

**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 : OSE : 2021-13063-92863/ DS :7052210

Marseille, le 3 janvier 2022

La directrice régionale des Finances publiques

à

VILLE de MIRAMAS  
Hôtel de Ville  
place Jean Jaurès  
13148 MIRAMAS CEDEX

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

**Désignation du bien : A extraire de la parcelle AK 64 , terrain nu de 5000 m<sup>2</sup>  
environ avec droits à construire une résidence sociale de 4300m<sup>2</sup> de Surface de  
Plancher minimum.**

**Adresse du bien : avenue du Ponant , 13140 Miramas**

**VALEUR VÉNALE : 645 000 euros**

### 1 - SERVICE CONSULTANT

VILLE de MIRAMAS

*Affaire suivie par :*

Mme Mame CISSE

### 2 - Date de consultation

: 15/12/2021

**Date de réception**

: 15/12/2021

**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

**Détermination de la valeur vénale du bien dans la perspective d'une cession à ADOMA  
pour construction d'une résidence sociale de 160 logements PLAI.**

Ce projet s'inscrit dans une opération globale avec comme pendant à cette opération de construction d'une résidence sociale sur un terrain dépendant du Domaine Public communal la libération et la démolition de la Résidence sociale des Molières sise 5 avenue du Ponant (parcelle AM 1) en vue de la cession du terrain d'assiette au profit de la Commune pour réalisation de son projet urbain.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

adresse: avenue du Ponant, 13140 Miramas

références cadastrales : terrain de 5000 m<sup>2</sup> environ à extraire de la parcelle AK 64 (2 ha58a41)

descriptif du bien : **Terrain à bâtir** pour construction d'une résidence sociale de 4300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher minimum.

La Résidence sociale comprendra 160 logements financés en PLAI , des locaux de service et locaux communs affectés à la vie collective de la résidence et 54 places de stationnement.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire: VILLE de MIRAMAS

origine de propriété : non étudié

situation d'occupation : bien évalué libre de toute occupation

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UCR5

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison (**charge foncière**) 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.

**La valeur vénale du bien est estimée à 645 000 euros**

#### 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.

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,  
L'Inspecteur Divisionnaire



Philippe ROUANET