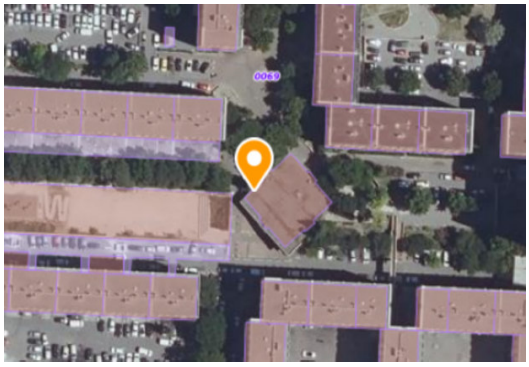
La directrice régionale des Finances publiques de PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

METROPOLE AIX- MARSEILLE- PROVENCE

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



Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

Nature du bien : Centre social de la Castellane

Adresse du bien : Angle allée de l'Escapade/avenue Henri Roure ,13015 Marseille

Valeur : **600 000 euros avec marge d'appréciation de 10 %**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme AZE Charlotte , instructeur foncier

2 - DATES

de consultation :	27/1/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	**24/2/2023**

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

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

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale du bien dans la perspective d'une acquisition amiable

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	**906 I 69**	216 bd Henri Barnier	91873m²	

Le bâtiment est édifié sur l'assiette de la copropriété cadastrée 906 I 69 (sans autre précision)

4.3. Descriptif

Centre social de la Castellane d'une surface utile de 565 m² sur deux niveaux avec espace accueil , bureaux, salles de réunion , cuisine au rez-de-chaussée et bibliothèque (+ stockage) en R-1.
Le bâtiment fait l 'objet d'un entretien régulier mais présente des inconvénients liées à son ancienneté (« passoire thermique »)

Plan RDC

Plan R-1

4.4. Surfaces du bâti

cf rubrique précédente

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

AEC (Association des Equipements Collectifs de la Castellane)

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre (occupé par le propriétaire)

6 - URBANISME

Zone sUCr

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

Locaux à usage professionnels(250 à 1200m²)dans un périmètre de 3000 m

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1314P01 2021P01608	215/906/H/146//1 à 4 ,7,13 à 20 ,25,43 0 47	MARSEILLE 15EME	20 RUE JORGI REBOUL	04/02/2021	900	875 000	972,22
1314P03 2021P25338	215/904/B/195//	MARSEILLE 15EME	34 CHE DE MIMET	01/10/2021	350	270 000	771,43
1314P01 2020P01685	215/904/M/105//	MARSEILLE 15EME	9 CHE DES TUILERIES	26/02/2020	810	860 000	1061,73
1314P01 2019P04652	216/910/L/172//93	MARSEILLE 16EME	7 AV ANDRE ROUSSIN	06/06/2019	331	390 000	1178,25
1314P01 2020P00039	216/911/D/143//2 à 18, 51 à 65	MARSEILLE 16EME	45 AV ANDRE ROUSSIN	16/12/2019	1052	1 467 200	1394,68

Prix au m² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
1 075,66	1 061,73	771,43	1 394,68

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

La valeur de 1070 €/m² (entre la moyenne et la médiane de l 'étude)sera retenue pour déterminer la valeur vénale du bâtiment ayant bénéficié d'un entretien régulier.

valeur vénale = 1070 X 565 = 604 550 arrondi à 600 000 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 600 000 euros

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 660 000 €.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

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,

Alain BARSELO

Inspecteur des Finances publiques

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023