



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**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 20/12/2021

La Directrice régionale des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-26514
Réf.DS : 4075467

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Immeuble en copropriété

Adresse du bien : 80 rue augustin aubert 13009 Marseille

Valeur vénale totale : 110 000 € HT + une indemnité de emploi de 12 000 €

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 des visites

: 17/03 et le 09-13/04/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 17/12/2021

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

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 853 V 83

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, 80 rue augustin Aubert .

Descriptif du bien :

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en R+1 sur sous-sol (80 rue augustin aubert)

Cette copropriété de deux immeubles est composé au total de 16 lots de copropriétés.

Désignation des lots :

- Lot 7 : Un appartement de type 3 avec terrasse situé au 1er étage. Représentant 82/1.133èmes des parties communes.

La superficie du bien est estimée à 50,27m² (expertise privée)

Le bien est dans un bon état d'entretien.

Les surfaces « habitables » de l'immeuble n'ont pas l'objet d'une fiabilisation exacte par le consultant malgré la communication d'une expertise. Cette dernière présente des surfaces globalisées et ne permet pas de faire ressortir la surface exacte de chaque lot. Les surfaces cadastrales (fiscales) diffèrent également de celles issues de l'expertise. A ce stade du développement, nous retiendrons les superficies communiquées par le consultant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : M. NICOLAS & Mme CARLE

Situation d'occupation : Bien libre de toute occupation lors de l'estimation

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 totale du bien dont il s'agit est estimée à 110 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de emploi globale de 12 000 € sera accordée.

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.

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 publiques
Claude CANESSA**