



**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 17/01/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion des
- Patrimoines Privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, Rue Borde

13 357 MARSEILLE cedex 20

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

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

à

Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

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

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : DS : 18430839

OSE : 2024-13100-45736

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 : Propriété agricole (maison, cabanon, abri pour forage, terres agricoles).

Adresse du bien : Le Mas de Beuil 13210 Saint Rémy-de-Provence

Valeur : 995 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	17/06/2024
d'attribution :	21/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble ¹ :	07/10/2024
du dossier complet :	18/12/2024

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 2016 ² :	☐
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 acquisition.

Projet d'acquisition par la CCVBA d'une propriété agricole comprenant une maison, un bâti annexe, des parcelles agricoles, dans le cadre d'une opération d'ensemble consistant à poursuivre l'aménagement de la zone d'activité de la Massane (Massane 3bis).

- 1 En présence de : Mme Emilie DAVID, responsable du service aménagement de la CCVBA, M. Alain KERLEAU, usufruitier, Mme Annick DANIELS, usufruitière, Mme Maud KERLEAU, nue-propriétaire, M. Gaël KERLEAU nu-propriétaire
- 2 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le consultant, précise que le propriétaire est encore exploitant agricole pour 4 ans avant sa retraite et qu'en parallèle, la commune de Saint-Rémy- de Provence a prescrit la modification n°2 de son PLU le 28 mars 2023, afin de passer la zone 2AUE en zone 1AUE, qui deviendrait donc constructible sous réserve d'un aménagement d'ensemble. L'objectif pour la CCVBA est d'avoir la maîtrise foncière des terrains en 2AUE et mener une opération d'ensemble visant à allotir. L'objectif à long terme, une fois les acquisitions faites et la viabilisation des lots réalisée, c'est la mise en bail des terrains par bail à construction auprès d'entreprises désireuses de construire.

Prétentions du propriétaire : non connues.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint Rémy-de-Provence, ville au riche patrimoine historique et architectural fut longtemps un village à vocation agricole, la vigne, l'olivier, l'amandier, la sériciculture, la pastoralisme mais surtout le commerce des graines firent la richesse du pays.

Depuis, Saint Rémy-de-Provence a su conserver une partie de son identité profonde et est devenu un lieu touristique majeur en Provence.

Saint Rémy-de-Provence est une commune du nord du département des Bouches-du-Rhône, présentant une baisse continue de population depuis 2008 avec une forte densité de résidences secondaires et une croissance dynamique d'activités économiques depuis 2014.

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

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

Situation : propriété en bordure du Chemin rural n°25 dit Chemin du Mas de Breuil.

Terrain : possédant l'électricité, parcelles non raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées : « Forage et assainissement autonome. Mais les réseaux sont proches. »

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint Rémy-de-Provence	CH 147 CH 68 à CH 74	Le Mas de Beuil	19 894 m ²	Propriété agricole

4.4. Descriptif :

Propriété agricole comprenant une maison, des annexes, des parcelles agricoles.

Maison :

- Année de construction : non connue.
- Condition locative : libre.
- Nombre de niveaux : pour partie plain-pied, pour partie R+1
- Ossature : parpaings.
- Façade : crépi.
- Toiture et couverture : toiture en tuiles.
- Huisseries extérieures : porte d'entrée, volets et fenêtres en bois, exception faite de la porte du cellier en PVC.
- Sols : carrelage, parquet.

Distribution principale (détail par étage) :

Maison R +1 partiel :

- RDC :
Entrée dans la cuisine desservant :
 - en face : un cellier avec accès sur l'extérieur (arrière de la maison)
 - à main gauche : le salon /salle-à-mangerLe salon / salle-à-manger donne accès à main droite à un dégagement distribuant, à son tour, à main droite : la salle d'eau, en face : un escalier menant à l'étage, à main gauche : des toilettes et une chambre
- 1^{er} étage : couloir donnant accès à :
 - à main gauche : à 2 chambres
 - à main droite : à une salle d'eau et une chambreLes 3 chambres de l'étage sont en soupente avec chacune possédant une portion avec une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m.

En bon état d'entretien.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité, chauffage par poêle au RDC, absence de chauffage à l'étage (prises électriques prévues), exception faite de la salle d'eau.
Fosse septique : pas aux normes actuelles.

Cabanon à usage d'habitation :

- Année de construction : non connue, ancienne.
- Condition locative : libre.
- Nombre de niveaux : plain-pied
- Ossature : pierres.
- Façade : en crépi.
- Toiture et couverture : toiture en tuiles.
- Huisseries extérieures : porte d'entrée, volets et fenêtres en bois.
- Sols : carrelage.

En état d'entretien correct.

Distribution principale (détail par étage) :

Une pièce avec coin cuisine, coin nuit et un espace douche, toilettes.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité, absence de chauffage.

Abri forage :

- Année de construction : non connue, ancienne.
- Condition locative : libre.
- Nombre de niveaux : plain-pied
- Ossature : pierres.
- Façade : parpaings, briques.
- Toiture et couverture : toiture en tôles et bâches.
- Huisseries extérieures : -.
- Sols : terre battue.

En très mauvais état d'entretien.

Distribution principale (détail par étage) :

Un local pour forage.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : accès aisé. Superficie de l'emprise. État d'entretien de la maison. Terres à l'arrosage. Terres de bonne planéité. Proximité immédiate des zones UEb et 1AUEb.

Éléments défavorables : assainissement individuel pas aux normes. Portions de propriété en zone inondable : aléa fort : inconstructibilité. Absence de garage. Eau par forage.

Autres éléments :

Présence d'une piscine mais non vue : sous bâche sous une serre tunnel.

4.5. Surfaces du bâti :

Surfaces communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le PED :

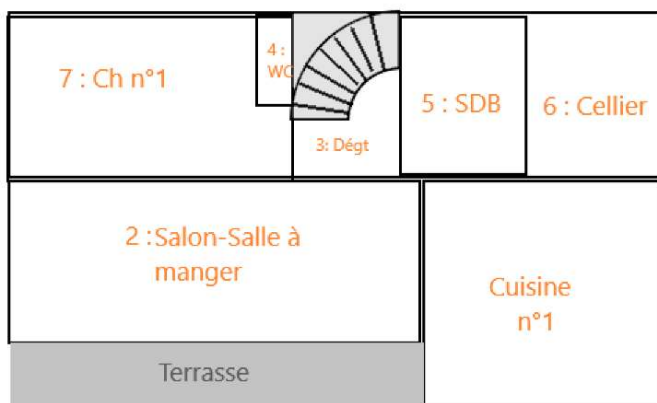
Extrait :



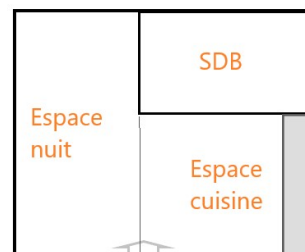
RELEVÉ DES SURFACES MAISON + ANNEXES EN DC : 07-10-2024

- 1 : cuisine 5.20m x 4.28m = **22.25m²**
 2 : séjour/salon 6.48m x 3.21m = **20.80m²**
 3 : dégagements pour SDB/CH1/escalier = **4.3m²** (déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m)
 4 : WC RDC = 2.02m x 0.93m = 1.87m² = **2 m²**
 5 : SDB RDC = 2.07m x 3.30m = **6.83m²**
 6 : Cellier = 2.18m x 3.30m = **7.19m²** 7° : Chambre n°1 : 3.50m x 3.13m = 10.95m²= **11m²**

TOTAL RDC MAISON : 74.37m² + D1 = 13.36m² + D2 = 5.77m² => 93.5m² RDC



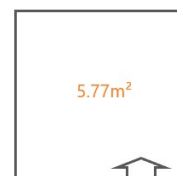
Attention : schéma d'illustration - Dessin non à l'échelle



Dépendance 1
habitable

SDB : 2.38m x 0.74m = 1.76m²
 Partie nuit : 3.30m x 1.73m = 5.70m²
 Espace cuisine : 2.48m x 2.38m = 5.90m²
TOTAL : 13.36m²

RELEVÉ DES SURFACES MAISON ETAGE : 07-10-2024



Dépendance 2 : abri forage

non habitable

TOTAL : 5.77m²

8 : chambre n°2 = 3.77m x 2.45m = 9.23m² - 1.50m² = 7.73m² + 1.88m²

(renforcement) = 9.61m²

(déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m / 1.50m² env.)

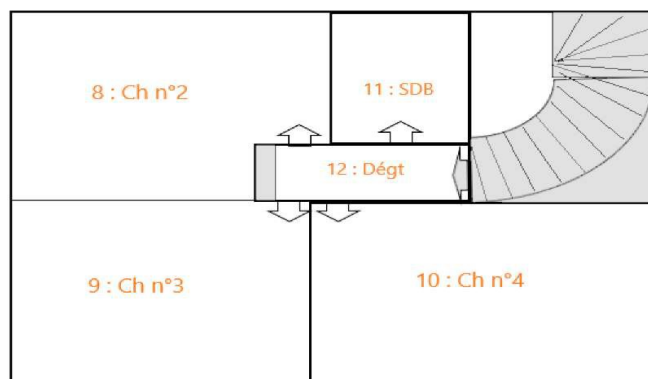
9 : chambre n°3 = 3.23m x 3.33m = 10.75m² - 1.42m² = 9.33m² (déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m / 1.42m²)

10 : chambre n°4 = 3.14m x 3.33m = 10.45m² - 1.38m² = 9.07m² (déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m / 1.38m²)

11 : SDB étage = 1.53m x 2.47m = 3.77m²

12 : Dégagement des chambres- couloir = 2.96m x 0.86m = 2.54m²

TOTAL ETAGE : = 34.32m²



Superficies retenues : Maison : 108,69 m², Cabanon : 13,36 m² et Abri forage : 5,77 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Nue propriété : Mme Maud KERLEAU, M. Gaël KERLEAU, Mme Marine KERLEAU, M. Simon KERLEAU

Usufruit : M. Alain KERLEAU, Mme Annick DANIELS épouse KERLEAU

5.2. Conditions d'occupation :

maison occupée par M. KERLEAU, exploitant agricole.

6 - URBANISME

PLU :

PLU de la commune de Saint Rémy-de-Provence :

Date d'approbation du PLU 18/12/2018, Modification simplifiée n°1 approuvée le 17/12/2019.

Zone du plan : zone 2AU : secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation.

Elle comprend deux secteurs :

- 2AUh qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle
- 2AUE qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante économique
- 2AUGv qui correspond à l'aménagement de la future aire d'accueil des gens du voyage.

Secteur : secteur 2AUE :

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

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

Hauteur :

La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres

La hauteur des clôtures :

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

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

Zone du plan : zone A : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Acv correspondant à un cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Un secteur Apnr correspondant aux paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- Un secteur Avs correspondant aux zones visuellement sensibles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Un secteur Ar correspondant au réservoir de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA.

Secteur : -

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m² (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 20m² (hors piscines).

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

Hauteur :

Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit
- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 9 mètres maximum au faîtage

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

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

Zone de Plan : zone N : La zone N correspond aux zones naturelles du territoire, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

–Un secteur Npnr correspondant aux paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

–Un secteur Npnc correspondant aux paysages naturels construits, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

– Un secteur Nep correspondant aux sites à enjeu paysager, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

– Un secteur Nr correspondant au réservoir de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA.

–Un secteur Nh, zone naturelle habitée du plateau de la petite Crau.

–Un secteur Na, correspondant à l'aérodrome de Romanin.

–Un secteur Ndpnr, correspondant à l'emplacement de la décharge de matériaux inertes

–Un secteur Npv pour l'installation d'une centrale photovoltaïque

Secteur : -

Emprise au sol maximale : -

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

Hauteur :

Pour les constructions à usage d'habitations:

- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 7mètres maximum à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

Pour les annexes:

- La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

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

PPRI : -

Risque ruissellement : Inondation : parcelles en zone d'urbanisation futur à usage économique concernées par de l'aléa résiduel et faible avec 30% d'ES (+ plancher à 20cm) et parcelles en zone A et N en "rouge" avec un aléa fort : inconstructibles

Constructibilité légale et effective : Non connue.

Zonages au PLU et Zonages ruissellement pluvial :

ZA MASSANE 3 bis : PARCELLES COMPRISES EN ZONE 2AUE								
références cadastrales	terrain	propriétaire	Surface m²	zonage en m²				SUP et risques
CH 147	terrain nu	KERLEAU Alain	2770	2AUE	A	N		Inondation : parcelles en zone d'urbanisation future à usage économique concernées par de l'aléa résiduel et faible avec 30% d'ES (+ plancher à 20cm) et parcelles en zone A et N en "rouge" avec un aléa fort : inconstructibles
				2265	118	387		
CH 68	terrain nu		2455	2AUE	A	N		
				2266	92	97		
CH 69	terrain nu		1401	2AUE	A	N		
				1205	196			
CH 70	terrain nu		2058	2AUE	A	N		
				1931		127		
CH 71	terrain nu		4212	2AUE	A	N		
				3955		257		
CH 72	terrain nu		2887	2AUE	A	N		
				2825		62		
CH 73	terrain bâti- résidence principale de M KERLEAU 100m² env. au sol		4095	2AUE	A	N		
				4048		47		
CH 74	terrain bâti annexe		16	2AUE				
				16				
TOTAL			19894	18511	406	977		

zone non constructible
: 1383m² (406+977)

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

➤ Recherche de ventes de maisons de 100 à 120 m² sur la commune de Saint Rémy-de-Provence de janvier 2024 à décembre 2024 :

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Catégorie cadastrale
1	1324P01 2024P28804	100//AI/40// 100//AI/41//1	36	28/11/2024	29/11/2024	150	114	455 000	3991,23	6
2	1324P01 2024P28629	100//AK/277// 100//AK/278// 100//AK/311//	78 C	19/11/2024	28/11/2024	2319	106	425 000	4009,43	5
3	1324P01 2024P14726	100//AK/278// 100//AK/268// 100//AK/311//	78 G AV ALBERT GLEIZES	22/05/2024	21/06/2024	2212	100	338 000	3380	5
4	1324P01 2024P05359	100//AN/120//	48 AV ALBERT SCHWEITZER	15/02/2024	04/03/2024	392	120	520 000	4333,33	5
5	1324P01 2024P23837	100//AR/192//	11 CHE LA CROIX DES VERTUS	01/10/2024	04/10/2024	561	107	532 000	4971,96	5
6	1324P01 2024P28543	100//AM/156//	1 A	21/11/2024	27/11/2024	438	111	316 000	2846,85	5
7	1324P01 2024P17362	100//AP/462//	11 AV FOLCO DE BARONCELLI	01/07/2024	19/07/2024		100	440 000	4400	5
8	1324P01 2024P14661	100//EI/348// 100//EI/345//	1 B AV JEAN MOULIN	31/05/2024	21/06/2024	881	115	626 000	5443,48	5
9	1324P01 2024P27407	100//AS/21//	26	18/10/2024	14/11/2024	609	106	845 650	7977,83	5
10	1324P01 2024P09794	100//AO/196//	5001 CHE DE PEGOMAS	16/04/2024	25/04/2024	445	100	300 000	3000	5
11	1324P01 2024P26579	100//AN/41// 100//AN/325//	9017	22/10/2024	05/11/2024	156	112	570 000	5089,29	5
12	1324P01 2024P20816	100//IM/74//40 100//IM/74//117	40 RES LES BASTIDES DES OLIVIERS	06/08/2024	28/08/2024		107	640 000	5981,31	5

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	janvier-décembre	4 618,73	4 366,67	2 846,85	7 977,83

➤ Recherche de ventes de cabanons :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en €	Prix /m²	Nature du bien / Observations
1	05/10/2022	2022P22856	Muscadelle Saint Andiol	A 404	32 m²	3 000,00	93,75	Parcelle de terre avec un cabanon
2	29/01/2021	2021P01025	Valat Travesier Noves	F 2065	20 m²	17 000,00	850,00	Terrain agricole avec un cabanon
3	12/11/2020	2020P06702	Cours Jeanne d'Arc Maillane	H 1360	4 m²	500,00	125,00	Cabanon
4	24/02/2020	2020P01677	La Tourette Châteaurenard	IP 96 IP 106	10 m²	62 500,00 dont 5000,00 pour le cabanon	500,00	Terres à l'arrosage, cabanon , hangar Cabanon en bon état, fermé
5	04/06/2020	2020P02888	Fontête Fontvieille	AV 135 AV 136	15 m²	5 000,00	333,33	Cabanon avec friches et quelques oliviers Cabanon en mauvais état, non desservi par les réseaux.
6	07/08/2019	2019P05351	Les Taillades Fontvieille	BV 8 BV 11, BV 12, BV 51, BV 53, BV 65, BV 67, BV 69, BV 89, BV 91	20 m²	10 580,00	529,00	Maison, cabanon , piscine, landes, terres, oliviers Cabanon bon état d'entretien, bonnes prestations, réseaux
7	20/12/2019	2020P00255	Crau Lounguet Mollégès	BH 21 à 25	5 m²	530 000,00 dont 3 000,00 pour le cabanon	600,00	prés à l'arrosage, grange, habitation, cabanon Cabanon accolé à terrasse de la piscine
8	02/05/2019	2019P03099	Coussou est Mouriès	CH 38 à CH 40, CH 56 à CH 58, CH 96, CH 132 à CH 136	10 m²	180 000,00 dont 2000,00 pour le cabanon	200,00	prés maison hangar cabanon Cabanon : abri pour forage
9	04/02/2019	2019P01070	Valeisselle et Gardy Saint Rémy-de- Provence	IN 76, IN 77, IN 78	10 m²	6 000,00 dont 3000,00 pour le cabanon	300,00	bois cabanon cabanon en pierres avec toiture en tuiles, pas de réseaux,
10	04/02/2019	2019P01070	Vaisselle et La Gardy Saint Rémy-de- Provence	IN 76, IN 77, IN 78	10 m²	3 000,00	300,00	Cabanon , bois et taillis Cabanon en pierres avec toiture en tuiles, pas de réseaux
	Prix moyen par m² :						383,11	
	Prix médian par m² :						316,67	
	Prix minimal au m² :						93,75	
	Prix maximal au m² :						850,00	

➤ Recherche de ventes de terrains en zones Npnr, Nr, Npnc sur la commune de Saint Rémy de Provence, hors termes élevés secteur Alpilles :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Nature/ Observations
1	23/04/2024	2024P11041	Valampe	AY 62 AY 63 AY 131 AY 134 AY 136	5 799 m ²	13431,00	2,32	Npnr parcelles en friche partiellement arborée
2	17/04/2023	2023P12052	La Crau	DZ 40	744 m ²	1 488,00	2,00	Nr parcelle de terre en friches
3	22/05/2023	2023P15006	Valeisselle et la Gardy	IN 71	2 940 m ²	9 000,00	3,06	Npnr parcelle de terre, complantée en vignes
4	28/02/2022	2022P02058	La Crau	DZ 65	2 900 m ²	4 350,00	1,50	Nr Terre en friches coussoul
5	28/02/2022	2022P02057	La Crau	DZ 52	2 255 m ²	3 380,00	1,50	Nr Terre en friches partiellement arborée
6	22/06/2021	2021P04710	Vallon d'Estienne	IS 238	5 200 m ²	5 000,00	0,96	Npnr parcelle de terrain en nature de friches avec quelques pins
7	27/04/2021	2021P03077	La Lèque	IS 132 IS 146	10 700 m ²	5 400,00	0,50	Npn terres agricoles en nature de landes et de friches
8	17/09/2020	2020P05409	Saint Paul	IR 215	4 045m ²	8 000,00	1,98	Npnc parcelle de terre en nature d'inculte
9	23/04/2019	2019P02800	Romanin	HT 55	151 137m ²	165 000,00	1,09	Npnr parcelles en nature de taillis
	Prix moyen par m ² :						1,66	
	Prix médian par m ² :						1,50	

➤ Recherche de ventes de terrains en zones A sur la commune de Saint Rémy de Provence, hors secteur Alpilles :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m² HT	Nature/Observations
1	10/10/2024	2024P24711	Vinos et Saint Pierre	ER 117	45a 60ca	4 560,00	1,00	Terres
2	23/09/2024	2024P24517	La Crau de Capeou"	EN 68 à EN 70	29a 64ca	9 000,00	3,04	Terres
3	26/08/2024	2024P20878	Garanton	EL 58, EL 65, EL 210	1ha 38a 01ca	30 300,00	2,19	Terres
4	06/05/2024	2024P11359	Portagneu	HX 77	10a 00ca	2 500,00	2,50	Terres
5	19/04/2024	2024P10410	Vilassole	HM 144 HM 145	74a 75ca	20 000,00	2,68	Terres, parcelle irrigables
6	05/02/2024	2024P04784	Le Mas de Barrel	ES 42 à ES 46	1ha 38a 88ca	28 000,00	2,02	Terres
7	15/01/2024	2024P03128	Bourborel	DN 44 à DN 48	2ha 55a 38ca	43 415,00	1,70	Terres
8	30/11/2023	2023P33667	Le Mas de Panière	ES 150 à ES 153	70a 83ca	10 625,00	1,50	Terres
9	10/10/2023	2023P28160	Saint Trophime Route du Mas Blanc	BE 131 BE 132 BE 73	1ha 02a 03ca	20 000,00	1,96	Terres
10	08/09/2023	2023P26715	Les Joncades Hautes	BW 3	9a 91ca	1 500,00	1,51	Terres
11	28/06/2023	2023P18069	La Cabane de Draguignan	CE 41	93a 25ca	11 500,00	1,23	Terres
12	06/06/2023	2023P16645	Le Mas Bruno	DH 37 DH 40 DH 41	1ha 58a 97ca	42 000,00	2,19	Terres
13	23/12/2022	2023P00878	Prat Cros	CR 25	1ha 39a 00ca	34 750,00	2,50	Terres
14	16/11/2022	2022P25587	Le Rougadou et Laguet	BI 289	9a 24ca	1 400,00	1,52	Terres
15	12/09/2022	2022P18427	Le Mas Bruno	DH 118	24a 61ca	10 000,00	4,06	Terres
16	23/06/2022	2022P10819	Le Mas Bruno	DH 123	27a 72ca	9 000,00	3,25	Terres
17	19/05/2022	2022P04070	La Grand Draille Haute	IO 396 IO 394	33a 65ca	16 825,00	5,00	Terres secteur Alpilles
18	22/04/2022	2022P03282	Villelongue	DE 109 à DE 112 DE 119	93a 53ca	20 000,00	2,14	Terres
19	14/03/2022	2022P02626	Route de Rougadou	BO 192	4a 29ca	1 500,00	3,50	Terres
20	01/2022	2021P07979	Le Pont Neuf	CN 41 à CN 45	70a 34ca	17 585,00	2,50	Terres
21	28/01/2021	2021P00740	Pont de La Gayère	CZ 40 CZ 42	44a 20ca	8 840,00	2,00	Terres
22	04/03/2021	2021P01744	Palerme	CP 63 à CP 67	1ha 12a 87ca	15 000,00	1,33	Terres
23	22/10/2021	2020P07895	La Galine	EM 185	37a 46ca	7 492,00	1,99	Terres
24	20/07/2021	2021P05600	Les Mattouins et La Poncho	CX 357	6a 97ca	1 045,00	1,50	Terres
25	21/02/2020	2020P01211	Moular et Velleron	DK 124	64a 90ca	12 980,00	2,00	Terres
26	04/11/2020	2020P06514	Le Mas Bruno	DH 154	9a 23ca	1 716,00	1,86	Terres
27	04/06/2020	2020P02859	Le Mas Bruno	DH 153 DH 154	17a 83ca	3 200,00	1,79	Terres
	Prix moyen par m²:						2,13	
	Prix médian par m² :						2,00	

- Recherche de ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² sur la commune de Sénas en zone 1AUEa et 1AUEb :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Observations
1	18/09/2024	2024P25126	Colline de La Cabre	BW 7	5 221 m ²	462 753,00	88,63	1 AUEb Non viabilisé
2	18/09/2024	2024P26206	Colline de La Cabre	BW 6 BW 294	4 756 m ²	343 247,00	72,17	1 AUEb Non viabilisé
3	24/07/2023	2023P21703	L'Arenier	BW 103 BW 104	6 863 m ²	171 575,00	25,00	1 AUEb Non viabilisé
4	06/12/2022	2022P27651	L'Arenier	BW 102	3 486 m ²	104 580,00	30,00	1 AUEb Non viabilisé
5	21/12/2020	2020P07754	L'Arenier,	BW 101	2 950 m ²	67 850,00	23,00	1 AUEb Non viabilisé
6	28/01/2020	2021D00027 2020P00951	Les Saurins	BV 3 BV 5 BV 7 BV 13 BV 14 BV 51 BV 60	50 832 m ²	2 033 280,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
7	28/01/2020	2021D01502 2020P00944	Les Saurins	BV 11 BV 12	3 848 m ²	153 920,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
8	28/01/2020	2020P00718	Les Saurins	BV 9 BV 10 BV 72	14 254 m ²	570 160,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
9	28/01/2020	2020P00946	Les Saurins	BV 53	3 198 m ²	127 920,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
	Prix moyen par m ²						44,31	
	Prix médian par m ²						40,00	

- Recherche de ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² sur la commune de Salon-de-Provence en zone 1AUE1, 1AUE2 et 2AUE :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT /m ²	Catégorie Observations
1	27/02/2023	2023P08432	Le Quintin Salon-de-Provence	CW 1406	2 628 m ²	160 000,00	60,88	Non viabilisé zone 1AUE2

- Recherche de ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² sur la commune de Maillane en zone 1AUE :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT /m ²	Observations
1	21/04/2022	2022P03189	Martinet Maillane	B 332 B 333 B 334 B 453 B 454	11 429 m ²	325 000,00	28,44	Non viabilisé

Synthèse des termes de terrains non viabilisés :

Prix moyen par m ²	44,37
Prix médian par m ²	40,00

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

Maison :

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 valeur moyenne des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de maisons de 100 à 120 m² sur la commune de Saint Rémy-de-Provence de janvier à décembre 2024 avec abattement de 20 % (termes relevés en zone urbanisée, maisons situées à proximité d'une zone d'activités, fosse septique à revoir, absence de chauffage à l'étage) soit :

$$4\,619,00 \times 0,80 = 3\,695,20\text{€ HT.}$$

Cabanon :

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 valeur haute des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de cabanons soit : 850,00€ HT.

Abri forage :

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 valeur basse des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de cabanons avec abattement de 50 % (état d'entretien) soit : $94,00 \times 0,50 = 47,00\text{€ HT.}$

Terrains : 406 m² en zone A :

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 valeur moyenne des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone A soit : 2,13€ HT.

Terrains : 14 447 m² en zone 2 AUE (les parcelles CH 73 et CH 74 sont bâties et évaluées terrains intégrés) :

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 valeur médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains non viabilisés en zone AUE sur diverses communes soit : 40,00€ HT.

Terrains : 977 m² en zone N

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 valeur médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone Npnr, Npnc et Nr sur la commune de Saint Rémy-de-Provence soit : 1,50€ HT.

Parcelle	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m2	Valeur globale en € HT
CH 147, CH 68 à CH 74			
Maison	108,69	4 619,00 * 0,80 = 3 695,20	401 631,29
Cabanon à usage d'habitation	13,36	850,00	11 356,00
Abri forage	5,77	95,00 * 0,50 = 47,00	271,19
Terrain parcelles CH 68 à 72 et 147 en 2AUE	14 447	40,00	577 880,00
N	977	1,50	1 465,50
A	406	2,13	864,78
Total			993 468,76
Arrondie à			995 000

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 995 000 € (**valeur arrondie**).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + ou -10 % .

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
et par délégation,



Isabelle THÉRON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

DS : 18430839

OSE : 2024-13100-45736