

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

Marseille, le 14/11/2022

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

La directrice régionale des Finances publiques

à

MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2022-13060-73699

DS n°10082022

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

TERRAIN

Adresse du bien :

ZAC DU CARREAU DE LA MINE - CHEMIN DES HOUILLÈRES - MEYREUIL

Valeur :

204 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE – M.THOMAZEAU Pierre - Chargé d'opérations

2 - DATES

de consultation :	03/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession. Projet de commercialisation d'un terrain de la ZAC du Carreau de la Mine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Meyreuil est une commune du département des Bouches-du-Rhône comptant environ 5 800 habitants.

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

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

Le dossier de réalisation de la ZAC du Carreau de la Mine a été approuvé par délibération du 14/12/2007. Les objectifs de la ZAC sont de contribuer au développement de l'offre foncière sur le bassin de la Haute Vallée de l'Arc par la reconversion de cet ancien site minier et d'apporter une réponse aux besoins de foncier et/ou d'immobilier des entreprises.

La ZAC est divisée en trois secteurs : un secteur mixte (bureaux, ateliers), un secteur destiné à accueillir prioritairement un projet de promotion immobilière sous forme de parc d'activités et un dernier secteur industriel.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MEYREUIL	AY 906	CHEMIN DES HOUILLÈRES	2 084 m ²	nc
	AY 157	CHEMIN DES HOUILLÈRES	1 029	nc
	AY 158	CHEMIN DES HOUILLÈRES	518	nc
TOTAL			3 631 m ²	

4.4. Descriptif : terrain nu et libre identifié LOT n°3 issu de la division d'un tènement foncier de plus grande importance composé des parcelles AY n°906, AY n°157, AY n°158.

Le lot n° 3 se situe en façade de la RD 6 et à l'entrée de la zone. Il sera prochainement viabilisé par la Métropole AMP.

4.5. Surfaces du bâti : la superficie du lot n° 3 est de 2 266 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

5.2. Conditions d'occupation : Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Zone UEa du PLU de la commune de MEYREUIL approuvé le 03/07/2017.

La zone UE est une zone à vocation d'activités mixtes : industries, bureaux, services, commerces, artisanat, restauration, hébergement hôtelier, activités liées aux sports et aux loisirs, activités sanitaires et sociales, accueil touristique, etc

Le secteur Uea correspond à la partie Nord du Carreau de la mine, à vocation tertiaire principalement et destiné à accueillir des activités de bureaux en front de la RD6.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : la méthode par comparaison 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché – Termes de comparaison situés en zone UEa au PLU de la commune de Meyreuil

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain/zonage		Prix €	Prix/m ²	Observations
1	03/06/2019 2019P6422	ZAC Carreau de la Mine	AY 1226	11 462	UEa	764 133	67	Lot AP1 – SDP 8 500 m ² (90 €/m ²)
2	15/04/2022 2022P4961	ZAC Carreau de la Mine	AY 1225	6 771	UEa	541 680	80	Lot AP2 – SDP 5 717m ² (95 €/m ²)
3	13/04/2022 2022P4849	ZAC Carreau de la Mine	AY 1143	1 382	UEA	110 560	80	Lot D – PC accordé pour 616 m ² pour un bâtiment d'activité (stockage et bureau). CF : 179 €/m ²
						moyenne	76	
						dominante	80	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur dominante de l'étude de marché se situe à 80 €/m². L'emplacement privilégié du lot à bâtir sur la RD 6 justifie une meilleure valorisation et permet de déterminer la valeur vénale à 90 €/m².

La valeur vénale du bien peut être estimée à : $2\,266\text{ m}^2 \times 90\text{ €/m}^2 = 203\,940$ arrondi à 204 000 €.

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 **204 000 € (deux cent quatre mille euros)**.

Elle est exprimée hors droits ou taxes.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **184 000 €**. 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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas 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 acquiescer 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



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.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 janvier 2023