



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 Missions Domaniales
Pôle Evaluation Domaniale
52, Rue Liandier
13008 MARSEILLE
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 10/12/2020

Le directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix Marseille

Affaire suivie par : Sylvie Cristante
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.91.09.60.86
Réf. LIDO :2020-02V2296

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : CAMPS SARLIER- 13 400 AUBAGNE

VALEUR VÉNALE : 8 055€ HT

1 - SERVICE CONSULTANT : MÉTROPOLE AIX MARSEILLE

Affaire suivie par :Mme Michaux

2 - Date de consultation	:30/11/2020
Date de réception	:30/11/2020
Date de visite	:10/09/2019
Date de constitution du dossier « en état »	:30/11/2020

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

Détermination de la valeur vénale d'un ensemble de parcelle dans le cadre de la réalisation de la zone d'activité économique de Camp Sarlier qui consistera à :

- Aménager un espace d'activités à dominante productive (en limitant le commerce) :

■ Constituer un espace à dominante tertiaire (bureau) au nord de la zone, en façade de la RD2 ;

■ Favoriser l'implantation d'un village d'entreprises (ateliers artisanaux, locaux d'activité, petits entrepôts...) au coeur et au sud de la zone.

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, écologique et paysager :

■ Protéger les ripisylves de la Maire ;

■ Privilégier la préservation de l'aspect naturel des berges de la Maire et aménager, autour de ces berges, des espaces ouverts et végétalisés pour la détente et la promenade ;

L'évaluation porte sur les surfaces qui seront détachées des parcelles mères, au prorata des surfaces nécessaires aux aménagements de voirie et d'un parc urbain conformément au PUP. Elles représentent une surface totale de 20815 m², dont 9787 m² pour la réalisation des voiries et 11028 m² pour l'aménagement d'un parc paysagé urbain le long d'un cours d'eau.

Les acquisitions seront faites soit auprès de l'aménageur soit des particuliers propriétaires des parcelles mères.



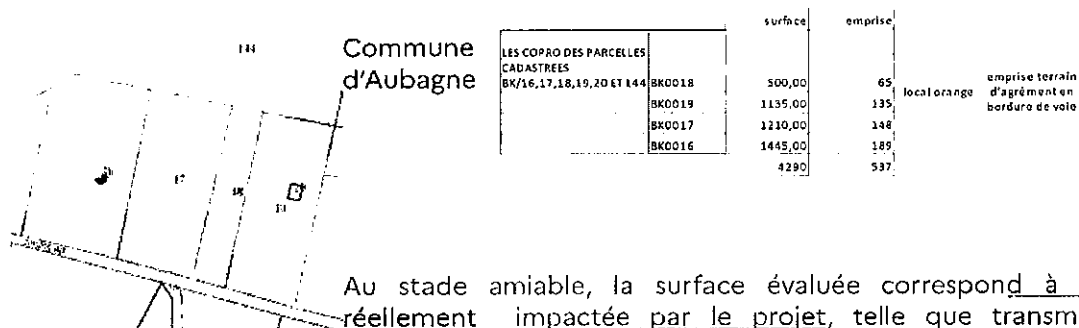
**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Au stade amiable, la surface évaluée correspond à la surface réellement impactée par le projet, telle que transmise par le consultant et non la surface de l'emplacement réservé.

Descriptif : Parcelle de terrain abritant un bâtiment de bureaux ancien et terrain autour.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Situation juridique : bien évalué libre de toute occupation.

PLU de la commune d'Aubagne du 24/10/2019- zone UES

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison avec des terrains situés dans la zone du Camp Sarlier compte tenu de l'OAP.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est estimée à 8 055€ HT et HC. Evolution de la valeur par rapport à l'évaluation 2019-02V2062 car prise en compte de transactions récentes sur la zone par l'aménageur.

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.

Pour le directeur régional des Finances
publiques et par délégation,

Philippe BENTNET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques