

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 Evaluation Domaniale
52, Rue Liandier
13008 MARSEILLE
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-00793
Réf.DS : 3250609

Marseille, le 09/06/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison composée de deux appartements

Adresse du bien : 27 Avenue de Tahure 13009 Marseille

Valeur vénale : 465 000 € HT + une indemnité de remploi de 47 500 €

1 – Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ

2 - Date de consultation

: 05/01/2021

Date de réception

: 05/01/2021

Date de visite

: 19/03/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 09/06/2021 (communication expertise)

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

Détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier non bâti – Projet d'Extension Nord/SUD du Tramway – D.U.P en cours de validation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 853 V 80 d'une contenance de 307 m²

La Métropole Aix-Marseille dans le cadre de son projet d'extension Nord/Sud du tramway souhaite obtenir la valeur vénale d'un bien immobilier bâti en nature de Maison individuelle composée de deux appartements distincts. Ce bien se situe dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, avenue de tahure (accès).

Descriptif du bien :

Maison en R+1 composée de deux appartements :

- en RdC , un appartement de type 3 d'une superficie de 65 m² entièrement rénové et bénéficiant d'aménagements de bonnes qualités. (appartement occupé par un locataire).

- au 1^{er} étage, un appartement de type 3 d'une superficie annoncée et non vérifiée de 120m² parfaitement rénové et bénéficiant également d'aménagements de bonnes qualités (appartement occupé par le propriétaire).

Ce bien bénéficie également d'un terrain d'agrément intéressant et d'une grande terrasse aménagée avec cuisine d'été.

Les surfaces « habitables » du bien ont pas fait l'objet d'une validation par un expert immobilier privé . Elles ne font pas l'objet d'observations par le consultant. Elles seront retenues dans le cadre de cette estimation. Nous constatons toutefois des discordances avec les surfaces cadastrales et fiscales déclarées.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : SCI SAMSAN représentée Monsieur NGUYEN VAN Samy

Situation d'occupation : Bien occupé partiellement par le propriétaire et par un locataire

Origine de propriété : acte de vente du 07/07/2015

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020

Zonage : UP4 - Zone Urbaine tissu à dominante pavillonnaire.

Emplacement réservé n° « M09-005-20 » pour l'élargissement de la voirie « frappé » la parcelle en question.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 465 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de remploi de 47 500 € sera accordée.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur régional des Finances
publiques et par délégation,
L'Inspecteur des Finances publiques,


Claude CANESSA