



**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 : 2022-13216-55981/ DS :9371951

dossier connexe : 2022-13016-30393 /DS 8458244

(consultant UNICIL)

Marseille, le 18 août 2022

La directrice régionale des Finances publiques

à

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

Direction Foncier et Patrimoine

BP 48014

13567 MARSEILLE CEDEX 02

**et**

**SOLEAM**

49 La Canebière

CS 80024

13232 Marseille CEDEX 01

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

**Désignation du bien : parcelle cadastrée 908 E 459**

**Adresse du bien : 35 rue Le Pelletier , 13016 Marseille**

### 1 - SERVICE CONSULTANT

**co-saisine**

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Mme OZ Rose

SOLEAM

Mme LANDA Céline

### 2 - Date de consultation

**Date de réception**

**Date de visite**

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

:18/7/2022

:18/7/2022

: bien non visité

: 22/7/2022

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

Compte tenu de la suppression de la ZAC Saumaty-Séon en 2019 et de la fin de la concession d'aménagement (au profit de la SOLEAM) qui avait été prorogée jusqu'au 13 janvier 2022 , la Métropole exerce son droit de reprise sur les terrains non commercialisés durant la concession préalablement à des cessions foncières au profit de tiers.

Le terrain a fait l'objet, en date du 13 janvier 2022, d'une vente sous conditions suspensives par la SOLEAM à la SA d'HLM UNICIL au prix de 180 000 € HT .

Dans ce contexte, la SOLEAM souhaite rétrocéder le bien à la Métropole au prix de 180000€HT , la Métropole envisageant elle-même la cession du bien à la société UNICIL au même prix de 180 000 € HT

L'avis du Domaine est sollicité dans ce contexte

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

adresse: 35 rue Le Pelletier , 13016 Marseille

références cadastrales : 908 E 459 ( 22a20)

descriptif du bien : Terrain à bâtir

Destiné à la construction d'un ensemble immobilier comprenant 12 logements en accession sociale à vocation d'habitat participatif , un espace commun et des places de parking pour une surface de plancher globale d'environ 1315 m<sup>2</sup> selon acte de vente sous conditions suspensives

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire : SOLEAM puis Métropole Aix-Marseille-Provence ( cf rubrique 3)

origine de propriété : non étudié

situation d'occupation : bien évalué libre de toute occupation

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

##### ZONE UBt2

centre-ville ou centre/noyaux villageois en transition avec des tissus discontinus

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

**Compte tenu du contexte de l'opération avec la suppression de la ZAC Saumaty-Séon et la fin de la concession d'aménagement( au profit de la SOLEAM) d'une part et l'existence d'un acte de vente sous conditions suspensives entre la SOLEAM et la société UNICIL d'autre part , le prix de 180 000 € HT négocié entre les parties n'appelle pas d'observation d'un point de vue domanial pour ce qui concerne la cession de la SOLEAM à la Métropole Aix Marseille Provence et pour ce qui concerne la cession de la Métropole à la société UNICIL sous réserve que les deux cessions soient concomitantes.**

#### 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,  
L'inspecteur des Finances Publiques, Alain Barselo

