



A Marseille, Le 28 novembre 2017

**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 des Missions Domaniales

Pôle d'Évaluations Domaniales

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.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

*Métropole Aix-Marseille-Provence**Territoire du Pays Salonais**281, boulevard Maréchal Foch**BP 274**13666 – SALON DE PROVENCE CEDEX***POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

Téléphone : 04 91 09 60 76

veronique.fabre-valanchon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2017-103V2297

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN :****PARCELLES NON BÂTIES : PARCELLE CW 943 ET CW 527 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 75 930 M<sup>2</sup>, EMPRISE DE 1 LOT (LOT 4) POUR UNE SUPERFICIE DE 4 365 M<sup>2</sup>****ADRESSE DU BIEN : ZA DE LA GANDONNE, QUARTIER DU QUINTIN 13 300 SALON DE PROVENCE****VALEUR VÉNALE : 349 200,00€****1 – SERVICE CONSULTANT :**

Métropole Aix-Marseille-Provence

Territoire du Pays Salonais

281, boulevard Maréchal Foch

BP 274

13666 – SALON DE PROVENCE CEDEX

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

Mme Valérie WELKER

**2 – DATE DE CONSULTATION**

: 20/11/2017

**DATE DE RÉCEPTION**

: 22/11/2017

**DATE CRÉATION DOSSIER**

: 23/11/2017

**DATE DE VISITE**

: 26/09/2017

**EN PRESENCE DE**: Mme Chloé CAKIR, M. Arnoul BRASSIER de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays Salonais**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN  
ÉTAT »**

: 23/11/2017

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

- Projet de cession par la Métropole de 1 lot dans le cadre de l'extension de la ZA de La Gandonne pour l'implantation d'une société.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : CW 527 et CW 943

Superficie totale des parcelles : 75 930 m<sup>2</sup>Superficie de l'emprise : lot 4 : 4 365 m<sup>2</sup>

Description du bien : emprise en nature de lot, au sein de la ZA de La Gandonne dans le cadre de l'extension de la zone.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Métropole Aix-Marseille-Provence

- situation d'occupation : bien présumé libre de toute location ou occupation

**6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

*Nature des documents en vigueur* : P.L.U. et règlement  
du lotissement

P.L.U. :

*Zone du plan* : 1AUE : Zone regroupant les espaces peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension géographique de l'urbanisation à vocation économique.

**Secteur 1AUE2** : correspond à l'extension de la zone d'activités de La Gandonne

*Emprise au sol* : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

*Superficie minimale* : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

*Hauteur maximale* : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, la hauteur des installations ne peut excéder 15 mètre sous réserve de leur intégration paysagère

Secteur 1AUE2 : la hauteur des constructions et installations, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de la construction ou de l'installation peut être portée à 18 mètres lorsque cela est rendu nécessaire par des impératifs techniques liés au process de production de l'activité concernée.

*C.O.S* : non réglementé depuis la loi ALUR.

Règlement du lotissement Extension du parc d'activités de La Gandonne :

- Aucun logement n'est autorisé (y compris les logements de fonction),
- Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain support de l'opération.
- Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés dans la limite de 10% de la superficie du terrain support de l'opération.

*PPRI* : -

*PEB* : zone C : en totalité pour les lots 9, 10, 12 et 16, pour partie pour les lots 7, 8, 11 et 15

*Voies bruyantes* : -

*Canalisation de transports de matières dangereuses* : -

*Réseaux* : électricité, eau, assainissement, gaz, eaux pluviales présents.

#### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

**349 200,00€ HT**

*(TROIS CENT QUARANTE NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS HORS TAXES)*

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

#### **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.

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,

L'Inspectrice des Finances Publiques,

  
Véronique FABRE-VALANCHON

*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.*