



DGA de l'Équipement du Territoire
Direction des Études, de la Programmation et
du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
04.13.31.25.31

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU 17 OCTOBRE 2025
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL
RAPPORTEUR(S) : M. Patrick GHIGONETTO**

OBJET : Acquisition d'une maison située 20, lotissement Les Allées du Montaiguet 13090 Aix-en-Provence.

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Monsieur le délégué au Patrimoine, immobilier et patrimoine culturel, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

Dans le cadre de sa stratégie patrimoniale, le Département des Bouches-du-Rhône est engagé dans une démarche de rationalisation de son parc immobilier et d'optimisation des locaux occupés par ses services ou mis à disposition.

Cette démarche a impliqué depuis 2015 la mise en œuvre d'un plan de cessions de biens dont la collectivité n'a plus l'utilité, et qui génèrent des dépenses d'entretien et de maintenance à perte. Par ailleurs, selon les besoins des politiques publiques dont il a la charge, ou pour répondre à certaines obligations réglementaires, le Département réalise des acquisitions de biens sur son territoire.

✕✕ Le bien objet de l'acquisition a pour vocation d'être mis à la disposition des services de la Préfecture pour y loger Monsieur le sous-préfet d'Aix-en-Provence.

En ce sens, le Département est propriétaire de plusieurs biens mis à disposition de l'administration préfectorale dans les Bouches-du-Rhône, à usage de bureaux ou de logements de fonction.

Le fondement juridique de cette situation résulte des dispositions de la convention du 05/04/1982 et de ses 4 avenants passés entre l'Etat et le Département procédant au transfert de compétences au profit de la collectivité en application de la loi de décentralisation du 02/03/1982.

Ce régime de mise à disposition de l'Etat de bâtiments départementaux est toujours d'actualité, les dispositions de l'article 13 de la loi précitée de 1985 n'ont pas été abrogées et une réponse ministérielle confirme expressément le maintien de ce cadre juridique et des conventions passées dans les années 1980 entre les Départements et l'Etat.

✕✕ C'est dans ce contexte que le Département propose d'acquérir une maison située 20, lotissement les Allées du Montaiguet à Aix-en-Provence, d'une superficie habitable d'environ 210 m².

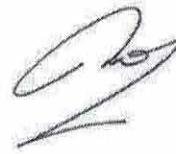
~~X~~ La proposition d'achat est au prix de 1 380 000 euros frais d'agence inclus sans condition suspensive d'obtention de crédit. Le Pôle d'Evaluation Domaniale a été saisi en date du 16 septembre 2025.

Compte tenu de l'absence de condition suspensive, la signature de l'acte authentique interviendra directement sans avoir recours à un compromis de vente.

Les frais notariés seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission permanente, de prendre la délibération ci-après.

La Présidente
du Conseil départemental
des Bouches-du-Rhône



Martine VASSAL

RAPPORTEUR : M. Patrick GHIGONETTO

**PROJET DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU 17 OCTOBRE 2025**

OBJET : Acquisition d'une maison située 20, lotissement Les Allées du Montaiguet 13090 Aix-en-Provence.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération n°4 du 1er juillet 2021 donnant délégations de compétences à la Commission permanente,
La Commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, réunie à l'Hôtel du Département le 17 octobre 2025, le quorum étant atteint,
Au bénéfice des considérations mentionnées dans le rapport,

A décidé :

- ✗ d'approuver l'acquisition au prix de 1 380 000 € sous réserve de l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale, de la maison sise 20, lotissement les allées du Montaiguet à Aix-en-Provence
- ✗ d'autoriser la signature de l'acte d'acquisition, ainsi que de tout autre document se rapportant à cette acquisition.
- ✗ La dépense correspondante d'un montant de 1 380 000 € et les frais annexes non connus à ce jour, seront imputés au chapitre 21 du budget départemental.

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

Marseille, le 02/10/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- o Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion
 - o des patrimoines privés
- Pôle Évaluation Domaniale
16 rue Borde
13357 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

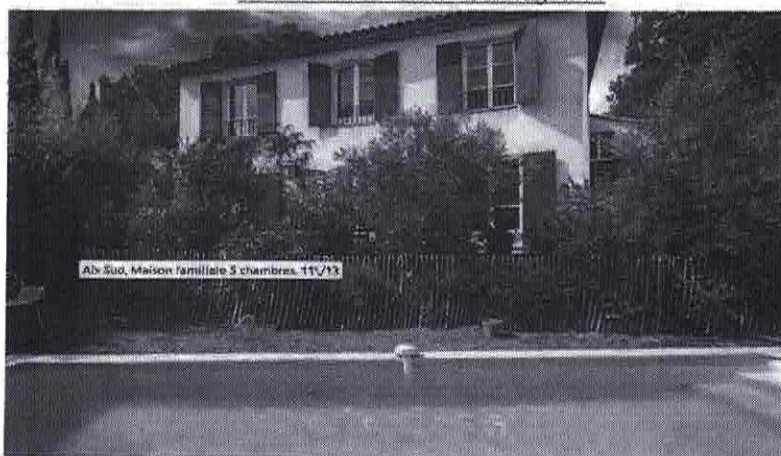
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU
arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 89
Réf. : 2025-13001-66856
DS n°26449215

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 : MAISON

Adresse du bien : 20 ALLÉE LOTISSEMENT LE MONTAIGUET - 9396 CHEMIN DES GRANGES
AIX PONT DE L'ARC - AIX-EN-PROVENCE

Valeur : 1 280 000 € HT et Hors commission assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Département des Bouches-du-Rhône

Affaire suivie par : MME. CASALTA MOZZICONACCI - CHARGÉE D OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

2 - DATES

de consultation :	16/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/09/2025
du dossier complet :	25/09/2025

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

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une acquisition amiable.
Le Département des Bouches-du-Rhône envisage d'acquérir une maison pour le logement du sous-préfet d'Aix-en-Provence.

Prix honoraires frais d'agence inclus : 1 350 000 € charge vendeur.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Aix-en-Provence est une sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône comptant 147 222 habitants (en 2020) ce qui en fait la 23^e commune la plus peuplée de France. Aix-en-Provence se situe à 32 kilomètres au nord de Marseille et de la mer Méditerranée, entre le massif de la Sainte Victoire à l'est et la chaîne de la Trévaresse à l'ouest. Le territoire communal comprend 6 219 hectares (62,19 km²) de surfaces boisées et englobe des villages aux alentours de la ville proprement dite : Les Milles, Luynes, Puyricard, Célongy, Couteron, Les Granettes ainsi que des quartiers récents, comme La Duranne. Autour du centre historique d'Aix-en-Provence, se sont développés les faubourgs au fur et à mesure de l'agrandissement de la ville et de la démolition des anciennes fortifications issues du Moyen Âge : Mirabeau, Montperrin, Jas de Bouffan etc.

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

La ville d'Aix-en-Provence est desservie par les autoroutes A51 et A8, par la gare routière et par la gare SNCF.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	EX 102	CHE DES GRANGES - LE MOULIN DU PONT DE L'ARC	612 m ²

4.4. Descriptif :

Maison R+1 construite en 2010 avec terrasse, garage et piscine.

Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, d'un grand séjour avec cheminée, une cuisine équipée. Sous les escaliers permettant d'accéder aux niveaux supérieurs, une buanderie, un bureau et une porte d'accès au garage.

À l'entresol, deux studios avec salle d'eau et coin cuisine. Ils sont à la fois accessibles par les escaliers permettant d'accéder au 1^{er} étage et par une porte d'entrée indépendante à l'arrière de la maison.

Au 1^{er} étage, un couloir permet de desservir trois chambres, une salle d'eau avec wc, un wc indépendant, une salle de bain avec coin douche et rangement dans le couloir.

Sol carrelage, peinture au mur, chauffage au sol (pompe à chaleur).

À l'extérieur, une terrasse, une pergola en fer forgé adossée au mur face à la cuisine, un jardin avec une piscine de 7 x 3,5 m² soit 24,5 m² (cf. annonce immobilière).

Bien en bon état sauf une partie du carrelage extérieur de la terrasse (fissuré).

4.5. Surfaces du bâti :

L'annonce immobilière de l'agence affiche une surface de 210 m².

La surface utile de la maison déclarée au cadastre est de 183 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

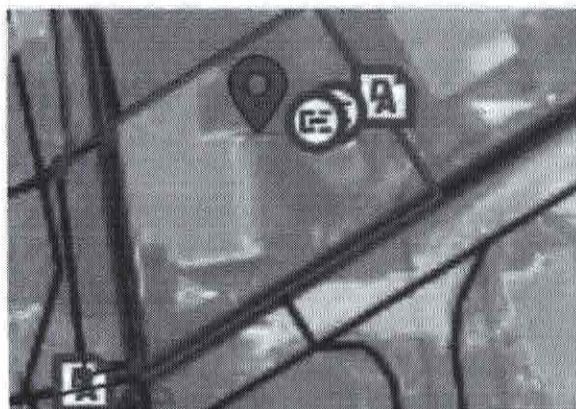
5.1. **Propriété** : M.Patrick d'AREXY / MME.VIDOR Françoise.

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

6 - URBANISME

Le PLUi du pays d'Aix a été approuvé en Conseil Métropolitain le 05/12/2024 (délibération URBA-001-17142/24).

Parcelle classée Ulm : Zone à vocation d'optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier.



Extrait Géofoncier expert

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 – Termes de comparaison situés à AIX-EN-PROVENCE**

Étude de marché n°1 - MAISON à AIX-EN-PROVENCE

MAISON- AIX EN PROVENCE									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Année	Surface m ² terrain / surface		Prix €	Prix/m ²	Observations
1	29/01/2024 2024P2479	240 chemin des Granges	EY 208/260	1990	15 417	142	1 035 469	7 292	Domaine Palazzi composé de 27 maisons individuelles, chacune sur une parcelle de terrain affectée en jouissance privative au propriétaire de la maison, une piscine, un local pool house-vestiaire abritant les locaux techniques, un local conteneurs et 7 parkings aériens visiteurs banalisés, et voies.
2	07/11/2024 2024P26871	50 Rue du Maréchal Franchet d'Esperey, Lotissement le Pont de l'Arc,	EY 63	1972	608	137	959 750	7 005	Une maison à usage d'habitation de type villa, comprenant cinq pièces principales élevée d'un étage sur rez-de-chaussée. Cellier, un local chaufferie, une buanderie, un atelier et un porche au rdc, combles non aménagés. Terrasse, deux abris de jardin,

Étude de marché n°2 – MAISON à AIX-EN-PROVENCE

Cadastre	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile	Prix	Prix/m ² (surf. utile)	Surf garages/ parking	Surf caves/ cellier	Surf terrasse	Surf grenier/s	Surf piscine
HA/485	30 RUE MONIQUE LAVISON	27/11/2024	2015	5	573	126	918 920	7 293	15	3	0	0	18
HA/482	85 RUE MARION NAVENANT	01/07/2025	2016	4	452	127	825 000	6 496	25	6	14	0	32
CA/118-153-153	8 CHE DU MOULIN DE TESTAS	30/08/2022	1947	5	828	148	1 066 361	7 205	81	9	20	0	25
CD/88	10 RUE DES THERMES	28/02/2025	1953	6	617	130	892 000	6 862	21	0	0	0	26
HA/231	17 LOT ADALI CHEM DES FRERES GRIS	27/06/2024	1976	4	505	109	750 000	6 881	20	0	0	20	32
							moyenne	6 950					
							médiane	6 880					

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

L'étude de marché n°1 a porté sur des ventes de maisons individuelles dans un secteur très proche (rayon de 300 m) du bien à évaluer. On relève deux références de ventes définissant un prix de marché dans le secteur compris entre 7 000 à 7 300 €/m².

Toutefois, ces deux maisons ne sont pas totalement similaires au bien à estimer.

En effet, le TC n°1 est compris dans un domaine avec jouissance privative d'une partie du terrain au bénéfice du propriétaire et la piscine est commune à l'ensemble du domaine.

Le TC n°2 bien dispose d'une superficie de terrain (608 m²) quasi équivalente au bien objet des présentes (612 m²) mais n'est pas équipé d'une piscine.

La recherche a donc été étendue sur un secteur plus large concernant la vente de maison individuelle assise sur des terrains d'une superficie relativement similaire (452 et 828 m²) avec piscine et garage. Les surfaces utiles des points de comparaison sont inférieures : entre 109 et 148 m² et les années de construction s'étalent de 1947 à 2016.

La fourchette des prix est comprise entre 6 862 et 7 293 €/m² pour un prix moyen à 6 950 €/m² très proche de la fourchette basse (7 000 €/m²) de l'étude n°1.

L'analyse combinée de ces deux études permet de retenir un prix de marché actuel de 7 000 €/m².

La surface retenue est la surface utile cadastrale (183 m²) parce que les points de comparaison sont exprimés en surface utile cadastrale.

La valeur vénale du bien peut être estimée à : 7 000 €/m² x 183 m² = 1 281 000 arrondie à 1280 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 **1 280 000 € (un million deux cent quatre-vingt mille euros) hors droits ou taxes et hors frais de commission immobilière.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 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 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.

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

22/10/2025



M. YVAN HUART
Administrateur général des finances publiques

OSE : 2025-13001-66856

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.