

**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 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 : 2021-13047-80688 / DS : 6506263

Marseille, le 23 novembre 2021

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 : Tènement bâti cadastré[ CL 28 + CL 230 + CL 231]**

**Adresse du bien : bd de la République, 13800 Istres**

### 1 - SERVICE CONSULTANT

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

*Affaire suivie par :*

Mme PETIT Corinne

### 2 - Date de consultation

: 27/10/2021

**Date de réception**

: 27/10/2021

**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

Dans le cadre d'un appel à projet (AAP) relatif à la cession d'un tènement bâti d'une emprise au sol de 340m<sup>2</sup> en vue de la construction de logements , les sociétés Immotion Sud et Expertimmo Sud ont répondu et proposé 430 000 euros pour l'acquisition du foncier.

Un avis du Domaine est sollicité dans ce contexte.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

adresse: boulevard de la République, 13800 Istres

références cadastrales : CL 28 + CL 230 + CL 231

descriptif du bien : Le projet analysé ( avec proposition d'acquisition du foncier au prix de 430 000 €) consiste en une opération de réhabilitation /rénovation des locaux existants et figure en page 17 de l'extrait de la notice architecturale communiquée dans le cadre du dossier de saisine.

D'un point de vue domanial , le projet est analysé à l'exclusion de toute prise en compte et de toute considération sur d'une part l'éventualité de mise en place de conventions ANAH pour les logements à vocation sociale et d'autre part un hypothétique partenariat avec les acteurs publics locaux quant à la gestion des locaux commerciaux dont les murs seraient conservés par les opérateurs.

La rénovation propose donc 10 logements :

**Bâtiment 5 :**

- Commerce en RDC environ 66m<sup>2</sup>
- 1 T3/T4 en duplex d'environ 90-100 m<sup>2</sup> destiné aux familles

**Bâtiment 7 et 7 bis :**

- Commerce en RDC 56 m<sup>2</sup>
- Logement PMR accessible en RDC de type T3 de 73.8 m<sup>2</sup>
- 2 Studio entre 20m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup> destinés aux étudiants ou personnes seules
- 5 T1bis / T2 allant de 30 m<sup>2</sup> à 42 m<sup>2</sup> destinés aux couples

**Bâtiment 9 :**

- Commerce en RDC environ 54 m<sup>2</sup>
- 1 T3/T4 en duplex d'environ 90-100 m<sup>2</sup>

Pour favoriser l'accès aux logements à l'ensemble des habitants, 20 % de la surface de plancher sera destiné au logement social.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire: Métropole Aix-Marseille-Provence

origine de propriété :

parcelle	date de l'acte	réf de publication
CL 28	11/12/20	1324p02 2020p09106
CL 230	18/11/20	1324p02 2020p08581
CL 231	24/01/17	1324p02 2017p00746

situation d'occupation : bien libre

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAb

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode dite du **compte à rebours (bilan promoteur)** qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur ou un promoteur en fonction des prévisions de recettes et de dépenses compte tenu du projet immobilier envisagé.

**Compte tenu du programme de réhabilitation/rénovation proposé dans le cadre de la procédure d'appel à projets , le prix de 430 000 euros pour l'acquisition du foncier n'appelle pas d'observation d'un point de vue domanial**

#### 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

