

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/02/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandre
13008 Marseille

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bertrand Legros

Courriel : bertrand.legros@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 82 15 97

Réf DS :11215717

Réf OSE : 2023-13084-06112

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

à

Métropole d'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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

ZAC de la Roque d'Anthéron 2 RD 560 13640 La Roque d'Anthéron

Valeur :

210 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Pierre THOMAZEAU, chargé d'opérations

2 - DATES

de consultation :	24/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/01/2023

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

La métropole envisage la cession de 2 lots (dont l'un fera l'objet d'une division) viabilisés situés dans la ZAC, pour une surface totale de 3500m², aucun prix n'ayant été communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Roque d'Anthéron	AA 135p	ZAC de la Roque d'Anthéron 2	3500	Terrain à bâtir

4.2. Descriptif

Lots 11 (1483m² après division) et 23 (2017m²) de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est propriétaire du bien suite à son transfert par la communauté d'agglomération d'Aix-en-Provence suite à sa dissolution, la communauté d'agglomération d'Aix-en-Provence l'ayant acquis de la commune de La Roque d'Anthéron le 9 novembre 2015.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Selon la modification simplifiée du PLU, approuvée le 28 juin 2018 par délibération du Conseil de métropole, le bien évalué est situé en zone UEa, secteur d'activités économiques relatif à l'extension de la zone du Grand Pont existante, qui sera développée sous forme d'opération d'ensemble.

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

Des mutations à titre onéreux de lots situés dans la ZAC ont été recherchées.

Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain	Urbanisme	Prix	Prix/m ²	Observations
05/05/22	ZAC de la Roque d'Anthéron 2	AA 133 et AA 148	11682	Uea	700 920 €	60 €	Vente par métropole lots 2, 3S, 4, 5, 6 et 7
29/09/20	ZAC de la Roque d'Anthéron 2	AA 131	15233	Uea	837 815 €	55 €	Vente par métropole lot B
29/09/20	ZAC de la Roque d'Anthéron 2	AA 132	995	Uea	59 700 €	60 €	Vente par métropole lot 3N

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée

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

Les ventes au sein de la ZAC par la métropole ont été réalisées au prix de 55 ou 60 euros/m². La valeur du terme le plus récent, datant de moins d'un an sera retenue.

Calcul de la valeur vénale : $3500 \times 60 = 210000$

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 **210 000 € (deux cent dix mille euros)**.

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 189 000 €.

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.

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,



Legros Bertrand

Inspecteur des Finances publiques

Dossier 11215717

OSE 2023-13084-06112