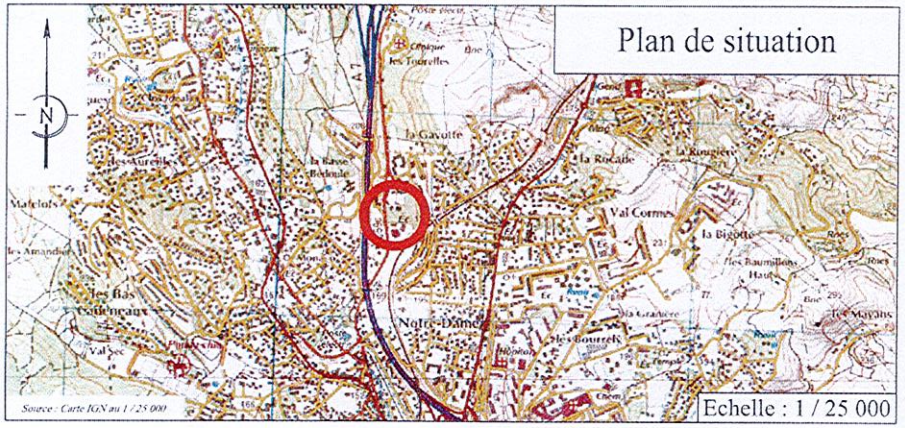
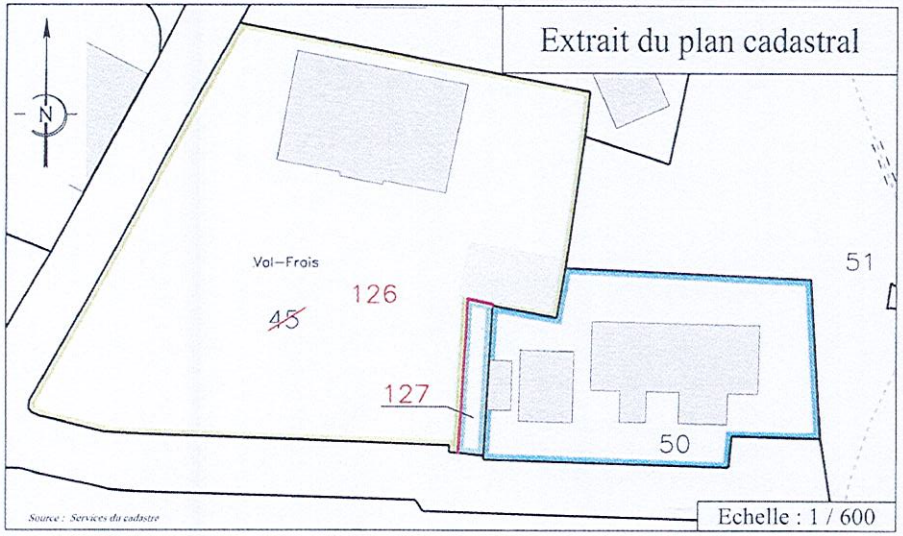
Plan de situation



Source : Carte IGN au 1 / 25 000

Extrait du plan cadastral



Source : Services du cadastre

LEGENDE:

Application du plan cadastral

Rappel : Les limites résultant de l'application du plan cadastral ont uniquement une valeur fiscale et figurent à titre indicatif. Les limites réelles pourront être précisées ultérieurement par des opérations de bornage ou d'alignement.

Limite de la division créée en 2016

SCP Frederic FARGUES, Géomètre-Expert
successeur des cabinets ROUBAUD et ROUBAUD-FARGUES
30 Rte de Cabriès - Qt Violési - 13 320 BOUC BEL AIR
Plan informatisé sous AUTOCAD V2007
Référence : L.593 - A - CD 16

Département des Bouches du Rhône

Commune de Septèmes-les-Vallons

Lieudit : Basse Bédoule

Section : BC

Parcelle N° 45

Propriété de la Commune de Septèmes-les-Vallons

Plan de division pour cession en remembrement de propriété

Partie bâtie de la parcelle BC n° 45 issue de la division et restant la propriété de la Commune
Parcelle BC n° 45p et après D.A. parcelle n° 126 Contenance cadastrale : 2 197 m²

Terrain non bâti issu de la division, à vendre à Mme AMDOUNI
Parcelle BC n° 45p et après D.A. parcelle n° 127 Superficie apparente : 59 m²

Remarque : Le Document d'Arpentage correspondant à la division mentionnée ci-dessus porte le numéro d'ordre *1290 G.*

MAIRIE de SEPTÈMES-LES-VALLONS (B.du-R.)

Vu pour être annexé à la délibération n° 10 de ce jour
Séance du Conseil Municipal du : 27 février 2025
Le Maire

Pour l'autorité compétente par délégation

Publication : 04/03/2025
Réception par le préfet : 04/03/2025
Accusé certifié exécutoire

013-211301064-20250227-10-02-2025-DE
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

ECHELLE : 1 / 100

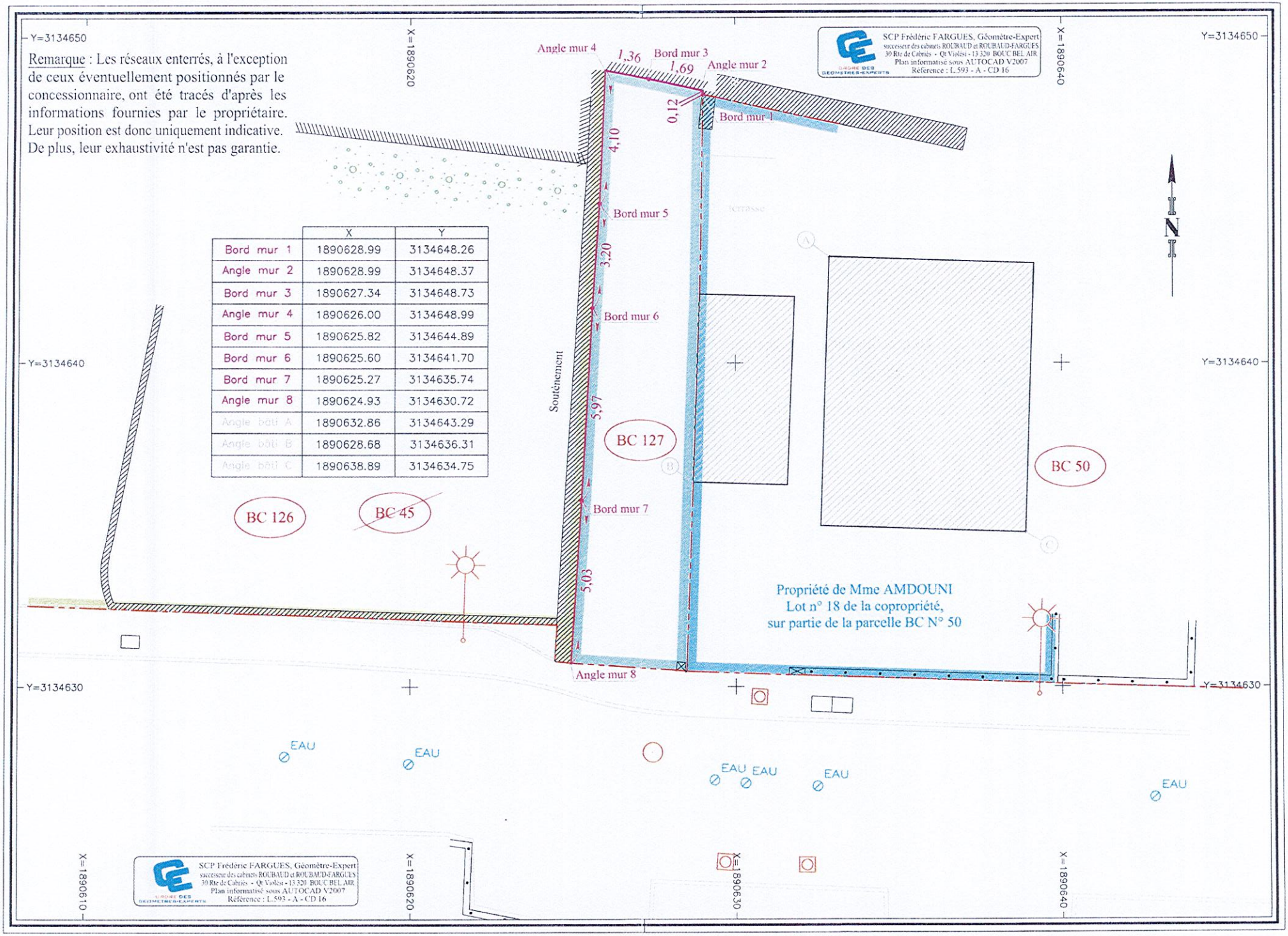
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Frédéric FARGUES
Géomètre-Expert
Ingénieur E.S.G.T
30, Route de Cabriès
Quartier Violési - 13320 BOUC-BEL-AIR
Tél. 04 42 22 10 50
N° D'INSCRIPTION 05345

Coordonnées rattachées au système RGF 93 - CC 44

SCP Frédéric FARGUES, Géomètre-Expert
successeur des cabinets ROUBAUD et ROUBAUD-FARGUES
30 Rte de Cabriès - Qt Violési - 13 320 BOUC BEL AIR
T. : 04 42 22 10 50 - Fax : 04 42 22 91 37
courriel : geometre.fargues@laposte.net
Cabinet secondaire 251 Av. de Saint Antoine, 13015 MARSEILLE - T. 04 91 65 47 14

Plan du : 03.11.2016
Réf. : L.593 (2) - A / CD 16

Seule la signature originale du Géomètre-Expert atteste l'authenticité de ce document, qui demeurera sa propriété intellectuelle.
Toute utilisation ou toute reproduction partielle ou totale du présent document est interdite sans accord écrit de l'auteur.



	X	Y
Bord mur 1	1890628.99	3134648.26
Angle mur 2	1890628.99	3134648.37
Bord mur 3	1890627.34	3134648.73
Angle mur 4	1890626.00	3134648.99
Bord mur 5	1890625.82	3134644.89
Bord mur 6	1890625.60	3134641.70
Bord mur 7	1890625.27	3134635.74
Angle mur 8	1890624.93	3134630.72
Angle bâti A	1890632.86	3134643.29
Angle bâti B	1890628.68	3134636.31
Angle bâti C	1890638.89	3134634.75

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Vu pour être annexé à la délibération N° 10-02-2025
Séance du Conseil Municipal du : 27 février 2025
Le Maire

MAIRIE de SEPTÈMES-LES-VALLONS (B.-du-Rh.)

FINANCES PUBLIQUES

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

PÔLE DE GESTION PUBLIQUE

Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2024-13106-93406

DS n°21614823

Marseille, le 24/01/2025

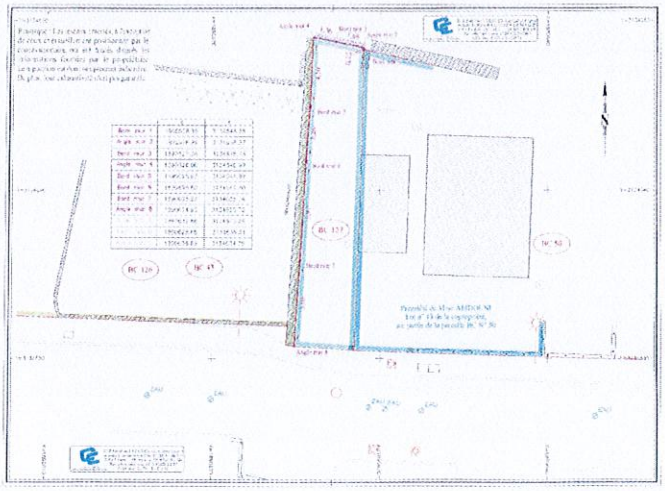
La directrice régionale des Finances publiques

à

COMMUNE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

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 :	TERRAIN
Adresse du bien :	CHEMIN DE LA BÉDOULE - SEPTÈMES-LES-VALLONS
Valeur :	**2 360 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. BOUCHIKHI-TANI KHEIRA - Chargée de Mission en charge des fonctions supports du droit des sols, du foncier et de la dynamisation économique.

2 - DATES

de consultation :	24/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession : ☒

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

Prise à bail : ☐

Autre opération :

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : ☒

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] : ☐

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) ☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : SEPTEMES-LES-VALLONS est une commune du département des Bouches-du-Rhône comptant 11 196 habitants (en 2019). La commune est très urbanisée le long de l'autoroute, de la voie ferrée et de l'ancienne route nationale 7. Le territoire communal est sanctuarisé en zone naturelle à l'est, dans le massif de l'Étoile. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (63,6 % en 2018).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Accès par les autoroutes A7 (Quartier Notre-Dame à Marseille)et A51 (Plan de Campagne). La ville est traversée par la route D8n qui relie Aix-en-Provence à Toulon en passant par Marseille et Aubagne. Septèmes-les-Vallons est desservie par la gare de Septèmes (SNCF et TER). La municipalité a créé un pôle multimodal avec un parking gratuit de 120 places. Par ailleurs, un arrêt de bus à proximité immédiate de la gare permet une correspondance avec les 3 lignes de bus qui desservent la commune (121, 122, 51).

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse /Lieu dit	Superficie
SEPTÈMES-LES-VALLONS	BC 45	CHEMIN DE LA BEDOULE	2 247 m²

4.4. Descriptif

Emprise de 59 m² à distraire de la parcelle communale BC n°45. Emprise en forme de bande de faible largeur.

4.5. Surfaces du bâti : terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE SEPTEMES-LES-VALLONS

5.2. Conditions d'occupation : présumé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

PLUi du territoire Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 modifié le 30/06/2022. Zone UP2b.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : la méthode 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8-1 Étude de marché

Étude de marché sur des mutations à titre onéreux de terrain

TERRAIN							
N	Date mutation	Commune adresse	cadastre	Superficie	Prix	Prix/m²	Observations
1	21/07/2022 2022P12134	Traverse Beausoleil	BB 480	265	153 183	578	UP3 - terrain à bâtir, non viabilisé et non clôturé
2	01/08/2022 2022P13608	Boulevard Jean Jaurès	BB 479	334	174 236	521	UP3 - terrain à bâtir, non viabilisé et non clôturé
3	03/06/2020 2020P5172	Haute Bédoule Ouest - Septèmes-les-Vallons	AE 111	1203	305 000	253	Zone UP1
4	23/03/2020 2020P3723	Haute Bédoule Ouest - Septèmes-les-Vallons	AE 113	1198	315 000	263	Zone UP1

8-2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché permet de relever des ventes de terrain à bâtir en zone UP. Le prix moyen du marché s'établit à 400 €/m².

Compte tenu de la configuration du terrain, on peut appliquer un abattement de 90 % sur le prix moyen de marché.

La valeur vénale du bien peut être estimée à : 59 m² x (400 €/m²x 0,1) = 2 360 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **2 360 € (deux mille trois cent soixante euros).**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 (douze) 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

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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.

Pour la directrice régionale des Finances publiques
et par délégation

Arthur OLMEZOGLU
Inspecteur des Finances Publiques

OSE : 2024-13106-93406

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.