

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14 / 06 / 2023

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

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

Affaire suivie par : claude CANESSA

Courriel : claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 85

Métropole Aix-Marseille Provence

Réf DS:12741181
Réf OSE : 2023-13203-45506

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

Nature du bien : Terrain - Trottoir
Adresse du bien : Rue Gaillard 13003 Marseille
Valeur vénale : 1 300 € HT

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme AZE , Métropole Aix-Marseille Provence

2 - DATES

de consultation :	08/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

La Métropole souhaite obtenir la prorogation de l'avis 2022-13203-10904 émis le 28/04/2022 afin de finaliser l'opération de cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Sans objet

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie totale	Nature réelle
MARSEILLE 3 ^{ème}	/	Rue Gaillard	44 m ²	Terrain - Trottoir

4.3. Descriptif

Parcelle de terrain d'une surface d'environ 44 m² située rue Gaillard dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille à usage de trottoir.

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole Aix-Marseille Provence

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020

Zonage : UAe1 – Zone Centre-ville en évolution

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 - Étude de marché – Appartement - Marseille 3^{ème} – Résidence « Le Gyptis »

Sans objet

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

Au regard de la nature de l'emprise cédée et de l'opération envisagée, la valeur vénale fixée à 1300 € HT peut être maintenue.

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 dont il s'agit est estimée à 1 300 € HT

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie de marge d'appréciation en raison de la nature de l'opération.

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.

2023-13203-45506

**Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,**


**L'Inspecteur des Finances publiques
Claude CANESSA**