

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

Marseille, le 08/04/2021

Le directeur régional des Finances publiques  
à  
Métropole Aix Marseille

Affaire suivie par : Sylvie Cristante  
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.86  
Réf. N° dossier DS3838774N° dossier OSE2021-  
13028-15554

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain  
Adresse du bien : Chemin de Fardeloup – 13 600 LA CIOTAT

1 – SERVICE CONSULTANT : Métropole Aix – Marseille Provence  
Affaire suivie par : Mme DE SANTA BARBARA Karine

2 – Date de consultation : 12/03/2021  
Date de réception : 12/03/2021  
Date de visite : 06/04/2021  
Date de constitution du dossier "en état" : 12/03/2021

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

- La Métropole Aix – Marseille – Provence a programmé de réaliser l'élargissement d'une portion du chemin Fardeloup à La Ciotat. L'emplacement réservé n°48 au PLU de la commune vise une emprise de voie de 12 mètres mais les études ont permis d'établir que la limitation à une voie d'une largeur de 9,5 mètres serait suffisante, c'est pourquoi seules les parcelles situées au Nord de cet axe sont impactées par le projet. La métropole Aix – Marseille – Provence va lancer la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du projet afin de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains utiles à cette opération.
- Détermination de la valeur vénale de l'emprise concernée.

### 4 – DESCRIPTION DES BIENS

- Adresse : 380 Chemin de Fardeloup / Le pin de la Fade – 13 600 La Ciotat,
- Projet : Élargissement à 9,5 m de la portion du chemin de Fardeloup située entre la traverse Ventre et le n° 55 du chemin de Fardeloup,  
Enquête publique préalable à la DUP et parcellaire : septembre 2021
- Cadastre, contenance cadastrale, descriptif : Emplacement réservé n° 48 : Commune de La Ciotat - Section AO N°547 emprise partielle de 54m<sup>2</sup> (parcelle mère AO 121)  
Clôture en retrait, l'emprise concerne terrain à usage de parking pour le propriétaire.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom des propriétaires : PICCITTO et MARSIGLIA - 380 Chemin de Fardeloup - 13600 La Ciotat – acquisition en 2017 : 194 000€

- **Situation d'occupation** : Libre de toute occupation ou location.

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX** Zone UP2b au

PLUI de la ville de LA CIOTAT dernière modification approuvée le 5/1/2021 :

Les zones UP permettent notamment le développement de l'habitat individuelle sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...).UP2bZones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à20%.

**7 – DATE DE RÉFÉRENCE :**

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans le périmètre du droit de préemption urbain, la date de référence prévue à l'article L.322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone .Dernier document modifiant la zone PLUI 28/01/2020

**8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

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.

**9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est estimée, compte tenu de l'acquisition récente à :

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'usage	Mode de calcul	Indemnité de rachat	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis	25 120 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	2 512 €	17 632 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

Pour information cette parcelle est grevée une servitude de passage, de passage des canalisations , une servitude non aedificandi pour que le vendeur garde une vue dégagée.

**10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

12 mois

**11 - 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 Publique, Sylvie Cristante*

