

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 03/11/2021

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 DS5825459N° dossier OSE2021-
13028-69559

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain
Adresse du bien :Lieu dit la Peyregoua – 13 600 LA CIOTAT
VALEUR VENALE :435 000 € hors droits et taxes

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

2 – Date de consultation :20/09/21
Date de réception :20/09/21
Date de visite : non visité
Date de constitution du dossier "en état" : 20/09/21

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.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Référence cadastrale :**
- **Descriptif :** Grande majorité des parcelles et surfaces en zone AU5
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.

parcelle	surface
BZ55	495
BZ56	755
BZ57	4440
BZ58	780
BZ59	195
BZ60	3040
BZ61	335
BZ62	8510
BZ63	315
BZ64	405
BZ66	560
BZ261	710
BZ274	1240
	21780

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle BZ 55 zone Nh

Parcelles BZ56 à 66 zone AU

La zone AU5 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.

Parcelles BZ 261 et 274 zone UQP dédiée au développement et au fonctionnement d'équipements.

PPRI : l'aléa classe le secteur en majeure partie en prescriptions renforcées et seulement le valat en inconstructible.

7 – 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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est estimée à 435 000 € HT et HC .

9 - DURÉE DE VALIDITE :

12 mois

10 - 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
Sylvie Cristante



2/2

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Division des Missions Domaniales
Pôle d'évaluation domaniale
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/10/2019

POUR NOUS JOINDRE :
Évaluateur : CRISTANTE Sylvie
Téléphone : 0491096086
Courriel : sylvie.cristante.@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2019-13V1732

Métropole Aix Marseille

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain
Adresse du bien : Lieu dit la Peyregoua – 13 600 LA CIOTAT
VALEUR VÉNALE : 430 000€ hors droits et taxes

1 – SERVICE CONSULTANT : Métropole Aix Marseille
Affaire suivie par : Dumonteil Magali

2 – Date de consultation : 01/08/2019
Date de réception : 05/08/2019
Date de visite : non visité
Date de constitution du dossier "en état" : 05/08/2019

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.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Référence cadastrale** : BZ 581 et 270 à 272
- **Surface cadastrale de la parcelle** : 21 500m²
- **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 RÉSEAUX

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 – 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.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 – 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.

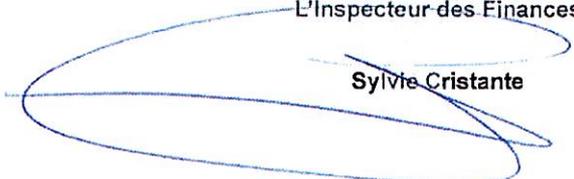
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient 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.

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,

L'Inspecteur des Finances

Sylvie Cristante



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

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

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : CRISTANTE Sylvie

Téléphone : 0491096086

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

Réf. LIDO : 2019-13L1733

Le 21/10/2019

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Métropole Aix Marseille

AVIS VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : Terrain

Adresse du bien : Lieu dit la Peyregoua – 13 600 LA CIOTAT

VALEUR LOCATIVE : 16 000€ hors charges et hors taxes par an.

1 – SERVICE CONSULTANT

: Métropole Aix Marseille

Affaire suivie par :

: Dumonteil Magali

2 – Date de consultation

: 01/08/2019

Date de réception

: 05/08/2019

Date de visite

: non visité

Date de constitution du dossier "en état"
: 05/08/2019

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

- Détermination de la valeur locative d'un terrain dans le but d'un don à bail à la commune de La Ciotat.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Référence cadastrale :** BZ 581 et 270 à 272
- **Surface cadastrale de la parcelle :** 21 500m²
- **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 RÉSEAUX

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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Valeur locative déterminée à 16 000 €/an HC et HT hors abattement

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10- 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 locative 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

A Marseille, le 21/10/2019

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,

L'Inspecteur des Finances Publiques

Sylvie Cristante

