



**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 GESTION PUBLIQUE

Division Missions Domaniales

Pôle d'Évaluations Domaniales

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

Mél. : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Alain BARSELO
alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 84
Réf.OSE : 2022-13047-79696 / DS:10356338
dossier antérieur :2021-13047-26134 /DS :4037900
dossier antérieur : 2017-047V1310

Marseille, le 8 novembre 2022

La directrice régionale des Finances publiques

à

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Direction Foncier et Patrimoine

BP 48014

13567 MARSEILLE CEDEX 02

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Désignation du bien : Sur le tènement cadastré[BO 17+BO 18+BO 19], droits à construire 4100m² de surface de plancher

Adresse du bien : avenue Saint Exupéry , 13800 Istres

VALEUR VÉNALE : 1 110 000 euros (un million cent dix mille euros)

1 - SERVICE CONSULTANT

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Affaire suivie par :

Mme FAURE Florence

2 - Date de consultation

: 24/10/2022

Date de réception

: 24/10/2022

Date de visite

: bien non visité

Date de constitution du dossier "en état" :

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

Actualisation de l'avis suite à modification de l'assiette foncière du projet , les droits à construire restant inchangés.

Valeur vénale du bien déterminée dans le cadre de l'avis 2021-13047-26134 du 05/05/2021 avec la perspective d'une cession à un promoteur en vue de la construction d'un ensemble de 60 logements à destination des primo-accédants. Dans un courrier du 20 juillet 2020 adressé à la Métropole, le promoteur avait proposé un prix net vendeur de 1 107 000€ sur la base de 270 €/m² SDP.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

adresse:avenue Saint Exupéry, 13800 Istres

références cadastrales:

Parcelles	contenance parcelle(m ²)
BO 17	6307
BO 18	410
BO 19	478
total	7195

descriptif du bien : Terrain de bonne géométrie donnant directement sur l'avenue de Saint Exupéry. Les parcelles BO 18 et 19 supportent des constructions murées destinées à être démolies.

Droits à construire sur le tènement : 4100m² de surface de plancher

5 - SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire: METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

origine de propriété : acte de transfert 9 juin 2020 (SAN Ouest Provence / Métropole)

situation d'occupation : bien évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UDb

La zone UD est affectée principalement à l'habitation et aux équipements publics ; elle correspond à un tissu urbain à dominante pavillonnaire.En secteur UDb , la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres et la surface des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison (CHARGE FONCIERE) 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.

La valeur vénale du bien est estimée à 1 110 000 euros

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.

Pour la directrice régionale des Finances publiques et par délégation,

Division des Missions Dominales
Isabelle THERON
Inspectrice Divisionnaire
des Finances Publiques