



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

7300-L-SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône
Pôle Gestion Publique
Division de l'évaluation domaniale et de la gestion
des patrimoines privés
Pôle d'évaluation domaniale de Marseille
16 rue Borde
13357 Marseille Cedex 20
Mél. : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 24 juillet 2026

La directrice régionale des Finances publiques

à

VILLE DE ARLES

Affaire suivie par : Alain BARSELO
alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 84
Réf.OSE:2026-13004-42850/DS : 32151130
dossier antérieur : 2024-13004-86312

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Prorogation de la valeur vénale du tènement [BS 442 + BS 443] sis rue Gaston Teissier et rue Henri Dunant à Arles

Par une saisine du 24 juin 2026, vous sollicitez une estimation domaniale de la valeur vénale du tènement cadastré [BS 442 + BS 443] en soulignant que l'acquisition est faite dans la perspective renouvelée de reloger des associations arlésiennes.

Cette opération, dont les conditions juridiques et matérielles sont inchangées excepté le départ des locataires (sans impact sur la valeur), a déjà fait l'objet d'un avis de valeur du 28 février 2025 (n°DS 21178715 /OSE 2024-13004-86312) d'une durée de validité de 12 mois arrivé à échéance le 28 février 2026. La valeur vénale a été estimée à 893 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %.

Compte tenu de l'absence d'évolution significative du marché pour ce type de bien pour lequel trois méthodes d'évaluation distinctes avaient été mises en œuvre dans le cadre de l'avis antérieur, du fait que le bien a été évalué précédemment en valeur libre et enfin que le dépôt de votre demande a été réalisé dans un délai proche de la fin de validité de l'avis antérieur, il est procédé à la prorogation de l'avis DS 21179715 /OSE 2024-13004-86312.

La valeur vénale de 893 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% précédemment déterminée est reconduite.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la directrice régionale des Finances publiques et par délégation,

Géraldine BAZIN
Administrateur des Finances publiques
Adjoint

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Annexe : plan de situation des parcelles



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 juillet 2026

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

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des
patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde

13357 Marseille Cedex 20

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 D ARLES

Affaire suivie par : Alain BARSELO

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

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:32142191

Réf OSE : 2026-13004-42782

dossier antérieur :2024-13004-86301 / DS : 21178028

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



photo du 30/12/2024



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Chemin de la Montcaldette , 13200 Arles
(draille des Jonquets selon documentation cadastrale)

Valeur : **620 000 euros avec marge d'appréciation de 10 %**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Pierre-Jean MARCELLIN , responsable service foncier-immobilier

2 - DATES

de consultation :	23 juin 2026
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 :	☒
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 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation de la valeur vénale dans la perspective d'une cession pour réalisation d'un lotissement de 10 lots à bâtir. Les caractéristiques du lotissement sont inchangées par rapport aux informations communiquées dans le cadre du dossier antérieur (ref : 2024-13004-86301)

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
ARLES	BI 471	Draille des Jonquets	7544 m ²	

Selon plan joint , deux emprises (363m² et 287m²) seront conservées par la Commune. La cession analysée ne concernera donc qu'une partie de la parcelle BI 471 pour 6894m² (7544 – 363 -287)

4.3. Descriptif

Terrain à bâtir

Projet développé de 10 lots



Constructibilité sur chaque lot

- 1 habitation avec étage (obligatoire ppri) de **120m² de surface de plancher** et de **60m² d'emprise au sol**
- 1 garage par habitation de **18m²**
- 1 abri indépendant de **10m²** (maxi autorisé en Ppri)
- 2 PPNc **25 m²**

- 1 piscine de **18m²** (non comptabilisé dans l'emprise au sol mais dans les espaces verts)

4.4. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Arles

5.2. Conditions d'occupation

bien estimé libre

6 - URBANISME

Zone UVd avec application de prescriptions particulières

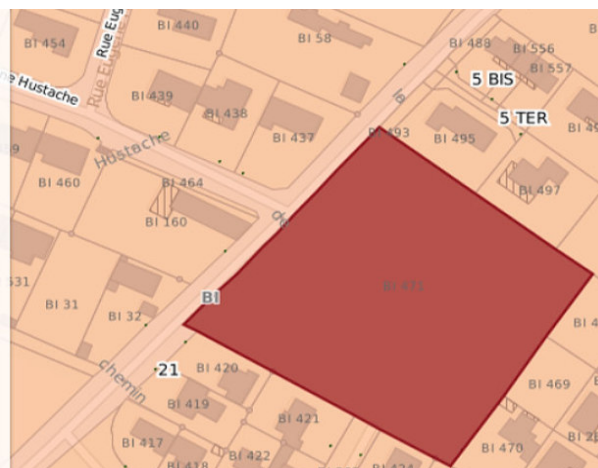
Prescriptions

Aucune donnée

Aucune donnée

Q	Libellé	Étiquette	Accès au règlement
Q	Espaces verts à créer (EV3B)	EV3b11	-
Q	Orientations d'aménagement et de programmation - OAP SECTORIELLE	OAP	Cliquer ici

Informations



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

Les études sont reprises du dossier antérieur

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

3 études ont été réalisées

Recherche de terrains à bâtir pour réalisation de lotissements sur le territoire arlésien (étude principale) et sur le territoire de Saint Martin de Crau pour recoupement

Une 3ème étude relative aux prix de vente des lots à bâtir aux particuliers est présentée dans le cadre du présent avis pour information

A Terrains à bâtir pour lotissement sur Arles

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
1324P03 2022P01886	4//KW/778 à 784	ARLES	CHE DU BALILLA	15/02/2022	2042	199 503	97,7	partie d'un lotissement de 24 lots en zone 1AUh
1324P01 2024P00088	4//DY/135 à 146//	ARLES	RTE NATIONALE PONT DE CRAU	21/12/2023	4638	420 000	90,56	Zone Umc /PA pour 7 lots /arrêté préfectoral prescrivant la réalisation de fouilles archéologiques
1324P03 2021P05585	4//AR/1124 à 1127	ARLES	31 CHE DES TEMPLIERS	06/07/2021	1656	280 000	169,08	PA pour un lotissement de 4 lots en zone Uva

Prix au m² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
119,11	97,70	90,56	169,08

B Terrains à bâtir pour lotissement sur Saint Martin de Crau

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1324P01 2023P33803	97//AB/330,337	SAINT MARTIN DE CRAU	420 RUE DU BOIS DE BOULOGNE	18/12/2023	1933	235 000	121,57
1324P01 2023P11747	97//AA/246,247//	SAINT MARTIN DE CRAU	MAS DE ROCHE	20/04/2023	5112	500 000	97,81
1324P01 2023P12552	97//AA/139//	SAINT MARTIN DE CRAU	MAS DE ROCHE	20/04/2023	4414	400 000	90,62
1324P01 2023P15049	97//AA/228//	SAINT MARTIN DE CRAU	MAS DE ROCHE	20/04/2023	2459	222 000	90,28

Prix au m² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
100,00	94,21	90,28	121,57

C Lots à bâtir vendus à des particuliers (Arles)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
1324P03 2021P09386	4//KWI/691//	ARLES	1 RUE ANGELE VERNET	03/12/2021	212	105 000	495,28	Les Jardins du Delta / Zone Uvd (Tringetaille Gimeaux)
1324P03 2022P01908	4//KWI/695//	ARLES	9 RUE ANGELE VERNET	18/02/2022	206	100 000	485,44	
1324P03 2022P04135	4//KWI/696//	ARLES	11 RUE ANGELE VERNET	17/05/2022	203	115 000	566,5	
1324P03 2021P08725	4//KWI/709//	ARLES	14 RUE ANGELE VERNET	04/11/2021	163	78 500	481,6	
1324P01 2023P30860	4//KWI/701//	ARLES	21 RUE ANGELE VERNET	27/10/2023	160	60 000	375	
1324P03 2021P07705	4//KWI/721//	ARLES	22 RUE ANGELE VERNET	30/09/2021	172	78 400	455,81	
1324P03 2021P08494	4//KWI/719//	ARLES	26 RUE ANGELE VERNET	30/10/2021	227	96 000	422,91	
1324P03 2021P08424	4//KWI/707//	ARLES	33 RUE ANGELE VERNET	29/10/2021	277	107 000	386,28	Le Clos de Balilla/ zone 1A1u (Tringetaille Gimeaux)
1324P01 2023P04673	4//KWI/783//	ARLES	CHE DU BALILLA	24/01/2023	300	115 900	386,33	
1324P01 2023P04737	4//KWI/755//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	24/01/2023	300	112 900	376,33	
1324P01 2023P04787	4//KWI/782//	ARLES	CHE DU BALILLA	26/01/2023	300	119 900	399,67	
1324P01 2023P04794	4//KWI/765//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	26/01/2023	300	134 900	449,67	
1324P01 2023P04796	4//KWI/778,777,786	ARLES	CHE DU BALILLA	27/01/2023	366	149 000	407,1	
1324P01 2023P04799	4//KWI/757//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	27/01/2023	300	116 900	389,67	
1324P01 2023P04884	4//KWI/771//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	27/01/2023	300	129 900	433	
1324P01 2023P04797	4//KWI/779//	ARLES	CHE DU BALILLA	28/01/2023	300	129 900	433	
1324P01 2023P04885	4//KWI/766//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	28/01/2023	300	132 900	443	
1324P01 2023P11652	4//KWI/758//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	29/03/2023	300	129 900	433	
1324P01 2023P14339	4//KWI/763//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	05/05/2023	300	139 900	466,33	
1324P01 2023P15355	4//KWI/762//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	17/05/2023	300	134 900	449,67	
1324P01 2023P22609	4//KWI/768//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	28/07/2023	300	138 900	463	
1324P01 2023P23744	4//KWI/772//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	04/08/2023	319	116 900	366,46	
1324P01 2023P25842	4//KWI/767//	ARLES	12 CHE DU BALILLA	08/09/2023	301	139 000	461,79	
1324P01 2023P32484	4//KWI/780//	ARLES	CHE DU BALILLA	23/11/2023	300	136 400	454,67	
1324P01 2023P33808	4//KWI/781//	ARLES	CHE DU BALILLA	07/12/2023	300	137 000	456,67	
1324P01 2024P18660	4//KWI/756//	ARLES	4 RUE MARCEL BONNET	15/07/2024	300	119 170	397,23	
1324P01 2024P12593	4//KWI/759//	ARLES	6 RUE MARCEL BONNET	03/05/2024	300	119 000	396,67	
1324P01 2024P05788	4//BR/703//	ARLES	CHE DES DRAGEES	14/02/2024	421	125 000	296,91	Zone Uvd
1324P03 2022P03257	4//AS/731//	ARLES	RUE JEAN EYRHAL	04/04/2022	231	90 000	389,61	Zone Uvd

Prix au m² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
428,23	433,00	296,91	566,50

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

NEANT

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

Le terrain est d'excellente configuration et dispose d'une bonne localisation dans un environnement pavillonnaire en bordure de voie publique.

Compte tenu des prescriptions particulières en matière d'urbanisme avec une OAP impliquant la végétalisation d'au moins 70 % des espaces et la prescription de type EV3B (création d'espaces verts) , le projet de lotissement est fortement contraint .

Dans ces conditions , la valeur minima de l'étude de marché A arrondie à 90 €/m² sera retenue pour estimer l'emprise devant faire l'objet de la cession (6894 m²)

$$\text{valeur vénale} = 6894 \times 90 = 620\,460 \text{ arrondi à } 620\,000 \text{ €}$$

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 estimée à 620 000 €

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 558 000 €.

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.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Barselo', with a stylized flourish at the end.

Alain BARSELO

Inspecteur des Finances publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 juillet 2026

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

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des
patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde

13357 Marseille Cedex 20

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 D ARLES

Affaire suivie par : Alain BARSELO

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

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:32136946

Réf OSE : 2026-13004-42727

dossier antérieur:2025-13004-15234/DS:22703798

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 : Propriété cadastrée AV 93

Adresse du bien : 4 rue Raoul Follereau , 13200 Arles

Valeur : **292 000 euros avec marge d'appréciation de 10 %**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr Pierre-Jean MARCELLIN, responsable du service foncier-immobilier

2 - DATES

de consultation :	23/6/2026
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 :	☒
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 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation de la valeur vénale dans la perspective d'une cession pour construction d'un ensemble immobilier de 1040 m² de surface de plancher

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

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
ARLES	AV 93		1381 m ²	

4.3. Descriptif

Pour mémoire , reprise du descriptif de l'avis 2021-13004-11318 du 8 avril 2021 et de l'avis 2025-13004-15234 du 18 mars 2025

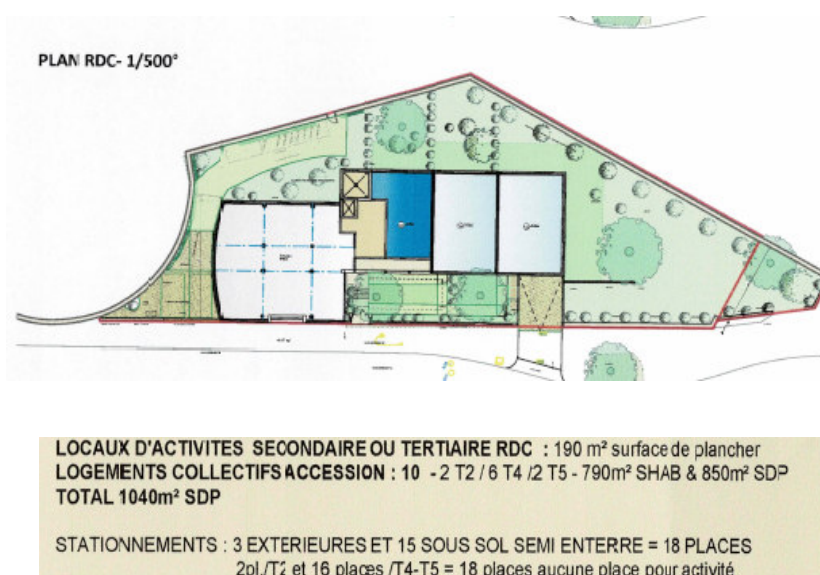
Grande parcelle bâtie d'une maison en mauvais état élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et cave, inoccupée et en partie murée. Selon documentation cadastrale , la surface habitable s'élève à 150 m² (+ 60 m² de cave)

Au Sud du bâtiment , espace en nature de jardin d'agrément laissé à l'abandon sur lequel pèse une servitude d'espace vert.

Au Nord du bâtiment , avec accès direct sur la voirie côté rue Raoul Follereau, espace en nature de jardin potager , non entretenu, avec porte piétons donnant sur l'avenue de Saint Martin de Crau . Compte tenu de sa configuration et du zonage , cet espace présente toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir .

Projet à développer sur la parcelle : 1040 m² de surface de plancher

Le bien sera considéré comme un terrain à bâtir encombré



4.4. Surfaces du bâti

cf rubrique précédente

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Arles

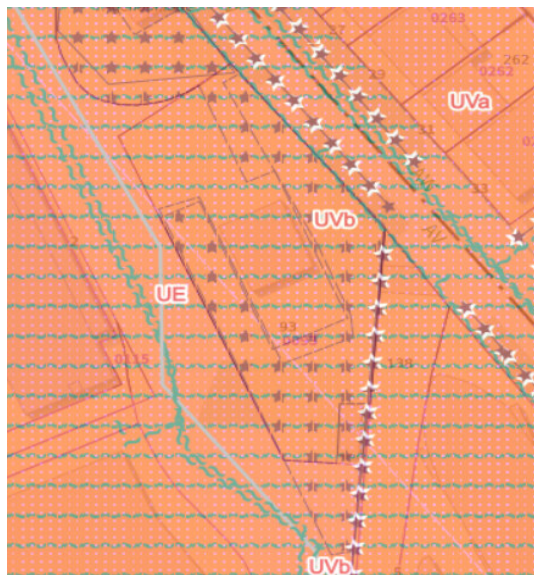
Vente par la SNCF ; acte du 19 mai 2010

5.2. Conditions d'occupation

bien estimé libre

6 - URBANISME

Zone UVb



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison (**et en particulier méthode de la charge foncière**) 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

Charge foncière sur Arles (Prix /m² bâti autorisés) / Etude reprise du dossier antérieur

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres ARLES	Adresse	Date mutation	Surface	Prix total	CHARGE FONCIERE
1324P03 2021P05585	4//AR/1124 à 1127	31 CHE DES TEMPLIERS	06/07/2021	SHAB:900m ²	280 000	311,10 €
1324P03 2022P04007	4/BE 393 et 394	4 RUE GASPARD MONGE	06/05/2022	SDP 6525	2 700 000	413,80 €
1324P01 2022P14154	4/AR 475,476	31 CHEMIN DE LA FORTUNE	29/06/2022	SDP 3719,7	1 030 000	276,90 €
1314p03 2023P08223 et 2023P09490	4/AN 3,73,74	14-16 ANCIEN CHEMIN BDR TREBON	03/03/2023	SDP : 7003 m ²	1 980 000	282,74 €
1324P01 2023P00239	4/AN 413 à 424 + 426 à 428,430,432,434,436	AV DE LA LIBERATION	15/12/2022	SDP : 7864,5m ²	1 266 123	161,00 €
1324P03 2021P09241	4/AN 454,455	72 CHEMIN DES MOINES	30/11/2021	SDP:2700m ²	513 783	190,30 €
1324P03 2022P00013	4/AN 456	AV DE LA LIBERATION	15/12/2021	SDP:4549,15	1 546 854	340,03 €
1324P03 2021P05061 immeuble article 1	4/BH 36,67 + EK 37	23 RUE GASPARD MONGE	22/06/2021	SHAB 4023	750 000	186,40 €
1324P03 2021P05061 immeuble article 2	4/ BH 34 + EK 211	23 RUE GASPARD MONGE	22/06/2021	SDP:5113m ²	500 000	97,80 €
1324p03 2021P02393	4//BS 442,443	5 RUE GASTON TEISSIER	19/03/2021	SDP : 1496m ²	470 000	314,00 €

moyenne	médiane	minima	maxima
257,41	279,82	97,80	413,80

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Le 1^{er} terme de l'étude de marché est le terme de comparaison présentant les caractéristiques les plus proches du bien à estimer avec une constructibilité autorisée de 900 m² de SHAB . Des prescriptions importantes viennent circonscrire la constructibilité sur la parcelle AV 93 laquelle bénéficie néanmoins d'une bonne localisation à proximité de la fondation Luma et d'une très bonne configuration avec une vaste façade sur la voie publique .

Dans ces conditions , la médiane de l'étude de marché (s'établissant entre la moyenne et le prix du 1^{er} terme considéré comme le terme de comparaison le plus pertinent), arrondie à 280€/m² , sera retenue pour estimer la valeur vénale du bien considéré comme un terrain à bâtir avec une SDP autorisée de 1040m²

$$\text{valeur vénale} = 280 \times 1040 = 291\,200 \text{ arrondi à } 292\,000 \text{ €}$$

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.

Compte tenu du projet présenté permettant une constructibilité de 1040 m² SDP, la valeur vénale du bien est estimée à 292 000 € .

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 263 000 € (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.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Barselo', with a diagonal line drawn through the end of the signature.

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.