



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le 29/12/2023

ID : 013-211300637-20231220-230\_2023-DE

S<sup>2</sup>LO

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 2 mai 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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Alain BARSELO

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

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:11528973

Réf OSE : 2023-13063-13530

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

à

**VILLE DE MIRAMAS**

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



face arrière

*Nature du bien :* Maison comprenant deux locaux à usage professionnel  
*Adresse du bien :* 25 avenue Charles de Gaulle , 13140 Miramas  
*Valeur :* **150 000 euros avec marge d'appréciation de 10 %**

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme CISSE Mame

Envoyé en préfecture le 28/12/2023  
 Reçu en préfecture le 28/12/2023  
 Publié le 29/12/2023  
 ID : 013-211300637-20231220-230\_2023-DE



## 2 - DATES

de consultation :	17/2/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	<b>5 avril 2023</b>
du dossier complet :	

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

<sup>1</sup> 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 dans la perspective de sa cession :

## 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
Miramas	BT 213	25 avenue Charles de gaulle	82 m <sup>2</sup>	Deux locaux usage professionnel

### 4.3. Descriptif

Le descriptif de l'acte de vente du 20 mars 2014 ( acquisition par le SAN OUEST PROVENCE) sera repris comme correspondant à la situation constatée , les deux locaux étant en bon état apparent

**A MIRAMAS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13140 25 Avenue du Général de  
Gaulle,**

**Une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec cour derrière  
comprenant:**

**-au rez-de-chaussée: un bureau avec cour derrière, coin toilettes;**

**-à l'étage, avec accès indépendant: une salle d'accueil, un bureau, toilettes.**

- le rez-de-chaussée peut être utilisé comme local à usage commercial ou professionnel et bénéficie d'une cour dallée bien aménagée sur l'arrière

- le 1<sup>er</sup> étage peut être utilisé comme local à usage professionnel

### 4.4. Surfaces du bâti

**Dans la documentation cadastrale , un seul local est pris en charge pour une surface utile de 65 m<sup>2</sup>.Compte tenu des constatations faites sur place , il sera retenu une surface utile approximative de 40 m<sup>2</sup> pour le local du rez-de-chaussée et une surface utile approximative de 40 m<sup>2</sup> pour le local du 1<sup>er</sup> étage**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Miramas

le bien a été acquis par le SAN Ouest Provence par acte du 20 mars 2014 au prix de 155 000 euros et cédé à titre gratuit à la Commune de Miramas par acte du 24/11/2016

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien libre

## 6 - URBANISME

Zone UA bp

## 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 commerciaux et professionnels en centre-ville

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1324P01 2020P01277	63//BT/37//	MIRAMAS	7 RUE CARNOT	13/01/2020	65	115 000	1769,23
1324P01 2022P05197	63//BT/13//103	MIRAMAS	35 AV CHARLES DE GAULLE	06/04/2022	80	146 000	1825,00
1324P01 2022P16408	63//CA/53//20	MIRAMAS	15 RUE CURIE	25/08/2022	55	126 000	2290,91
1324P01 2022P19381	63//BT/47//2	MIRAMAS	4 RUE SIMIAN JAUFFRET	22/09/2022	90	185 000	2055,56

Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
1 985,17	1 940,28	1 769,23	2 290,91

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

Pour le local de 40 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée , il sera retenu une valeur de 1985€/m<sup>2</sup> correspondant à la moyenne de l'étude de marché.

Pour le local de 40 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage , il sera retenu une valeur de 1770€/m<sup>2</sup> correspondant au minima de l'étude de marché.

valeur vénale calculée : ( 40 X 1985) + ( 40 X 1770) = 79 400 + 70 800 = 150 200

valeur vénale retenue : 150 000 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 du bien est arbitrée à 150 000 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 135 000 € (arrondi).

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,



Alain BARSELO

Inspecteur des Finances publiques