

**Direction régionale des finances publiques de  
Provence-Alpes-côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône**

Le 10/06/2022

**Pôle Expertise et Service Aux Publics**

**Division des Missions Domaniales**

**Pôle d'Évaluations Domaniales**

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pole-

evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques  
de PACA

à

Métropole Aix Marseille

**POUR NOUS JOINDRE**

Évaluateur : CRISTANTE Sylvie

Téléphone : 0491096086

Courriel :

sylvie.cristante.@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. Dossier n° 9023433**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<b>Désignation du bien :</b> Terrain
<b>Adresse du bien :</b> Lieu dit la Peyregoua – 13 600 LA CIOTAT
<b>VALEUR VENALE :</b> 430 000€ hors droits et taxes

### 1 – SERVICE CONSULTANT

: Métropole Aix Marseille

: Mme Lazzarino

Affaire suivie par :

### 2 – Date de consultation

: 09/06/2022

**Date de réception**

: 09/06/2022

**Date de visite**

: non visité

**Date de constitution du dossier "en état"**

: 09/06/2022

**état"**

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

- Détermination de la valeur vénale d'un terrain dans le but d'une acquisition amiable par la commune de La Ciotat.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

#### 4 – DESCRIPTION DU BAIL

- **Référence cadastrale : BZ 581 et 270 à 272**
- **Surface cadastrale de la parcelle : 21 500m<sup>2</sup>**
- **Descriptif :**

Terrain situé en zone d'urbanisation future pour équipement public. Le projet transmis est la construction d'un practice de golf municipal. Terrain de grande superficie non aménagé.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire présumé : Métropole Aix Marseille**
- **Situation d'occupation : libre**

#### 6 – URBANISME ET RESEAUX

La zone AUEP est destinée à recevoir une extension future de l'urbanisation à vocation dominante d'équipements publics ou sportifs. La zone est actuellement non équipée, mais néanmoins, les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour satisfaire aux futurs besoins de la zone.

Dans ces conditions, les constructions peuvent y être admises :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- soit au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux internes à la zone.

#### 7 – DETERMINATION DE LA METHODE

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.

#### 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée à 430 000€ HT et HC

#### 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation, Sylvie Cristante, l'Inspecteur des  
Finances publiques