

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
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-25723
Réf.DS : 4075113

Marseille, le 03/06/2021

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 : Appartement + Local à usage de Bureau

Adresse du bien : 78 Rue augustin Aubert 13009 Marseille

Valeur vénale totale : 275 000 € HT + une indemnité de emploi de 28 500 €

1 – Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ

2 - Date de consultation

: 07/04/2021

Date de réception

: 07/04/2021

Date de visite

: 12/03/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 04/05/2021

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 82 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 implanté au sein d'un immeuble en copropriété. Ce bien en nature d'appartement se situe dans le 9^{ième} arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, rue augustin Aubert.

Descriptif des lots :

- **Lot 6** : Au rez-de-chaussée de l'immeuble sur la rue Augustin Aubert, un local à usage de bureau d'une superficie de 70 m². Ce local accueille une activité de services de conseil en assurances (GAN). Il est dans un état parfait état d'entretien. Représentant 216/978^{èmes} des parties communes.

- **Lot 7** : Situé au premier étage côté rez-de-jardin de l'immeuble en question, un appartement de type 2 d'une superficie de 42m² entièrement renové Représentant 342/978èmes des parties communes.

Les surfaces « habitables » du bien n'ont pas fait l'objet d'une fiabilisation par le consultant. Les surfaces cadastrales (fiscales) ont été retenues pour la détermination de la valeur vénale du bien.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : SCI PROVENCE (gérant M.ABITBOL)

Situation d'occupation : Biens occupés par des locataires

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 « frappe » la parcelle en question.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale des biens est estimée à 275 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de remploi globale de 28 500 € sera accordée.

A titre d'information, le lot 6 a été estimé à 115 000 € HT en valeur occupée et le lot 7 à 160 000 € HT.

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