

Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 mars 2023

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

Pôle Gestion Publique

La directrice 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

à

POUR NOUS JOINDRE

VILLE DE MIRAMAS

Affaire suivie par : Alain BARSELO

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

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:11490836

Réf OSE : 2023-13063-12503

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 : Local commercial (avec terrain)

Adresse du bien : Avenue Daniel Paul , 13140 Miramas

Valeur : **224 000 euros avec marge d'appréciation de 10 %**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme CISSE Mame

2 - DATES

de consultation :	14/2/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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

Détermination de la valeur vénale du bien dans la perspective de sa cession à l'occupant , la SARL les Berges du Lac

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	AO 46	Avenue Daniel Paul	3a83	Local commercial

4.3. Descriptif

A proximité immédiate du plan d'eau de Saint Suspi, bâtiment de plain pied à usage commercial (restaurant) d'une surface utile d'environ 155m² avec terrasse et terrain

4.4. Surfaces du bâti

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Miramas

Acquisition par acte du 19/12/2018 (1324p01-2018p15428)

5.2. Conditions d'occupation

Bien loué / Bail commercial du 15 février 2020 avec un loyer annuel fixé à 22 320€ HT ; seule activité autorisée : bar-restaurant

6 - URBANISME

Zone UDb

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.

Envoyé en préfecture le 16/02/2024

Reçu en préfecture le 16/02/2024

Publié le 20/02/2024

ID : 013-211300637-20240213-21_2024-DE



8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Commerces ou biens à usage professionnel de surface utile comparable dans un rayon inférieur à 3km



Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (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 2022P00290	63//AN/25//	MIRAMAS	29 AV DANIEL PAUL	15/12/2021	178	340 000	1910,11
1324P01 2019P15050	63//AN/103//36,85	MIRAMAS	AV SAINT EXUPERY , résidence le Théâtre	20/11/2019	108	170 000	1574,07

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
1 769,60	1 797,12	1 574,07	1 910,11

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 1800 €/m², légèrement supérieure à la moyenne et à la médiane de l'étude de marché, sera retenue pour estimer la valeur vénale du bien « libre »

Le bien étant occupé, un abattement de 20 % communément admis sera appliqué sur la valeur libre pour déterminer la valeur vénale en l'état.

valeur vénale du bien en l'état = 1800 X 155 X 0,8 = 223 200 € arrondi à 224 000 €

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 224 000 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 202 000 € (arrondie).

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