



**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 21/11/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

La Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des
Bouches-du-Rhône

à

CCVBA

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

veronique.fabre-valanchon@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

DS : 14768706

OSE : 2023-13034-83543

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



Nature du bien :

Parcelle en friche, limitrophe de la ZA des Grandes Terres.

Adresse du bien :

Avenue Joseph d'Arbaud 13810 Eygalières

Valeur :

356 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Emilie DAVID, responsable du service aménagement de la CCBVA.

2 - DATES

de consultation :	27/10/2023
d'attribution :	31/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 d'un bien dans le cadre d'une acquisition, par voie de préemption.

Projet d'acquisition, par voie de préemption, par la communauté de communes de la vallée des Baux -Alpilles (CCBVA) d'une parcelle en friche en vue d'aménager des lots à usage d'activité à destination des entreprises dans le cadre de l'extension de la zone d'activités.

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

Prix : montant DIA : 424 000,00€, hors frais de commission (commission de 24 000,00€ à la charge du vendeur)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Village à vocation agricole, la vigne, l'olivier et surtout l'amandier firent la richesse du pays jusqu'à la seconde guerre mondiale.

Depuis, Eygalières, village perché, a perdu une partie de son identité profonde et est devenu un lieu touristique majeur en Provence.

Eygalières est une commune du nord du département des Bouches-du-Rhône, présentant une baisse continue de population depuis 1999 avec une forte densité de résidences secondaires et une croissance dynamique d'activités économiques depuis 2017.

Situation géographique privilégiée, commune située au pied des Alpilles, commune très touristique.

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

La parcelle est située en limite de la zone d'activités des Grandes Terres, en zone UEb, loin du village d'Eygalières mais à proximité immédiate du hameau de Mollégès Gare.

Situation en bordure de l'Avenue Joseph d'Arbaud et de la Route de La Gare.

Terrain : réseaux situés à proximité sous l'avenue des Grandes terres et sous la voie départementale (route de la Gare).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Eygalières	BW 82	Les Grandes Terres Avenue Joseph d'Arbaud	4 444 m ²	Parcelle en friche

4.4. Descriptif :

Parcelle en friche, limitrophe de la ZA des Grandes Terres.

Situation en bordure de l'Avenue Joseph d'Arbaud et de la Route de La Gare.

Terrain : à proximité de tous réseaux : réseaux situés à proximité sous l'avenue des Grandes terres et sous la voie départementale (route de la Gare).

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : accès aisé, en bordure de voies. Superficie de l'emprise. Situation géographique.

Éléments défavorables : réseaux à proximité.

Autres éléments :

Demande d'avis domanial de 2021 : «Parcelles de 4 444 m² non bâtie et sans culture. Elle est bordée par 3 voies. A noter la particularité de la parcelle : elle est limitrophe à une parcelle communale (BW0080) qui permet l'accès au domaine public et aux réseaux situés sur l'avenue des Grandes terres. La CCVBA se porte acquéreur de la parcelle BW0082. Dans le cadre d'une autre démarche, la CCVBA se portera acquéreur d'environ 1000m² issue de la parcelle BW0080 (en zone Aa au PLU) pour pouvoir aménager au total 5 444m² en zone d'activité. »

« Contrainte liée à l'accès à l'avenue des grandes terres par servitude sur la parcelle communale car les 2 autres accès peuvent être refusés. »

Demande d'avis domanial de 2023 pour acquisition à l'amiable : : « La CCVBA a déjà été en négociation avec les présents vendeurs en 2021, soldé par un échec de transaction. A ce jour, compte tenu de la rareté du foncier économique sur le territoire et de la volonté d'assurer une maîtrise foncière publique de ce terrain situé stratégiquement en entrée de zone, la CCVBA se positionne à nouveau comme acheteur de ce foncier, à un prix de 90€/m². De plus, il est nécessaire pour la CCVBA d'acquérir également une partie de la parcelle communale BW 80 (environ 1000m²) appartenant à la commune (terrain en zone A) pour assurer la maîtrise de l'ilot complet et notamment l'accès au terrain depuis la voirie interne du lotissement. »

Inondabilité : aléa modéré autre zone urbaine

Evaluations antérieures :

Avis 2021-13034-83424 en date du 16/12/2021 pour un montant de 288 000,00€.

4.5. Surfaces du bâti :

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Mme BLANC Lucienne, M. BLANC Patrick et Mme BLANC Magali

5.2. Conditions d'occupation :

Bien présumé libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune d'Eygalières :

PLU en vigueur approuvé le 20/02/2017, opposable depuis le 22/03/2017, modification n°1 approuvée le 22/06/2020.

6.2.Date de référence et règles applicables :

Zone de Plan : zone UE : La zone UE correspond à la zone située en bordure Sud de la RD 99 au Nord de l'agglomération. Elle concerne des terrains équipés à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UEa, à l'emprise au sol non règlementée
- le secteur UEb, à l'emprise au sol règlementée

Secteur : secteur UEb :

Emprise au sol maximale : Dans le secteur UEb : l'emprise des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain d'assise du projet.

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Hauteur : La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

PPRI : -

Risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et risque d'inondation : aléa modéré autre zone urbaine.

Constructibilité légale et effective :

Non connue :

Courriel du 30/11/2021 : « Le règlement du PLU ne règlemente pas la SDP. Il est uniquement règlementé l'emprise au sol à 60% dans la zone UEb. »

Courriel du 09/12/2021 : « Nous prenons le risque de toute consultation ultérieure en l'absence de SDP, dans la mesure où les règles du PLU ne limite pas la SDP. Merci de prendre en compte cette réponse pour l'estimation. »

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison: la méthode par comparaison 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

➤ Recherches de ventes de terrains non viabilisés sur la commune d'Eygalières en zone UEb:

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Observations
1	14/04/2023	2023P11496	La Gare	BX 237 BX 238	716 m ²	63 000,00	87,99	Terrain non viabilisé en zone UEb vente par des particuliers
2	26/04/2022	2022P03454	La Gare	BX 236	57 m ²	6 000,00	105,26	Terrain non viabilisé en zone UEb vente par des particuliers
3	06/10/2021	2021P07512	La Gare	BX 239 BX 240	1 004 m ²	90 900,00	90,54	Terrain non viabilisé en zone UEb vente par des particuliers
4	26/05/2020	2020P02863	La Gare	BX 241	621 m ²	45 000,00	72,46	Terrain non viabilisé en zone UEb
5	03/12/2019	2020P00172	La Gare	BX 242	202 m ²	15 000,00	74,26	Terrain non viabilisé en zone UEb
6	05/06/2019	2019P03907	La Gare	BX 235 BX 236	991 m ²	90 000,00	90,82	Terrain non viabilisé en zone UEb
Terrains non viabilisés								
Prix moyen par m² :							86,89	
Prix médian par m² :							89,26	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la tranche médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés en zone UE soit : 89,00 €.

Abattement de 10 % pour grande superficie.

Nature de l'emprise	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m ²	Valeur globale en € HT
BW 82	4 444	89,00	395 516,00
		Abattement de 10 % pour grande superficie	-39 551,60
		Total	355 964,40
		Arrondie à	356 000,00

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 **356 000,00€ (Trois cent cinquante-six mille euros), valeur arrondie.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **374 000,00 €, valeur 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.

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 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.

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-
du-Rhône,
L'Inspectrice des Finances Publiques,



Véronique FABRE-VALANCHON

DS : 14768706

OSE : 2023-13034-83543

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.