

Le 14/09/2018

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
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 des Missions domaniales  
Pôle d'évaluation domaniale  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04.91.17.91.17  
drfp13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

*MAIRIE DE GARDANNE  
Bâtiment Saint Roch  
Avenue de Nice  
13120 GARDANNE*

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Patricia TOUTAIN  
Téléphone : 04.91.09.60.77  
Courriel : patricia.toutain1@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. LIDO : 2018-041V1520

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : RUE HOCHÉ - 13120 GARDANNE

VALEUR VÉNALE : 302 000 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE GARDANNE

*Affaire suivie par : Madame Michelle VERT*

2 - Date de consultation	: 05/06/2018
Date de réception	: 11/06/2018
Date de visite	: le bien n'a pas été visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 14/09/2018

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

Projet de cession de deux parcelles communales à la Société Kaufmann & Broad aux fins de réalisation d'un programme immobilier

Détermination de la valeur vénale des biens

**4- DESCRIPTION DU BIEN**

Adresse : Rue Hoche - 13120 GARDANNE

Cadastre : Parcelles AZ 193 et 195

Contenance cadastrale : 1 119 m<sup>2</sup>

Description des biens : Parcelle non bâtie cadastrée AZ 193 de 141 m<sup>2</sup> et parcelle AZ 195 de 978 m<sup>2</sup> supportant deux bâtis de 52 m<sup>2</sup> et 19 m<sup>2</sup> à l'état de ruine et initialement à usage de remise

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : COMMUNE DE GARDANNE
- situation d'occupation : biens présumés libres de toute location ou occupation

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

P.L.U approuvé le 11/12/2017

**P.L.U** : Zone UC

**Usage** : La zone UC correspond à une zone d'extension « moderne » du centre-ville qui couvre les espaces situés à proximité du centre ancien et des centres de quartiers. Elle comporte également l'habitat des anciennes cités minières. Il s'agit d'une zone affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par des immeubles collectifs et un tissu d'habitat individuel dense.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : 4 m

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : 3 m

**Emprise au sol** : non réglementée

**Hauteur maximale** : 15 m

Parcelles situées en zone inondable - aléa modéré

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison, en l'absence de projet précis indiquant une surface de plancher développée.

La valeur vénale des biens est estimée à **302 000 € HT**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

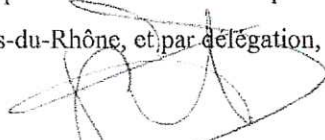
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

A Marseille, le 14/09/2018

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

*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.*

