



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

Marseille, le 28/11/2024

PÔLE DE GESTION PUBLIQUE

○ Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2024-13106-58630

DS n°19314465

La directrice régionale des Finances publiques

à

COMMUNE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

Vu pour être annexé à la délibération n° 14-05-2025
Séance du Conseil Municipal du 14-05-2025
Le Maire



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 :

TERRAIN

Adresse du bien :

6 B CHEMIN DE LA HAUTE BÉDOULE - SEPTÈMES-LES-VALLONS

Valeur :

4 830 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. BOUCHIKHI-TANI KHEIRA - Chargée de Mission en charge des fonctions supports du droit des sols, du foncier et de la dynamisation économique.

2 - DATES

de consultation :	02/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/10/2024
du dossier complet :	29/10/2024

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 2016¹ :

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession.
Cession au profit de propriétaires riverains

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : SEPTÈMES-LES-VALLONS est une commune du département des Bouches-du-Rhône comptant 11 196 habitants (en 2019). La commune est très urbanisée le long de l'autoroute, de la voie ferrée et de l'ancienne route nationale 7. Le territoire communal est sanctuarisé en zone naturelle à l'est, dans le massif de l'Étoile. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (63,6 % en 2018).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Accès par les autoroutes A7 (Quartier Notre-Dame à Marseille) et A51 (Plan de Campagne). La ville est traversée par la route D8n qui relie Aix-en-Provence à Toulon en passant par Marseille et Aubagne. Septèmes-les-Vallons est desservie par la gare de Septèmes (SNCF et TER). La municipalité a créé un pôle multimodal avec un parking gratuit de 120 places. Par ailleurs, un arrêt de bus à proximité immédiate de la gare permet une correspondance avec les 3 lignes de bus qui desservent la commune (121, 122, 51).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse /Lieu dit	Superficie
SEPTÈMES-LES-VALLONS	AH 262	LA CAILLOLE	1 464 m ²

4.4. Descriptif

Terrain en nature de pinède.

4.5. Surfaces du bâti : terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

5.2. Conditions d'occupation : présumé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

PLUi du territoire Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 modifié le 30/06/2022.

Zone Nh – zone naturelle habitée.

Espace boisé classé.

Incendie de forêt – inconstructible.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8-1 Étude de marché

Étude de marché sur des mutations à titre onéreux de terrain

TERRAIN									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Zone	Observations	
1	15/09/2023 2023P25060	205 chemin de la Rigoutière- AIX-EN- PROVENCE	KT 57	5 038	22 500	4,46	N	Usage terre et bois	
2	15/02/2024 2024P4038	La Courounade - AIX- EN-PROVENCE	KO 35/329	24 431	57 350	2,34	A et N	Acquisition MAMP au titre de la compétence GEMAPI aux Milles	
3	27/01/2021 2021P1227	Lieu dit Foncuberte - VENELLES	AC 18	4 608	17 500	3,79	N1	Zone N1 – terre en nature de taillis.	
4	21/07/2020 2020P7576	Les Revenants - BOUC BEL AIR	AD 99	18 898	28 500	1,50	N	Acquisition SAFER	
5	18/03/2019 2019P1940	Vallon des Pins – MARSEILLE 15 ^e	903/E/315	8 324	40 000	4,81	Ns	EBC	
						Moyenne	3,38		

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

Après recherche, on ne relève pas de ventes de terrain en zone N sur la commune de Septème-les-Vallons (TC n°5).

L'étude de marché a donc été élargie aux communes avoisinantes (Aix-en-Provence, Venelles, Bouc-Bel-Air, Marseille).

Cette étude fixe la fourchette des prix entre 1,50 et 4,81 €/m². La majorité des ventes se situe entre 3,79 et 4,80 €/m².

Compte tenu de la nature du terrain et de sa situation, on peut retenir un prix de marché cohérent et actuel de 3,30 €/m².

La valeur vénale du bien peut donc être estimée à :

$$1\ 464\ \text{m}^2 \times 3,30\ \text{€/m}^2 = 4\ 831\ \text{arrondis à } 4\ 830\ \text{€}.$$

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 **4 830 € (quatre mille huit cent trente 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 cession sans justification particulière à **4 300 € (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 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 **12 (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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances publiques
et par délégation

Arthur OLMEZOGLU
Inspecteur des Finances Publiques



OSE : 2024-13106-58630

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.