

**Direction régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône**
PÔLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS
Division Missions Domaniales
Pôle d'Évaluations Domaniales
52, Rue Liandier
13008 MARSEILLE
Mél. : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Alain BARSELO
alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 84
Réf.LIDO :2021-13047-26134 /DS :4037900
dossier antérieur : 2017-047V1310

Marseille, le 5 mai 2021

Le Directeur régional des Finances publiques
à

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Direction Foncier et Patrimoine
BP 48014
13567 MARSEILLE CEDEX 02

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

**Désignation du bien : Sur un tènement cadastré[BO 17 p+BO 18+BO 19]d'environ
6245m² , droits à construire 4100m² de surface de plancher**

Adresse du bien : avenue Saint Exupéry , 13800 Istres

VALEUR VÉNALE : 1 110 000 euros (un million et cent dix mille euros)

1 - SERVICE CONSULTANT

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Affaire suivie par :

Mme FAURE Florence

2 - Date de consultation

: 9/4/2021

Date de réception

: 9/4/2021

Date de visite

: 27 avril 2021

Date de constitution du dossier "en état" :

3 -OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Détermination de la valeur vénale du bien dans la perspective d'une cession à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble de 60 logements à destination des primo- accédants.

Dans un courrier du 20 juillet 2020 adressé à la Métropole , le promoteur propose un prix net vendeur de 1 107 000 euros sur la base de 270 €/m² SDP.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

adresse: avenue Saint Exupéry, 13800 Istres

références cadastrales: terrain d'une contenance de 6245 m² environ [BO 17 p + BO 18 + BO 19]

Préalablement à la vente du terrain, une parcelle d'environ 950 m² sera détachée de la parcelle BO 17 dans la perspective d'une création de voie.

Parcelles	contenance parcelle(m ²)
BO 17	6307
BO 18	410
BO 19	478
total	7195

descriptif du bien: Terrain de bonne géométrie donnant directement sur l'avenue de Saint Exupéry. Les parcelles BO 18 et 19 supportent des constructions murées destinées à être démolies.

Droits à construire sur le tènement : 4100m² de surface de plancher

5 - SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire: METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

origine de propriété : acte de transfert 9 juin 2020 (SAN Ouest Provence / Métropole)

situation d'occupation : bien évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UDb

La zone UD est affectée principalement à l'habitation et aux équipements publics ; elle correspond à un tissu urbain à dominante pavillonnaire. En secteur UDb, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres et la surface des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison (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.

La valeur vénale du bien est estimée à 1 110 000 euros

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,



Philippe ROUANET