

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le 11/07/2024

ID : 013-211300637-20240708-154\_2024-DE

S<sup>2</sup>LO

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

VILLE DE MIRAMAS

Affaire suivie par : Alain BARSELO

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

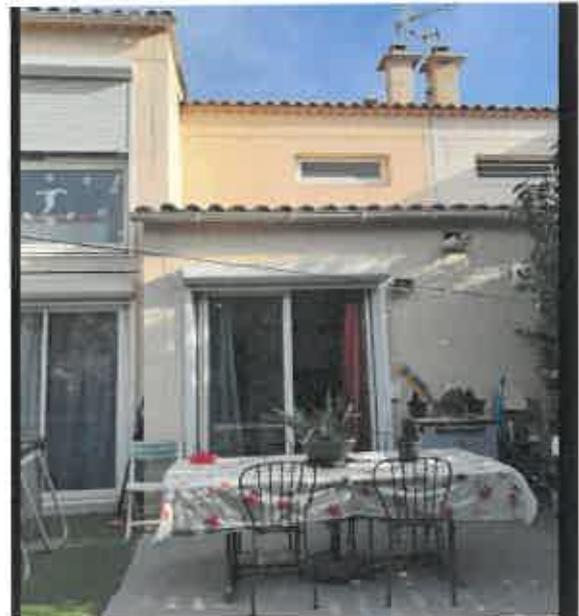
Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:voir11479197

Réf OSE : 2023-13063-27251

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



face arrière

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le

11/07/2024

S'LO

ID : 013-211300637-20240708-154\_2024-DE

Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

5 avenue du Grand Rhône , 13140 Miramas

Valeur :

**203 000 euros (des précisions en rubrique 9 « détermination de la valeur vénale » explicitent ce que recouvre cette valeur)**

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme CISSE Mame

## 2 - DATES

de consultation :	1/3/2023
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	CC 3	5 avenue du grand Rhône	150m <sup>2</sup>	maison

### 4.3. Descriptif

Maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée d'environ 84 m<sup>2</sup> de surface habitable avec terrain d'agrément sur l'arrière.

Selon occupant, des travaux de rénovation devraient être assurés par le propriétaire bailleur en ce qui concerne les façades et l'isolation, l'installation de chauffage étant ancienne

Le jour de la visite il a pu être constaté

- importantes traces d'humidité et d'infiltrations sur les murs de diverses pièces (problème d'étanchéité des façades?). Le problème concerne les façades Nord et Sud
- il n'a pas été constaté de traces d'infiltration sur les plafonds de l'étage
- la maison était bien chauffée et en bon état d'entretien général

### 4.4. Surfaces du bâti

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Miramas

### 5.2. Conditions d'occupation

Bien loué 150 € /mois / occupant : Madame JENETAY

## 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 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le 11/07/2024

ID : 013-211300637-20240708-154\_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

Dans un périmètre de 300 m maisons de 75m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> de surface habitable

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1324P01 2021P17459	63/CD/120//	MIRAMAS	11 RUE DE L ARDECHE	24/11/2021	1992	4	189	85	248 000	2917,65
1324P01 2020P12313	63/CD/110//	MIRAMAS	20 RUE DE L ARDECHE	20/10/2020	1987	4	209	85	233 840	2719,07
1324P01 2020P13872	63/CC/141//	MIRAMAS	47 RUE DES CEVENNES	17/11/2020	1975	4	283	90	230 000	2555,56
1324P01 2021P17356	63/CC/256//	MIRAMAS	5 ALL DU DRAC	30/11/2021	1979	5	262	94	285 000	3031,91
1324P01 2021P13844	63/CC/62//	MIRAMAS	6 ALL DU DRAC	10/09/2021	1979	5	314	100	285 740	2857,4
1324P01 2020P11631	63/CC/257//	MIRAMAS	7 ALL DU DRAC	07/10/2020	1979	5	308	94	241 260	2566,81
1324P01 2020P13729	63/CC/258//	MIRAMAS	9 ALL DU DRAC	29/10/2020	1979	5	264	94	230 000	2446,81
1324P01 2021P11763	63/CD/128//	MIRAMAS	6 ALL DE LA DROME	05/08/2021	1979	4	216	97	263 000	2711,34
1324P01 2022P18265	63/CD/15//	MIRAMAS	4 RUE DU GARD	08/09/2022	1982	4	269	86	210 000	2441,86
1324P01 2020P08178	63/CD/30//	MIRAMAS	2 ALL DU GARDON	09/07/2020	1982	5	456	100	225 000	2250
1324P01 2020P04703	63/CD/20//	MIRAMAS	7 ALL DU GARDON	28/04/2020	1982	4	386	86	348 500	4052,33
1324P01 2020P05107	63/CD/58//	MIRAMAS	2 B AV DU GRAND RHONE	26/05/2020	2004	3	239	76	218 250	2871,71
1324P01 2022P08002	63/CC/27//	MIRAMAS	23 AV DU GRAND RHONE	13/06/2022	1979	4	181	94	280 000	2978,72
1324P01 2020P11428	63/CD/61//	MIRAMAS	10 RUE DE L ISERE	23/09/2020	1979	5	335	94	310 000	3297,87
1324P01 2022P05795	63/CD/86//	MIRAMAS	25 RUE DE L ISERE	19/04/2022	1988	4	192	89	262 990	2954,94
1324P01 2020P08842	63/CC/128//	MIRAMAS	9 CHE DU VACCARES	06/08/2020	1975	5	327	94	267 450	2845,21
1324P01 2020P04789	63/CC/23//	MIRAMAS	6 ALL DU VERDON	11/05/2020	1979	5	198	94	262 000	2787,23
1324P01 2020P06722	63/CC/20//	MIRAMAS	17 ALL DU VERDON	30/06/2020	1979	4	184	84	170 000	2023,81
1324P01 2021P05961	63/CD/33//	MIRAMAS	3 ALL DE LA VISTE	12/04/2021	1982	4	639	86	305 350	3550,58



Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2 834,78	2 845,21	2 023,81	4 052,33

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

**Il n'appartient pas à l'évaluateur de déterminer les travaux de rénovation incombant normalement au propriétaire bailleur ni le coût de ces travaux.**

**En revanche il apparaît que sur le quartier Chantegrive , il existe un marché immobilier actif concernant des maisons construites à la même époque que le bien objet du présent avis et présentant des caractéristiques architecturales similaires.**

**Dès lors , il sera procédé à l'estimation de la valeur vénale du bien en état normal d'usage sans prise en compte des nécessaires coûts de rénovation incombant au propriétaire-bailleur compte tenu de l'état réel du bien , à charge pour les parties de faire déterminer le montant de ces coûts .**

**Pour estimer la valeur vénale du bien « libre » en état normal d'usage l'évaluateur retiendra une valeur de 2840 €/m<sup>2</sup> ( entre la moyenne et la médiane de l'étude de marché)**

**- valeur vénale libre (état normal d'usage) : 2840 X 84 = 238 560 € arrondi à 239 000€**

**le bien étant occupé , il sera appliqué un abattement de 15 % communément admis par la Juridiction d'Expropriation des Bouches du Rhône pour déterminer la valeur dite occupée**

**-valeur vénale occupée (état normal d'usage): 239000 X 0,85 = 203150 arrondi à 203000 €**

## 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 « occupé » et en état normal d'usage (c'est à dire hors les nécessaires coûts de rénovation incombant au propriétaire-bailleur compte tenu de l'état réel et actuel du bien) est arbitrée à 203 000 euros**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

~~Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à € (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

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le 11/07/2024

ID : 013-211300637-20240708-154\_2024-DE



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

*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.*