




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2017-599**

**Séance publique du**

**13 décembre 2017**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la  
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du  
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20171213- lmc1121380-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2017
Date de réception : vendredi 15 décembre 2017
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : RESIDENCE LES FACULTES - CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE APPARTENANT A LA COMMUNE D'AIX EN PROVENCE A LA SACOGIVA.**

Le 13 décembre 2017 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 07/12/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Charlotte BENON, Madame Dominique AUGÉY à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Philippe DE SAINTDO à Madame Irène MALAUZAT, Madame Sylvaine DI CARO à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Madame Michele EINAUDI à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Muriel HERNANDEZ à Monsieur Moussa BENKACI, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Madame Gaele LENFANT à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Souad HAMMAL, Monsieur Michael ZAZOUN.

Secrétaire : Jean BOULHOL

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés  
Publics et Patrimoine Communal  
Direction du Foncier & Gestion du  
Patrimoine

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 13 DÉCEMBRE 2017

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : RESIDENCE LES FACULTES - CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE  
APPARTENANT A LA COMMUNE D'AIX EN PROVENCE A LA SACOGIVA.- Décision du  
Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence a instauré sur la parcelle d'emprise de la Résidence Les Facultés cadastrée section CO n° 36, le Droit de Préemption Urbain Renforcé par délibération n° DL2014-385 du 3 novembre 2014.

Cette décision était induite par la situation dégradée de la copropriété tant au niveau de l'entretien et maintien des bâtiments qu' à celui de la sécurité des résidents face à la présence de nombreux squats. Ce climat d'insécurité impactait fortement aussi les programmes de logements sociaux et copropriétés environnants.

Elle avait pour but d'accompagner le processus de mise en place d'un Plan de Sauvegarde qui permettra d'assainir la copropriété (mises en conformité avec les différentes normes,...). L'action de la commune s'est concrétisée par l'acquisition de lots de copropriété au titre de l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé ainsi que par des dossiers traités à l'amiable.

Cela se traduit ainsi par :

- 51 lots préemptés (37 studios, 14 parkings) pour un total de 1 002 390,00 €.
- 6 lots acquis à l'amiable (4 studios et 2 parkings) pour un total de 115 200,00 €.

Il convient de noter que sur les 41 studios trois seulement sont loués et les autres ont été sécurisés.

En parallèle les partenaires bailleurs de la commune sont intervenus sur le site :

- l'OPH Pays d'Aix Habitat devenu Pays d'Aix Habitat Métropole qui au titre de l'exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé qui lui avait été délégué par la Ville par délibération n° DL 2016-30 du 1 février 2016 ainsi qu'au titre d'acquisitions amiables maîtrise à ce jour 21 lots (1 studio, 18 bureaux transformés en logement, 1 réserve, 1 parking) pour un investissement de 625 383,00 €.

- la SACOGIVA qui depuis la fin d'année 2015 se substitue à la Ville pour les acquisitions à l'amiable et qui exerce le Droit de Prémption Urbain Renforcé en lieu et place de l'OPH Pays d'Aix Métropole suite à la délibération n° DL2017-120 du 31 mars 2017 maîtrise ou est en voie de maîtriser 165 lots (86 studios, 9 bureaux, 2 bureaux transformés en logements, 6 commerces, 50 parkings, 12 réserves) pour un investissement de 2 861 100,00 €.

La Ville d'Aix-en-Provence n'a pas vocation à gérer des logements et ne dispose donc pas de structure adaptée à cette tâche. Par ailleurs, il convient d'accompagner au sein des organes décisionnels de la copropriété le processus de mise en place du Plan de Sauvegarde pour en assurer le succès.

En conséquence, il apparaît opportun de céder les lots communaux à la SACOGIVA dont la vocation et l'expérience permettront d'atteindre les objectifs susvisés.

Les services de France domaines ont été consultés sur cette cession et ont défini une valeur vénale globale de 937 890,00 € par avis n° 2016-001V3110 du 18 janvier 2017 pour 54 lots (vente pour l'ensemble 860 100,00 €) et n° 2017-001V1104 du 23 juin 2017 pour 3 lots (77 790,00 €).

Toutefois dans une préoccupation bonne gestion budgétaire, la Ville d'Aix-en-Provence propose à la SACOGIVA la cession desdits lots à leur valeur vénale d'acquisition soit 1 117 590,00 €.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues de bien vouloir :

- **DECIDER** la cession des lots de copropriété de la Résidence les Facultés appartenant à la commune d'Aix-en-Provence tels que recensés dans le tableau joint en annexe au présent rapport.

- **DIRE** que le prix de cession est fixé à hauteur de 1 117 590,00 €.

- **AUTORISER** Mme le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer les documents afférents à ce dossier.

DL.2017-599 - RESIDENCE LES FACULTES - CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE  
APPARTENANT A LA COMMUNE D'AIX EN PROVENCE A LA SACOGIVA.-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 36
Abstentions	: 0
Non participation	: 6
Suffrages Exprimés	: 45
Pour	: 45
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Jacques BOUDON Jean-Pierre BOUVET Gérard BRAMOULLÉ Alexandre GALLESE Claude  
MAINA Danielle SANTAMARIA

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,  
Reine MERGER



---

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

RESIDENCE LES FACULTES - LOTS DE COPROPRIETES COMMUNALES

Bâtiment	Niveau	N° lot copropriété	Nature
A	1er sous sol	345	Stationnement
	1er sous sol	361	Stationnement
	1er	596	Studio
	2ième	696	Studio
	4ième	886	Studio
	5ième	988	Studio
B	2ième sous sol	41	Stationnement
	2ième sous sol	45	Box fermé
	1er	617	Studio
	2ième	700	Studio
	2ième	705	Studio
	2ième	709	Studio
	4ième	903	Studio
	4ième	908	Studio
	5ième	997	Studio
C	5ième	1005	Studio
	2ième sous sol	32	Box fermé
	1er	622	Studio
	1er	625	Studio
	2ième	736	Studio
	3ième	819	Studio
	3ième	820	Studio
	3ième	824	Studio
	4ième	928	Studio
	5ième	1028	Studio
	5ième	1030	Studio
D	5ième	1032	Studio
	1er	634	Studio
	2ième	746	Studio
	2ième	1145	Studio
	4ième	940	Studio
	4ième	949	Studio
	4ième	1149	Studio
	5ième	1024	Studio
E	5ième	1048	Studio
	2ième sous sol	14	Box fermé
	1er sous sol	255	Box fermé
	2ième	761	Studio
	2ième	762	Studio
	2ième	769	Studio
	3ième	873	Studio
	4ième	958	Studio
	5ième	1056	Studio
F	5ième	1059	Studio
	1er	686	Studio
	1er	688	Studio
	2ième	781	Studio
Cour Intérieure	5ième	1076	Studio
	2ième sous sol	55	Stationnement
	2ième sous sol	68	Stationnement
	1er sous sol	294	Stationnement
	1er sous sol	327	Box fermé
	1er sous sol	330	Box fermé
	Rez de jardin	490	Stationnement
	Rez de jardin	491	Stationnement
Parking extérieur	Rez de jardin	509	Stationnement
	Rez de jardin	1099	Stationnement

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET  
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique

Division France Domaine

Service des évaluations

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER

Téléphone : 04 42 37 54 29

christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr

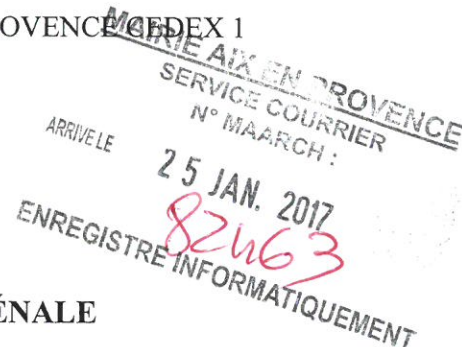
Réf : AVIS n° 2016-001V3110

La Directrice régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Madame le Maire  
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine  
Hôtel de Ville  
CS 30715

13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1



**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : 39 STUDIOS ET 15 PARKINGS - SECTION CO PARCELLE 36 – LOTS 14, 32, 41, 45, 55, 68, 255, 294, 327, 330, 345, 361, 490, 491, 509, 596, 617, 622, 625, 634, 686, 688, 696, 700, 705, 736, 746, 761, 762, 769, 781, 819, 820, 824, 873, 886, 903, 908, 928, 940, 949, 958, 988, 997, 1005, 1024, 1028, 1030, 1032, 1048, 1056, 1076, 1145 ET 1149.**

**ADRESSE DES BIENS : AVENUE DE L'EUROPE – AIX EN PROVENCE**

**VALEUR VÉNALE : 860 100 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Commune d'AIX EN PROVENCE  
Direction Générale Adjointe Etudes Juridiques,  
Marchés Publics et Patrimoine Communal  
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

*M FANTONI*

**2 – DATE DE CONSULTATION**

: 20/12/2016

**DATE DE RÉCEPTION**

: 27/12/2016

**DATE DE VISITE**

: biens visités pour leur acquisition par la Commune

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »**

: 27/12/2016

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

- Projet de cession par la Commune à un bailleur social
- Détermination de la valeur vénale des biens

<b>COURRIER ARRIVEE</b>			
DIRECTION FONCIER ET GESTION DU PATRIMOINE			
26 JAN. 2017			
N°			
AF	MF	GPC	DIR

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

**Référence cadastrale :** section CO parcelle n°36 – Lots 14, 32, 41, 45, 55, 68, 255, 294, 327, 330, 345, 361, 490, 491, 509, 596, 617, 622, 625, 634, 686, 688, 696, 700, 705, 736, 746, 761, 762, 769, 781, 819, 820, 824, 873, 886, 903, 908, 928, 940, 949, 958, 988, 997, 1005, 1024, 1028, 1030, 1032, 1048, 1056, 1076, 1145 et 1149.

**Description du bien :**

- ◆ Situation géographique : à l'ouest du centre-ville, quartier à vocation sociale
- ◆ Consistance du bien : 39 studios et 15 parkings (3 emplacements extérieurs, 6 parkings en sous-sol et 6 box fermés)

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom des propriétaires : Commune d'Aix en Provence
- origine de propriété : voir tableau ci-dessus
- situation d'occupation : voir tableau ci-dessus

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

<b>Zone</b>	<b>UM</b>
<b>Intitulé :</b>	Zone Urbaine d'intensification Maîtrisée
<b>Vocation</b>	Optimiser le tissu urbain en complétant le bâti existant
<b>Constructions autorisées :</b>	Habitations ; sous conditions : entrepôts, installations classées, locaux industriels ou artisanaux
<b>Emprise au sol :</b>	non réglementée
<b>Hauteur :</b>	De 10 à 25m le long des linéaires de gabarit – 13 m hors linéaires

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode d'évaluation 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui des biens à évaluer.

**Dans le cadre d'une vente en bloc, la valeur vénale des biens est estimée à 860 100 € H.T répartis comme suit :**

Bât	N° lot	Nature	N° plan	Valeur
A	345	stationnement	104	2 400 €
A	361	stationnement	120	2 400 €
A	596	studio	107	20 600 €
A	696	studio	203	20 200 €
A	886	studio	408	23 800 €
A	988	studio	504	23 600 €
B	41	stationnement		2 400 €
B	45	box fermé		4 000 €



B	617	studio	126	24 600 €
B	700	studio	212	21 000 €
B	705	studio	217	23 600 €
B	903	studio	421	17 200 €
B	908	studio	426	20 800 €
B	997	studio	518	23 500 €
B	1005	studio	526	24 400 €
C	32	box fermé		4 000 €
C	68	stationnement		2 800 €
C	622	studio	131	23 600 €
C	625	studio	134	23 700 €
C	736	studio	248	23 900 €
C	819	studio	334	19 100 €
C	820	studio	335	21 800 €
C	824	studio	339	22 500 €
C	928	studio	446	20 700 €
C	1028	studio	549	23 100 €
C	1030	studio	551	17 000 €
C	1032	studio	553	19 100 €
D	634	studio	143	19 100 €
D	746	studio	267	22 000 €
D	1145	studio	256bis	20 500 €
D	940	studio	467	17 800 €
D	949	studio	463	21 600 €
D	1149	studio	456bis	15 100 €
D	1024	studio	545	21 700 €
D	1048	studio	565	19 900 €
E	14	box fermé		4 000 €
E	255	box fermé	14	4 000 €
E	761	studio	282	21 800 €
E	762	studio	283	19 800 €
E	769	studio	271	19 200 €
E	873	studio	378	17 700 €
E	958	studio	485	16 500 €
E	1056	studio	586	19 300 €
F	686	studio	195	20 000 €
F	688	studio	195	20 700 €
F	781	studio	293	21 900 €
F	1076	studio	597	23 300 €
Cour	55	stationnement		2 800 €

Cour	294	stationnement	53	2 800 €
Cour	327	box fermé	97	4 000 €
Cour	330	box fermé	94	4 000 €
Cour	490	stationnement	22	1 600 €
Cour	491	stationnement	23	1 600 €
Cour	509	stationnement	41	1 600 €
<b>TOTAL</b>				<b>860 100 €</b>

**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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Marseille, le

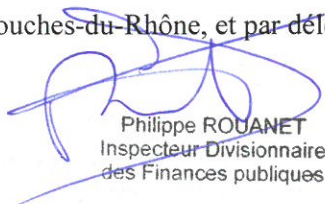
17 février 2017

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directrice Régionale des Finances Publiques de

Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, et par délégation,



Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET  
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations

16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04.91.17.91.17  
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : AVIS n° 2017-001V1104

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Madame le Maire  
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine  
Hôtel de Ville  
CS 30715

13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

**MAIRIE AIX EN PROVENCE**  
**SERVICE COURRIER**  
N° MAARCH :  
ARRIVE LE  
03 JUL. 2017  
120501  
ENREGISTRE INFORMATIQUEMENT

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : STUDIO -SECTION CO PARCELLE 36 – LOTS 709, 1059 ET 1099**

**ADRESSE DU BIEN : AVENUE DE L'EUROPE – AIX EN PROVENCE**

**VALEUR VÉNALE : 77 790 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

Commune d'AIX EN PROVENCE  
Direction Générale Adjointe Etudes Juridiques,  
Marchés Publics et Patrimoine Communal  
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine  
*M FANTONI*

**2 – DATE DE CONSULTATION**

DATE DE RÉCEPTION : 06/06/2017  
DATE DE VISITE : 12/06/2017  
DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 16/04/2015 (lot 709) et 12/05/2015 (lot 1059)

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

- Projet de cession par la Commune à un bailleur social
- Détermination de la valeur vénale des biens

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

**Référence cadastrale :** section CO parcelle n°36 – Lots 709, 1059 et 1099

**Description du bien :** Résidence Les Facultés, studio n° 221 au 2ème étage du bâtiment B, studio n° 570 au 5ème étage du bâtiment E et place de stationnement n°89.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune d'AIX EN PROVENCE

- origine de propriété :

- lots 709 et 1099 : préemption et fixation judiciaire par jugement du Juge de l'expropriation de Marseille RG 15/00026 en date du 05/11/2015 confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Pce RG 16/00006 en date du 01/12/2016.
- lot 1059 : préemption et fixation judiciaire du jugement du Juge de l'expropriation de Marseille RG 15/00061 en date du 08/02/2016 confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Pce RG 16/00015 du 01/12/2016.

- situation d'occupation : biens présumés libres de toute occupation ou location.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

Zone Urbaine d'intensification Maîtrisée UM

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode d'évaluation 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. 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 77 790 € H.T. répartie comme suit :

Parcelle	Superficie en m <sup>2</sup>	Valeur unitaire	Valeur vénale
CO 36 – Lot 709	23,86	1 500 €/m <sup>2</sup>	35 790 €
CO 36 – Lot 1099			2 000 €
CO 36 – Lot 1059	23,49	1 700 €/m <sup>2</sup>	40 000 €

## 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Marseille, le

23/06/2017

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,

Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES SECTION DU PATRIMOINE				
04 JUL. 2017				
N°	AF	ME	GPC	DIR

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.