



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

Marseille, le 10/01/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2022-13001-89817

DS n°10090278

La directrice régionale des Finances publiques

à

MÉTROPOLE AIX-MAREILLE-PROVENCE

BOULEVARD CHARLES LIVON

13007 MARSEILLE

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*

*Nature du bien :*

TERRAIN

*Adresse du bien :*

ROUTE DE ROQUEFAVOUR - AIX-EN-PROVENCE

*Valeur :*

226 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par: MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE – M.BONFILS –  
Direction Coordination de projets et foncier.

## 2 - DATES

de consultation :	01/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/01/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<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 acquisition amiable.  
Projet d'aménagement du secteur Arc- Roquefavour : travaux de suppression du seuil de l'arc et de la digue.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune d'Aix-en-Provence est une sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône comptant 145 000 habitants.

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

Secteur situé sur Aix-en-Provence et en limite avec la commune de Ventabren, proche de l'aqueduc de Roquefavour qui est un monument exceptionnel créé pour acheminer l'eau de la Durance à Marseille.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	LK 61	ROQUEFAVOUR	59 403 m <sup>2</sup>
AIX-EN-PROVENCE	LK 63	ROQUEFAVOUR	32 558 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif : Terrain nu en nature de landes.

Il s'agit d'extraire une emprise de 54 864 m<sup>2</sup> (LK n°107 en cours de publication) de la parcelle LK n°61. La parcelle LK n°63 est acquise en totalité.

### 4.5. Surfaces du bâti : cf supra.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** M.RE/HENRI JOSEPH ET MME.CON SOLINO/YVONNE HENRIETTE MARIE

**5.2. Conditions d'occupation :** bail rural (à fermage) du 09/12/2014 pour une durée de 25 ans contre un fermage fixé à 345 €/an

## 6 - URBANISME

PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019.

Espaces boisés classés. Secteur situé en site classé de l'Arbois, décret du 27 avril 2017, publié au Journal Officiel du 29 avril 2017.

LK 63 : Agricole protégé 19 507 m<sup>2</sup> / naturelle 13 051 m<sup>2</sup>

LK 107 : Agricole protégé

## Zone N : zone naturelle

Protéger et de mettre en valeur les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique.

**Zone A :** La zone agricole a pour vocation de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend, en particulier, un secteur Ap destiné à veiller de surcroît à la sauvegarde des paysages caractéristiques de la campagne aixoise.

## **DATE DE RÉFÉRENCE**

S'agissant d'une acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'article L 322-2 du Code de l'Expropriation dispose : « *Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat. [...] ».*

Pour les besoins de l'évaluation, on peut présumer que la date de référence présumée sera le PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015 et modification approuvée le 19/12/2019.

## **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.**

TERRAIN EN ZONE N								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain		Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	19/12/2019 2019P15773	Les Hauts Pinchinats - <b>AIX-EN-PROVENCE</b>	DW 72	1775		11 000	6,19	
2	21/06/2018 2018P7179	284 Chemin du Rouit – <b>LES PENNES-MIRABEAU</b>	AN 349	5 070		25 000	4,93	
3	09/03/2021 2021P3229	Lieu dit Le Croy- <b>LES PENNES-MIRABEAU</b>	CY 199	5 720		27 000	4,72	
						moyenne	5,28	

TERRAIN EN ZONE A								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain		Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	04/08/2020 2020P8326	<b>AIX-EN-PROVENCE</b>	NL 31 et NM 29, NS 6,	45 540		78 489	1,72	Bail à ferme sur NL 31 et NM 29.

			OA 15, RV 65					
2	23/09/2019 2019P11691	AIX-EN-PROVENCE	RB 8, RC 30, RC 31,	48 303		133 552	2,76	Bois, terre et olivier
3	11/04/2018 2018P4273	AIX-EN-PROVENCE	NV 51 et 58	67 126		161 000	2,39	terre
						moyenne	2,30	

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

Le consultant poursuit l'acquisition du bien afin de supprimer une digue construite dans les années 70, en remblais de terre sur toute la longueur du plan d'eau du barrage (pour permettre à un poisson migrateur, l'anguille, d'accomplir son cycle de vie).

La suppression de cette digue permettrait également de redonner de la zone inondable à l'Arc et aurait un effet bénéfique sur les crues débordantes par un effet stockage de l'eau.

L'acquisition des terrains a pour objectif de servir de zone inondable en cas de débordement.

L'étude de marché permet de retenir un prix de marché de : 2,5 €/m<sup>2</sup> pour les terrains en zone A et de 5 €/m<sup>2</sup> pour les terrains en zone N.

On appliquera également un abattement de 10 % pour occupation par un bail rural.

La valeur vénale du bien peut donc être estimée à :

1/ LK 63 :

\*en zone A : 19 507 m<sup>2</sup> x 2,5 €/m<sup>2</sup> = 48 767 €

\*en zone N : 13 051 m<sup>2</sup> x 5 €/m<sup>2</sup> = 65 255 €

total .....114 022 €

abattement pour bail rural (10%) : 114 022 x 0,9 = 102 619 €

2/ LK 107 : 54 864 m<sup>2</sup> x 2,5 €/m<sup>2</sup> = 137 160 €

abattement pour bail rural (10%) : 137 160 x 0,9 = 123 444 €

La valeur vénale totale est estimée à : 102 619 + 123 444 = 226 063 arr à 226 000 €.

## 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 **226 000 € (deux cent vingt-six mille euros) hors droits ou taxes.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **248 600 €**. 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 acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 (dix-huit)** 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.*