



**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 13/07/2022

La directrice régionale 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. N° dossier DS7864010N° dossier OSE2022-
13005-15813

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : CAMPS SARLIER– 13 400 AUBAGNE

VALEUR VÉNALE : 86 000€ HT ET HC

1 - SERVICE CONSULTANT : MÉTROPOLÉ AIX MARSEILLE

Affaire suivie par : Mme Michaux

2 - Date de consultation	:28/02/22
Date de réception	:28/02/22
Date de visite	:10/09/2019
Date de constitution du dossier « en état »	:28/02/22

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) :

① Constituer un espace à dominante tertiaire (bureau) au nord de la zone, en façade de la RD2 ;

① 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 :

① Protéger les ripisylves de la Maire ;

① 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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'Aubagne

		surface	cours d'eau	voies		
CUCCHIETTI/MARIE JEANNE MARGUERITE	BK0253	363,00	15	261	trois parcelles en extrémité de la propriété foncière	unité foncière emprise concerne la bordure du terrain et concerne la parcelle bâtie : pointe de terrain
	BK0252	137,00	36			
	BK0123	844,00	582			
	BK0108	1600,00	444			
	BK0259	2396,00	249		maison et appartem.	
	BK0256	13490,00	2251	1105		
	BK0089	2785,00	357			
	BK0257	3030,00	276			
	BK0110	2528,00	130			
Total CUCCHIETTI/MARIE JEANNE MARGUERITE		24645,00	4340	1366		

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.

Propriétaire : CUCCHIETTI MARIE

Descriptif : Parcelle abritant des bâtis et terrain (cours d'eau et terrains nus). L'emprise concerne pour la majorité de la surface le cours d'eau et pour partie la création des voies permettant de relier les parcelles à la future zone économique (actuellement séparées par un ruisseau)

5 - SITUATION JURIDIQUE

Situation juridique : bien évalué libre de toute occupation.
PLU de la commune d' Aubagne du 24/10/2019- zone UES

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison avec des terrains en zone UE situés dans la zone du Camp Sarlier

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est estimée à 86 000€ HT et HC.

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.

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 la directrice régionale des Finances publiques et par délégation, l'inspecteur des Finances , Sylvie Cristante

