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 d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier
13008 Marseille

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : claude CANESSA
Courriel : claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 85

Réf DS:12506871
Réf OSE : 2023-13071-35563

Le 08/07/2023

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

à

GEOFIT EXPERT

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 : Terrains - Emprises

Adresse du bien : 2221 avenue du plan de campagne, Le ROUIT, 13170 Les Pennes-Mirabeau

Valeur Vénale totale : **5 600 euros HT / HD**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.DJEMILI, GEOFIT EXPERT

2 - DATES

de consultation :	11/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	10/07/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/05/2023
du dossier complet :	26/06/2023

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale de biens immobiliers non bâtis.

Projet d'extension d'une ligne de BHNS Zenibus entre Marignane et les Pennes Mirabeau

Des négociations ont été engagées sur la base d'une valeur vénale de 1€/m². Aucun accord entre les parties n'a été communiqué par le Consultant à ce stade de l'opération.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Terrains relativement bien desservis - Voies et réseaux à proximité – Terrains en zone Naturelle et « économique »

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Les Pennes Mirabeau	AN 242 AN 249	2221 avenue du plan de campagne	2253 m² 5821 m²	/

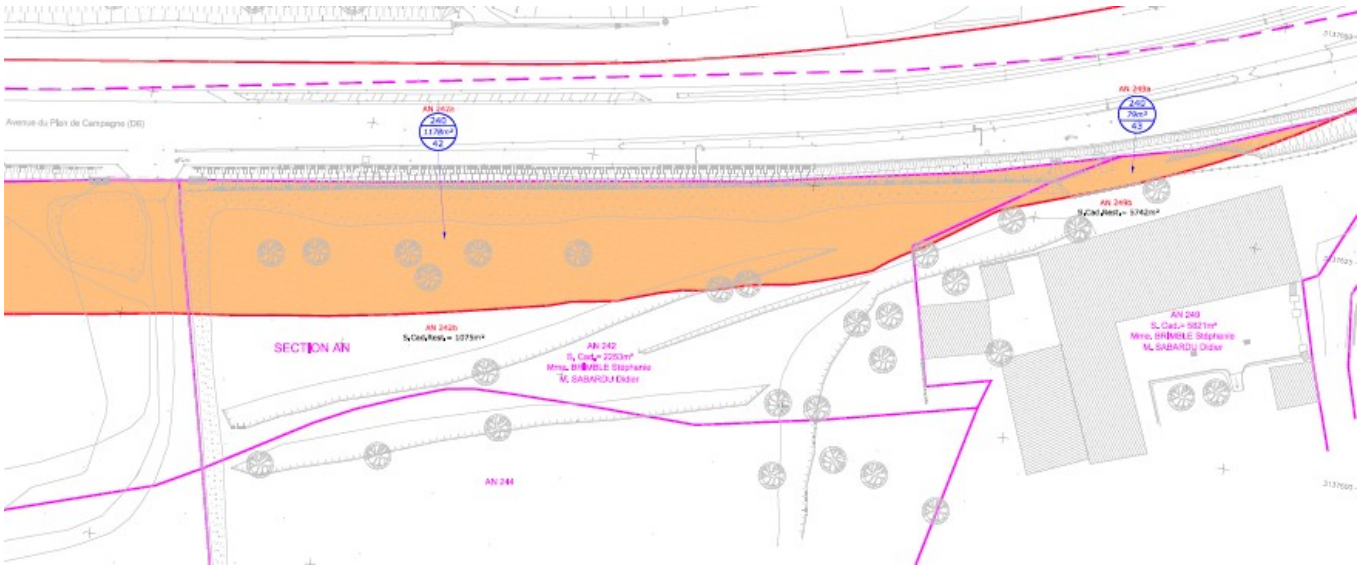
4.3. Descriptif détaillé

La Métropole Aix Marseille Provence va réaliser un projet d'intérêt public Métropolitain consistant en l'aménagement d'une voie dédiée au BHNS Zenibus sur le Chemin Départemental 6, commune de Les Pennes-Mirabeau. Cette opération est conduite par le Cabinet GEOFIT EXPERT, mandaté par la Métropole.

Les emprises issues des biens immobiliers non bâtis sont en nature de Terrain végétalisé en bordure de voirie et de configuration atypique pour l'emprise issue de la parcelle cadastrée AN 249.

Superficie de l'emprise partielle :
- AN 242 : 1178 m²
- AN 249 : 79 m²

Localisation des emprises :



Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. SABARDU Didier et Mme SABARDU Stéphanie

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

PLU : Plan local d'urbanisme de la commune des Pennes-Mirabeau approuvé le 28/06/2012, modifié le 21 décembre 2017.

Zonage :

N - Zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt Zone N

UE4 - Sous-secteur à vocation d'activités (Plan de Campagne)

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

Terrain en Zone N – Les Pennes Mirabeau

Etude portant sur des terrains en zone N sans distinction de superficie en nature de bois ou de terrain en friche végétalisée. Les terrains en Zone N en nature de terrain d'agrément sont exclus de cette étude.

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total €	Prix €/m²	PLUI
71//AC/698	Impasse de l'Estragon	04/10/2018	16/10/2018	533	2 000	3,75	N
71//AO/79	Vallon de la Bataille	16/07/2020	21/07/2020	23420	44 000	1,87	N
71//CY/199	Le Croy	23/02/2021	09/03/2021	5720	27 000	4,72	N
71//AK/133/83	Bellepeire	04/11/2019	17/11/2019	1407	10 000	7,11	N
71//AK/94//	Bellepeire	29/11/2021	09/12/2021	2176	23 044	10,59	N

Moyenne : 5,60 €/m²

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

Terrain en Zone UE4 – Les Pennes Mirabeau

Publicité foncière	Lieu	Superficie m²	Prix €	Prix/m²
Publié le 17/01/2019	Le Petit Péage – **Les PENNES MIRABEAU** AM n°812	700	80 000	114
Publié le 01/02/2018	Le Pin /Collet Rouge Bas - **Les PENNES MIRABEAU** AM n°209 et 210	3544	585 000	165
Publié le 21/12/2021	Le petit Péage – **Les PENNES MIRABEAU** AM n° 757	9627	400 000	41,55
Publié le 10/05/2021	Le petit Péage – **Les PENNES MIRABEAU** AM n° 152	5776	400 000	69,25

Moyenne = 97,45 €/m²

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

S'agissant de l'emprise de terrain en Zone N, les valeurs vénales €/m² observées dans l'étude présentée ci-dessus oscillent entre 1,87 €/m² et 10,59 €/² pour des terrains de même zonage.

Au regard de la nature propre de l'emprise (terrain en friche végétalisée), de la configuration de l'emprise (emprise homogène et rectangulaire) mais surtout du zonage au PLU de la parcelle (Zone naturelle et forestière), nous retiendrons une valeur vénale de référence de 1,87 €/m².

Cette valeur sera arbitrée à **2 €/m²** pour l'emprise en N.

S'agissant de l'emprise de terrain en Zone UE4, Les valeurs vénales €/m² observées dans l'étude présentée ci-dessus oscillent entre 41 €/m² et 165 €/² pour des terrains de même zonage.

Au regard de la configuration de l'emprise et de sa faible superficie, nous retiendrons une valeur vénale basée sur la fourchette basse de l'étude, soit 41,55 €/m².

Cette valeur sera arbitrée à **40 €/m²** pour l'emprise en UE4.

Valeurs vénales dégagées :

AN 242 = 2 * 1178 m² = 2356 soit 2 400 € HT après arbitrage.

AN 249 = 40 * 79 m² = 3160 soit 3 200 € HT après arbitrage.

Soit 5 600 € HT au total pour les deux emprises

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

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 totale des emprises est estimée à 5 600 HT, sous réserves du projet immobilier envisagé sur cette emprise.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur vénale globale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 6 200 € HT / HD.

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.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 février 2024

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.

2023-13071-35563

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

L'Inspecteur des Finances publiques
Claude CANESSA

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 26 février 2024