

Marseille, le 02/02/22

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

La directrice régionale 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 DS7603223N° dossier OSE2022-
13028-08123

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain

Adresse du bien : Chemin de Fardeloup, Le pin de la Fardeloup – 13 600 LA CIOTAT

1 – SERVICE CONSULTANT	: Métropole Aix – Marseille Provence
Affaire suivie par :	: Mme DE SANTA BARBARA Karine
2 – Date de consultation	: 01/02/22
Date de réception	: 01/02/22
Date de visite	: 06/04/21
Date de constitution du dossier "en état"	: 01/02/22

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 :** 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 :

Section AP516 contenance : 172m² - Emprise concernée : 121m²

Parcelle en forme de bande à usage de voirie privée d'un lotissement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Nom des propriétaires :** M.Armand ALEXANIAN Gérant non associé de l'entreprise OMEGA

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

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UP1 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...). UP1 Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 10%

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 à :

N° de l'immeuble	Indemnité pécuniaire / d'occupation	Mode de calcul	Indemnité de remploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis	9 880 €	20 % pour la fraction de l'indemnité pécuniaire inférieure ou égale à 5 000 €	1 702 €	11 582 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

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 la directrice régionale des Finances
publiques et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publique

Sylvie Cristante

