



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
 DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
 Pôle Expertise et Service aux Publics  
 Division des Missions Domaniales  
 Pôle Evaluations 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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE  
 Téléphone : 04 91 09 60 89  
 Courriel : christian.gregoire@dgifip.finances.gouv.fr  
 Réf. : 2019-001V0400 et 2019-001V0401 ratt.

à  
 METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
 DÉPARTEMENT AFFAIRES JURIDIQUES  
 (À L'ATTENTION DE MME LAMETA)  
 CS 40868  
 13 626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** EMPRISE TERRAIN PARCELLE BP N°142P

**ADRESSE DU BIEN :** 242 AVENUE HENRI MALACRIDA à AIX EN PROVENCE

**VALEUR VÉNALE :** 765 000 € H.T.

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	<i>Affaire suivie par Mme LAMETA</i>
<b>2 – Date de consultation :</b>	04/02/2019
<b>Date de réception :</b>	15/02/2019
<b>Date de visite :</b>	/
<b>Date de constitution du dossier « en état » :</b>	18/04/2019

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

- Détermination de la valeur vénale d'une emprise de terrain en vue d'une cession à un promoteur pour permettre la réalisation d'un programme immobilier locaux de bureau et de commerce

**4 – DESCRIPTION DU BIEN :**

**Référence cadastrale :** emprise de 1 327 m2 sur la parcelle BP n°142p, sise 242 AVENUE HENRI MALACRIDA à Aix en Provence

**Descriptif du bien :**

Il s'agit d'un terrain nu situé à l'arrière du bâtiment parc relais Malacrida qui comprend 242 places de stationnement.

Le promoteur souhaite édifier sur deux parcelles contigües BP n°143 et 144 un immeuble d'activités et de bureaux. Il souhaite pouvoir racheter l'arrière de la parcelle BP n°142 à la METROPOLE pour aménager un accès au parking souterrain pour l'immeuble projeté et disposer de suffisamment d'espaces verts en vue de l'obtention du permis de construire.

De par sa configuration, l'emprise sur la parcelle BP n° 142 présente en tant que telle une constructibilité réduite du fait des contraintes d'urbanisme (40 % du terrain en espaces verts, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne doivent pas être inférieures à 4 mètres, nombre de places de stationnement obligatoires), et d'une servitude de passage au profit des parcelles BP n°143 et 144.

Néanmoins, l'emprise se révèle être stratégique dans le projet de construction sur les parcelles BP n°142 et 144 car son acquisition permet la réalisation de 5 600 m<sup>2</sup> SDP.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- **propriété de** la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE TERRITOIRE DU PAYS 'D'AIX
- **situation d'occupation** : libre de toute occupation
- **servitude de passage** au profit des terrains voisins BP n°143 et 144 le long de la limite Sud Ouest et Nord

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

EN ZONE UM du PLU approuvé le 23/07/2015  
réseaux à proximité immédiate

**8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison .et compte à rebours promoteur.

La valeur vénale de l'emprise de terrain dont il s'agit, présumée libre de toute location ou occupation, et dans le cadre du projet de réalisation de 5 500 m<sup>2</sup> SDP de bureaux et commerce sur les parcelles BP n° 142p, 143 et 144, est établie à 765 000 € H.T. (*sept cent soixante cinq mille euros hors taxes*)

**9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

12 mois

**10 – 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.

24 AVR. 2019

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 ,

Reçu au Contrôle de légalité le 27 juin 2019



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 Evaluations 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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE  
 Téléphone : 04 91 09 60 89  
 Courriel : christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr  
 Réf. : 2019-001V1222 et 2019-001V0401 et 2019-001V0400 ratt.

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
 DÉPARTEMENT AFFAIRES JURIDIQUES  
 (A L'ATTENTION DE MME LAMETA)  
 CS 40868  
 13 626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** LOCAL EN VEFA PARCELLES BP N°143 ET 144

**ADRESSE DU BIEN :** 242 AVENUE HENRI MALACRIDA à AIX EN PROVENCE

**VALEUR VÉNALE :** 305 000 € H.T.

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	<i>Affaire suivie par Mme LAMETA</i>
<b>2 – Date de consultation :</b>	04/02/2019
<b>Date de réception :</b>	15/02/2019
<b>Date de visite :</b>	/
<b>Date de constitution du dossier « en état » :</b>	17/05/2019

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

- Détermination de la valeur vénale d'un local en VEFA en vue d'une acquisition pour une salle d'attente de voyageurs en correspondance

**4 – DESCRIPTION DU BIEN :**

Référence cadastrale : parcelles BP n°143 et 144, sises 242 AVENUE HENRI MALACRIDA à Aix en Provence

**Descriptif du bien :**

Il s'agit d'un local en VEFA d'une superficie de 100 m<sup>2</sup>, situé dans un immeuble de bureaux, qui sera livré entièrement équipé (carrelage au sol, cloisonnement, doublage, peinture, éclairage, installation de sanitaires ainsi que d'un lave main, un ou plusieurs points d'eau à déterminer, (le système de chauffage sera communiqué par la suite en fonction de l'étude du BET).

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

- propriété de : inconnu à ce jour

- situation d'occupation : VEFA

**6 – URBANISME ET RESEAUX**

EN ZONE UM du PLU approuvé le 23/07/2015

**8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison.

Pour ce local clos et couvert entièrement équipé, vendu en VEFA, la valeur vénale est établie à 305 000 € H.T. (trois cent cinq mille euros hors taxes).

**9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

12 mois

**10 – 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.

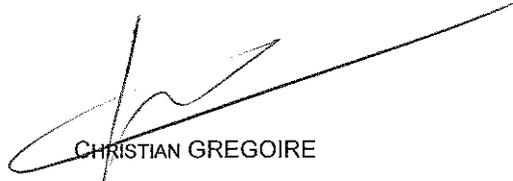
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

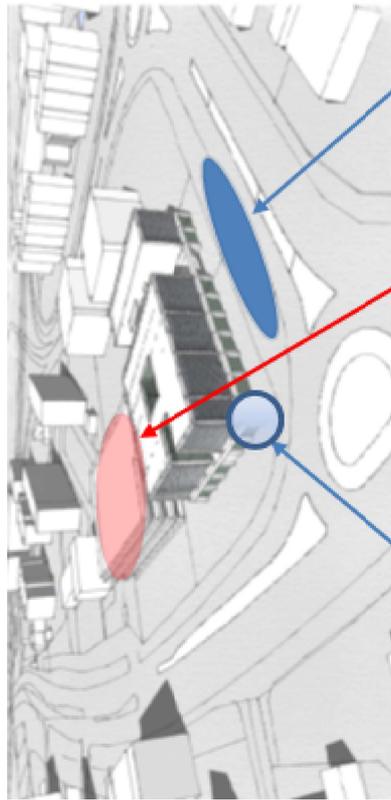
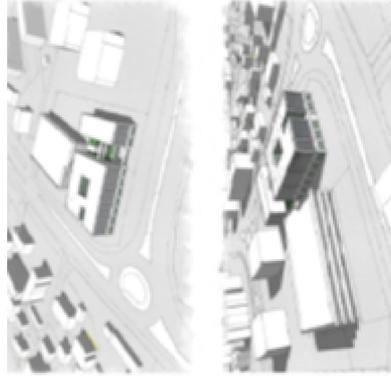
23 MAI 2019

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'INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

  
CHRISTIAN GREGOIRE



zone d'attente des bus et cars

Emplacement du futur local d'attente

Parc relais Malacrida

**Patrick  
MARIN**  
DESS Droit Notarial  
06 84 648 648  
patrick.marin@aixpertise.net

**Evelyne  
RAMEAU**  
Maîtrise Droit des Affaires  
06 66 84 21 98  
erameau@frec.fr

**Mihaela  
DUMBRAVESCU**  
Direction  
0781 644 845  
  
mihaela.marin@orange.fr



Expertises Immobilières –  
Foncières et Commerciales

Propriétés Viti-vinicoles

Baux Commerciaux

Evaluations Fonds de  
commerce – Droit au bail

Transmission patrimoniale

Liquidation de communauté

Conseils en immobilier

**Membre  
I.F.E.I**

Institut Français de l'Expertise  
immobilière

**Membre  
C.E.I**

Cercle des Experts Immobiliers



Correspondants :  
Midi-Pyrénées  
Languedoc Roussillon

---

## Terrain 496 avenue Henri Mauriat Aix en Provence

---

# RAPPORT D'EXPERTISE



Mandatement

Mission confiée par Monsieur MATHEY

Objet de la mission

Donner notre avis sur la valeur vénale d'un terrain  
sis à Aix-en-Provence

Date de la valeur de l'expertise

Valeur actuelle

---

Dossier : 2802  
De Janvier 2019

---

**Sarl Aixpertise Consulting**

SIRET n° 531 454 056 00015

Siège social : Rue de la Mairie 84240 Grambois Tel : 04 42 93 51 62

**Adresse postale : 57 Cours Mirabeau 13100 Aix en Provence**

Reçu au Contrôle de légalité le 27 juin 2019

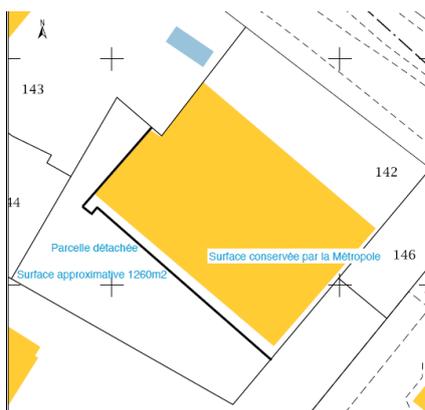
- | -

## DESIGNATION - LOCALISATION

### 11 – Désignation cadastrale

La parcelle de terrain à détacher est issue d'une plus grande parcelle ..... Section BP n° 142

Selon le découpage envisagé par le géomètre expert, la surface serait de ..... **1 327 m<sup>2</sup>**



### 12 – Localisation

Le terrain est situé à l'arrière du Parking Relais Malacrida et accessible par l'avenue Malacrida

Ce terrain est enclavé, accessible via une voie privée d'un ensemble immobilier « résidence Les Asphodèles ».

L'environnement immédiat est constitué d'ensembles immobiliers collectifs élevés en moyenne de 4 étages et d'un grand parking relais de 3 niveau sur rez de chaussée.

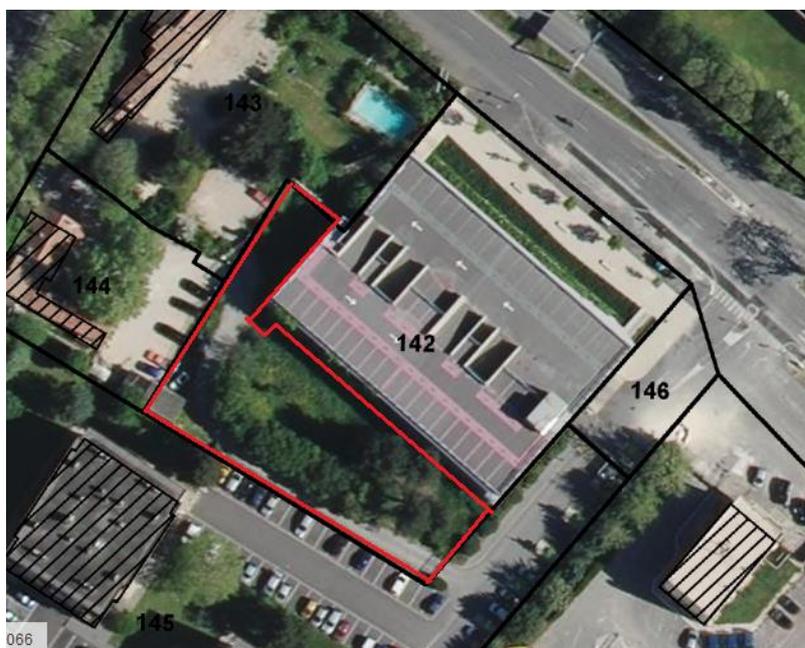
### 13 – Consistance

Il s'agit d'un terrain nu



## - II - TERRAIN

### 21 Caractéristiques



#### Caractéristiques physiques de l'unité foncière

Accès		Via une servitude dont l'assiette est située sur la voie privée de la résidence « Les Asphodèles ».
Planimétrie		Terrain plat
Confronts	Nord Sud Est Ouest	Terrain d'assise du parking relais Malacrida Terrain d'assise de le résidence Les Asphodèles Voie de desserte des parcelles alentours Terrain d'assise d'un corps de bâtiment
Forme		Terrain de forme irrégulière, trapézoïdale sur sa partie principale, avec un retour de petite surface

#### Aménagements

Réseaux	Eau Electricité Assainissement	Possibilité de raccordement sur réseau public Possibilité de raccordement Possibilité de raccordement sur réseau public
Revêtement		Partiellement en enrobé (voie constituant une servitude de passage pour la desserte des maisons d'habitation) et le solde engazonné
Contamination du sol et du sous-sol		Non communiqué



### Servitudes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître David, notaire à Aix en Provence, le 22 mai 2007.

Fonds servant : parcelle BP n°142

Fonds dominant : Parcelle BP 141, parcelle mère des parcelles BP 143 et 144

*Dans le prolongement du chemin résultant de la servitude ci-après relatée (...) et grevant la parcelle voisine au nord, appartenant au syndicat des copropriétaires des asphodèles, et dans le but de permettre à Monsieur Cerati, vendeur, d'accéder à la propriété bâtie dont il reste propriétaire (numéro 141).*

*La CPA, acquéreur, consent à ce dernier un droit de passage d'une largeur de 4,50 m, le long des confronts Est, puis Sud de la parcelle vendue (...).*

*Ce droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par le propriétaire du fond dominant, les membres de sa famille, ses visiteurs, ses employés, les entreprises à son service, ses ayants droit ou ayants cause, pour se rendre audit fond dominant et en revenir avec tous les animaux, véhicules et machines, par tous moyens quelconques, notamment toutes canalisations et lignes aériennes ou souterraines d'eau, d'égout, d'électricité, de téléphone, de gaz, de fibres optiques ou autres, pour les besoins de l'habitation ou de l'exploitation, quelle qu'en soit la nature, dudit fond dominant.*

Cette servitude grève de manière importante la parcelle étudiée, comme cela est matérialisé sur le plan ci-dessous.



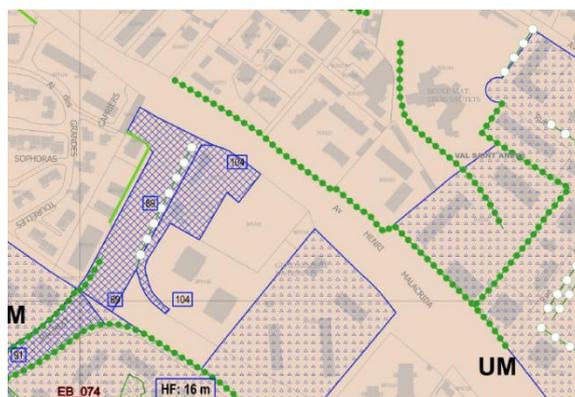
Nous n'avons pas eu communications d'une éventuelle servitude au profit du terrain étudié sur les parcelles voisines cadastrées section BP n° 145 – 146.



## 22 – Dispositions d’urbanisme

Au PLU de la commune d’Aix en Provence, le terrain est classé en **zone UM** constituant une zone urbaine d’intensification maîtrisée.

L’urbanisation de la zone se fera sous forme d’opérations d’aménagement d’ensemble avec une surface minimum de 25 ha.



Principales caractéristiques de cette zone :

*L’ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, doit représenter 40% du terrain d’assiette et doit être aménagé et végétalisé, hors emprise des bassins de piscine, en pleine terre ou sur une épaisseur minimum de deux mètres de terre végétale en cas de construction en sous-sol tout en conservant un minimum de 20% de surface du terrain d’assiette en pleine terre.*

*Au-delà de la bande définie à l’article UM6.1 ou en l’absence de linéaire de gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite existante ou future des voies\* ou emprises publiques\* doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.*

*La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.*

*En l’absence de linéaire de gabarit, pour les constructions ou installations d’une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> à destination d’habitation, y compris des constructions existantes, l’emprise totale des constructions à destination d’habitation ne peut dépasser 35% de la surface du terrain d’assiette*

*En l’absence de linéaire de gabarit, la hauteur\* des constructions ne peut excéder 13 mètres à l’égout de toiture ou au sommet de l’acrotère*

En conséquence, la fenêtre potentiellement constructible doit respecter :

- Une emprise de 40 % d’espaces libres aménagés et végétalisés
- L’emprise au sol des constructions est limitée à 35%

Aux quelles vient se sur ajouter le tracé de la servitude de passage desservant les parcelles voisines BP 143 et 144.



## - III - ESTIMATION

### 31 Définition

*Définition issue de la Charte de l'Expertise en Evaluations Immobilières - I.F.E.I. (mise à jour janvier 2012)*

*La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.*

*En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :*

- *la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, (« willing buyer and seller ») ;*
- *la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature, du bien et de la situation du marché, (« after proper marketing »)*
- *que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;*
- *L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation (« arm's-length transaction »).*

*Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché (« market value ») ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1990 concernant les compagnies d'assurances, par le code de la sécurité sociale aux articles R 931-10-42, par le code de la mutualité article R 212-54 et par le code des assurances article R 322-20-1).*

### 32 Méthodologie

La méthode d'évaluation traditionnelle pour ce type de bien est la méthode par comparaison directe, après recherche de cessions de terrains similaires, tout en tenant compte des spécificités.

### 33 – Analyse du marché

Les terrains à bâtir en périphérie du centre-ville sont rares, et leurs valeurs varient selon leur localisation par rapport à l'hyper centre-ville et surtout de leurs facultés de réalisation d'une construction d'habitation.

En centre urbain, les valeurs pour un lot à bâtir, sans contraintes urbanistiques spécifiques, se négocient sur une base de ..... 500 000 € à 600 000 €.

Pour les terrains en lotissement, en périphérie immédiate, les valeurs constatées de terrains viabilisés se situent sur des bases comprises entre ..... 300 000 € et 400 000 €

#### - Proximité centre-ville

Mise en vente d'un terrain viabilisé en zone UD de 500 m<sup>2</sup> ; Prix de vente : ..... **495 000 €**

#### - Quartier Pignonnet

Mise en vente d'un terrain de 500 m<sup>2</sup> avec permis de construire pour une maison de 150 m<sup>2</sup> ; Prix de vente : ..... **476 000 €**

#### - Quartier les Platanes

Vente d'un terrain à bâtir viabilisé de 942 m<sup>2</sup> pour ..... **320 000 €**

Vente d'un terrain à bâtir viabilisé de 1000 m<sup>2</sup> pour ..... **380 000 €**



Egalement, par référence à un rapport d'expertise judiciaire, de Janvier 2017, concernant la valorisation d'un terrain à bâtir en zone UD, situé dans le hameau d'Aix Les Milles, les valeurs retenues, pour une unité foncière de 2 500 m<sup>2</sup> était de :

- Terrain viabilisé : valeurs constatées comprises entre ..... 230 €/m<sup>2</sup> et 280 €/m<sup>2</sup>
- Terrains non viabilisés : valeurs constatées comprises entre ..... 100 €/m<sup>2</sup> et 160 €/m<sup>2</sup>

Ainsi, pour le terrain de la zone d'Aix Les Milles, non viabilisé, il a été retenu un prix moyen de : . 120 €/m<sup>2</sup>

Enfin, quartier des Platanes, un terrain de 2 380 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un petit collectif (maison en bande) s'est négocié, viabilisé, sur une base de : ..... 206 €/m<sup>2</sup>

## **34 Evaluation**

### ➤ **Localisation**

Cette unité foncière possède une localisation proche du centre-ville, accessible via les transports en commun.

Néanmoins, l'environnement est peu attractif, avec le voisinage du parking relais, de l'autoroute A8, carrefour d'entrée de ville, etc., le tout générant d'importantes nuisances phoniques et visuelles.

L'accès à cette unité foncière est réalisé par une servitude de passage dont l'assiette est située sur le terrain d'assise de la résidence voisine, ce qui constitue également une contrainte.

### ➤ **Aménagements**

Il s'agit d'un terrain nu, sans équipement particulier.

Les raccordements aux réseaux sont possibles mais à réaliser.

Le terrain supporte une servitude de passage au profit des terrains voisins (BP n° 143 et 144) le long de la limite Sud-Ouest et Nord, partie totalement occultée pour une éventuelle utilisation spécifique.

### ➤ **Urbanisme**

La réglementation d'urbanisme engendre de nombreuses contraintes, à savoir :

- L'ensemble des espaces verts, hors circulation et stationnement, doivent représenter 40% du terrain d'assiette et doivent être aménagés et végétalisés
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation, dont 50% dans le volume de la construction

**L'ensemble de ces règles et contraintes rendent difficiles sinon impossibles la réalisation d'une opération immobilière.**



➤ **Evaluation**

Sur la base d'un prix unitaire, et pour tenir compte de :

- La non viabilisation de l'unité foncière,
- Des contraintes liées aux servitudes supportées par le terrain (passage et écoulement des eaux)
- La situation entre le parking relais, l'autoroute et carrefour d'entrée de ville

Nous retenons une valeur moyenne de ..... 180 €/m<sup>2</sup>

Soit :            1 327 m<sup>2</sup> x 180 €/m<sup>2</sup> = ..... **238 860 €**

## CONCLUSIONS

**La valeur vénale du terrain nu,**

- ✓ Unité foncière d'origine cadastrée à Aix en Provence ..... section BP n° 142 partie
- ✓ Terrain en indivision à détacher ..... 1 327 m<sup>2</sup>

**Ressort actuellement en chiffre arrondi à ..... 238 000 €**

Fait à Aix en Provence  
Le 24 janvier 2019

