



**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**

Le 26/01/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

Division Missions Domaniales

Pôle Evaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

La directrice régionale des Finances publiques de

à

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS

philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 79

Réf DS: 10846047

Réf OSE : 2022-13210-92905

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : 237, Boulevard Romain Rolland - 13010 Marseille



Valeur vénale retenue : 31 400 HT & HF

1 - CONSULTANT

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Affaire suivie par : BELKAMSA Dalila

2 - DATES

de consultation :	13/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

cession :	☐
acquisition :	☐

3.2. Projet et prix envisagé

Requalification de la rue Gaston Berger à Marseille. Périmètre de Projet Urbain Partenarial dit 'Gaston Berger'.

Prix négocié : 3 1 400 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Marseille 13010	859 C N° 16p	237, Boulevard Romain Rolland	314 m ²	Non bâti

4.2. Descriptif

Emprise de 314 m² terrain nu à détacher de la parcelle 859 C 0016 batie superficie de 1 592 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

5.2. Conditions d'occupation :

6 - URBANISME

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020

Zonage : UC3

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
210/859/D/330//	MARSEILLE 10EME	BD PAUL CLAUDEL	21/01/2020	29/01/2020	17	5 000	294
210/859/D/318//	MARSEILLE 10EME	RUE FRANCOIS MAURIAC	21/01/2020	29/01/2020	41	2 050	50
210/859/D/320//	MARSEILLE 10EME	BD PAUL CLAUDEL	24/07/2019	08/08/2019	54	6 460	120
210/859/A/34//	MARSEILLE 10EME	RUE PIERRE DOIZE	27/04/2018	20/07/2018	115	6 863	60
210/858/L/111//	MARSEILLE 10EME	RUE PIERRE DOIZE	30/04/2019	20/05/2019	1230	68 650	56
210/859/A/31//	MARSEILLE 10EME	BD ROMAIN ROLLAND	26/02/2018	29/03/2018	5709	367 746	64
210/858/L/113//	MARSEILLE 10EME	BD ROMAIN ROLLAND	26/03/2019	25/04/2019	287	31 497	110
210/859/D/328//	MARSEILLE 10EME	254 BD PAUL CLAUDEL	26/03/2019	17/05/2019	1917	268 380	140

cf jugement

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
Synthèse		279	120	50	294

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le prix de 31 400 € pour 314 m² soit 100 €/m² se situe dans à la fourchette de l'étude ci-dessus.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Le prix de 31 400 € négocié, n'appelle pas d'observation sur le plan domanial.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône
et par délégation
L'inspecteur des finances Publiques
Philippe LONGCHAMPS

