



**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 18/01/2024

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
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des
Bouches-du-Rhône

à

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS

philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr

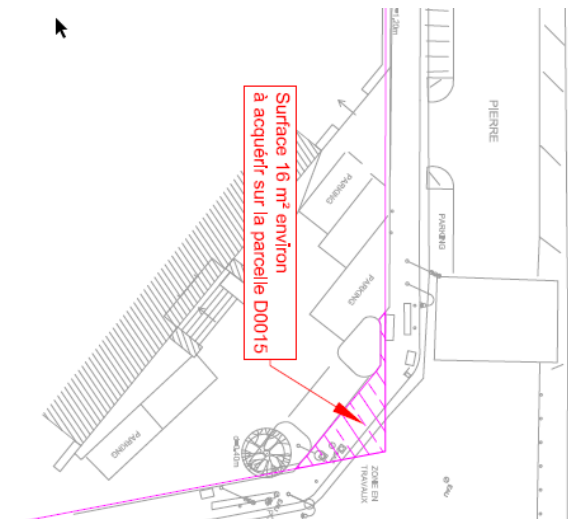
Téléphone : 04 91 09 60 79

Réf DS: 15493109 connexe 7921793

Réf OSE : 2023-13205-98219 Connexe [2022-13205-16907](#)

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

voirie

Adresse du bien :

160 Rue Saint Pierre 13005 Marseille

Valeur vénale :

2 240 €

1 - CONSULTANT

METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Affaire suivie par : GUICHARD Laure

Instructeur foncier métropole

2 - DATES

de consultation :	22/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐

3.1. Nature de l'opération : réaménagement de la rue saint pierre à marseille

3.2. Prix envisagé : /

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 13005	821 D 15	160 rue Saint Pierre	16 m ²	Non bâtie

4.2. Descriptif : bande de terrain ouverte à la circulation publique d'une surface de 16m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : APMH

5.2. Conditions d'occupation : évalué libre de toute location ou occupation

6 - URBANISME

PLUI : UAe1 "Centre-ville de Marseille, zone de type urbaine à vocation de habitat" (Zone notamment dédiée à la reconduction de tissus urbains plus « ordinaires » du centre-ville de Marseille) au PLUi du le 19 décembre 2019, opposable et rendu public depuis le 28 janvier 2020.

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	cf jugement
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	

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

Base maintenue à : 140 €/m²

$16 \text{ m}^2 * 140 \text{ €/m}^2 = 2\,240 \text{ €}$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale actuelle du bien est arbitrée à **2 240 €**.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 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.

P I pour la Directrice Régionale des Finances Publiques
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône
l'inspecteur des finances Publiques
Philippe LONGCHAMPS

