




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2024-58**

Séance publique du

9 février 2024

**Présidence de Eric CHEVALIER
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1257700-DE-1-1
Date de signature : 14/02/2024
Date de réception : mercredi 14 février 2024
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : ZAC PLAN D'AILLANE - CESSION DE TERRAINS A LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Le 9 février 2024 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 2 février 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Anne-Laurence PETEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Brigitte DEVESA à Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Philippe KLEIN à Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Grand Projets Urbanisme
Foncier
Direction Foncier et Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 FÉVRIER 2024

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : Monsieur DONATINI Gilles

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ZAC PLAN D'AILLANE - CESSION DE TERRAINS A LA SPLA PAYS D'AIX
TERRITOIRES- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane, la commune doit céder à la SPLA Pays d'Aix Territoires, concessionnaire, les terrains nécessaires à l'aménagement de l'opération.

Cela concerne :

A/ - une emprise de terrain de 1 453 m², environ, correspondant à d'anciens chemins privés de la commune jouxtant les parcelles cadastrées section KD n° 24, 25 et 204 (document d'arpentage en cours de réalisation).

Cette emprise a fait l'objet d'un procès-verbal de constat de désaffectation de l'usage public du 24 avril 2023.

Par avis des domaines en date du 06 octobre 2023, la valeur vénale de cette emprise a été définie à un montant de 35 000,00 € HT, avec une marge d'appréciation de 10 % (cf courrier joint).

B/ - les parcelles cadastrées section KD :

- n° 109	pour	66 m ²
- n° 203	pour	106 m ²
- n° 273	pour	1 625 m ²

- n° 275 pour 82 250 m²

Soit une surface totale de 84 047 m².

Par avis des domaines en date du 25 octobre 2023, la valeur vénale de cette emprise a été définie à un montant de 6 000 000,00 € HT, avec une marge d'appréciation de 15 % (cf courrier joint).

La commune a proposé à la SPLA Pays d'Aix Territoires un prix global de 6 935 000,00 € HT.

Cette acquisition permettra à l'aménageur de pouvoir engager les travaux de viabilisation du site.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- **CONSTATER** la désaffectation de l'usage public de l'emprise de 1 453 m², environ , constituant l'ancien chemin jouxtant les parcelles KD n° n° 24, 25 et 204.

- **PRONONCER** le déclassement de l'usage public de l'emprise de 1 453 m², environ (document d'arpentage en cours d'élaboration), constituant l'ancien chemin jouxtant les parcelles KD n° n° 24, 25 et 204.

- **DECIDER** la cession de l'emprise de 1 453 m² environ susvisée à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane.

- **DIRE** que la cession de cette emprise de 1 453 m² environ se fera au prix de 35 000,00 €.

- **DECIDER** la cession des parcelles cadastrées section KD n° 109, 203, 273, 275 pour une surface globale de 84 047 m² à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane.

- **DIRE** que la cession des parcelles cadastrées section KD n° 109, 203, 273, 275 se fera au prix de 6 900 000,00 € HT.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer tous les documents afférents à ce dossier.

- **AUTORISER** Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2024-58 - ZAC PLAN D'AILLANE - CESSIION DE TERRAINS A LA SPLA PAYS D'AIX
TERRITOIRES-

Présents et représentés : 55
Présents : 43
Abstentions : 8
Non participation : 12
Suffrages Exprimés : 35
Pour : 30
Contre : 5

Ont voté contre

Agnès DAURES Cyril DI MEO Claudie HUBERT Gaëlle LENFANT Pierre SPANO

Se sont abstenus

Laurence ANGELETTI, Béatrice BENDELE, Pierre-Paul CALENDINI, Elisabeth HUARD, Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Alain PARRA, Anne-Laurence PETEL, Josy PIGNATEL.

N'ont pas pris part au vote

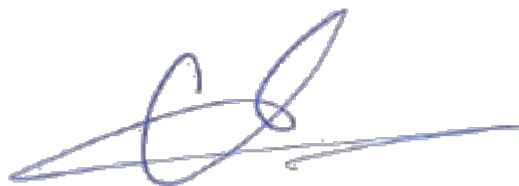
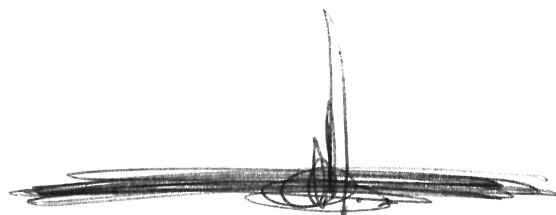
Jonathan AMIACH Dominique AUGÉY Jacques BOUDON Joëlle CANUET Eric CHEVALIER
Salah-Eddine KHOUIEL Philippe KLEIN Stéphane PAOLI Marc PENA Marie-Pierre SICARD -
DESNUELLE Francis TAULAN Solène TRIVIDIC

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.

Ont signé Eric CHEVALIER, Adjoint au Maire
Président de séance

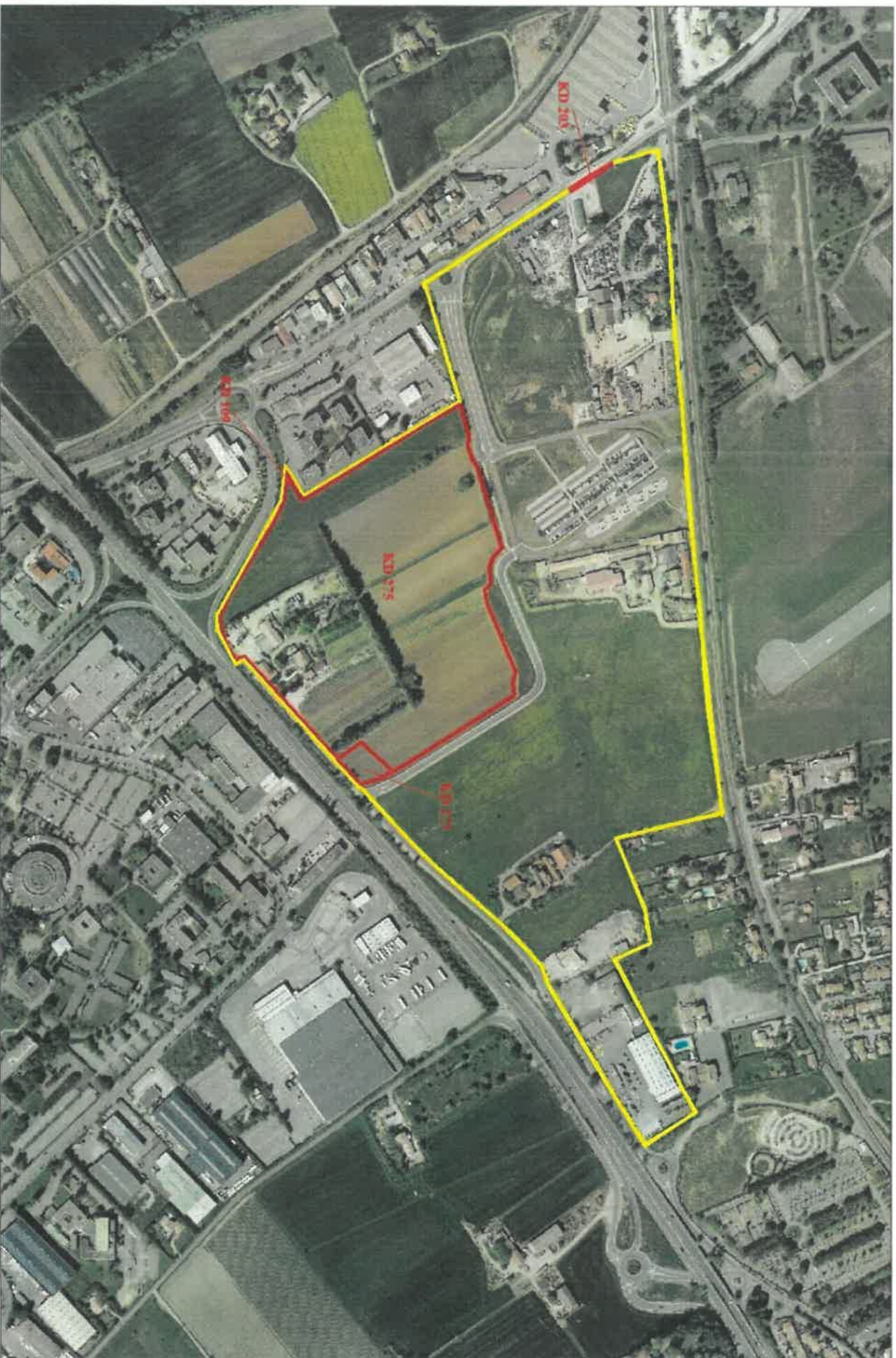
L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER

Le secrétaire de séance,
Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14 février 2024
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)¹

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»



Légende
Communes
Communes

 **Périmètre de la ZAC**

 **Localisation des parcelles communales à céder**

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE D'AIX EN PROVENCE

PLAN DE DIVISION FONCIERE

Parcelles KD n°25 et n°204
Chemin sans nom

REFERENCES CADASTRALES

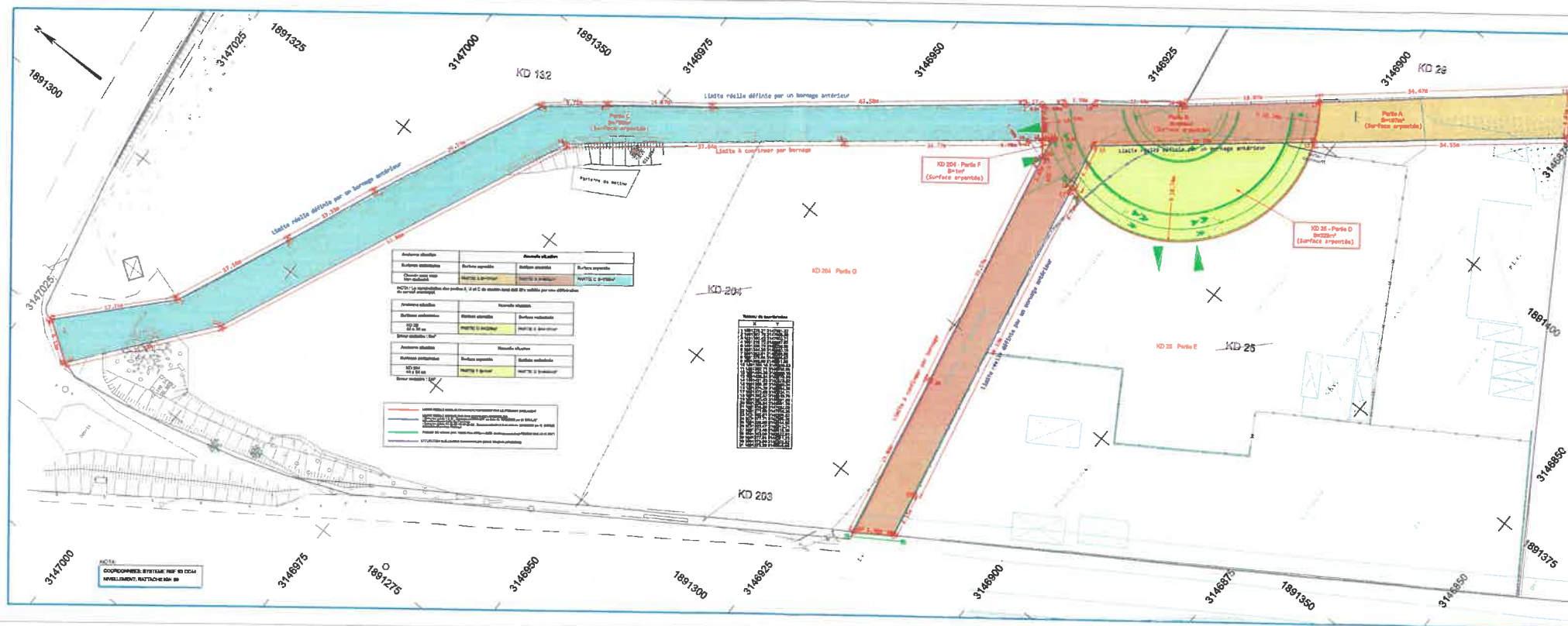
SECTION : KD
LIEU DIT : PLAINES DES MILLES
PARCELLES : 25 - 204 - Domaine non cadastré

ECHELLE
1 / 250

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATION	RESPONSABLE	SIGNATURE
#		MM/AA/SS	CHANGEMENT	RS	
17427-9					

AGENCE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
A.T.G.T.S.M.
14 RUE F. HUGUOT
13090 AIX EN PROVENCE

GEOMETRE-EXPERT
SOCIETE VALENTIN QUARTIER
TEL: 04.42.52.91.28
FAX: 04.42.59.85.79
E-MAIL: gvg@valentin-quartier.fr
WWW: www.valentin-quartier.fr



NOTA:
Les surfaces et les limites cadastrales n'ont qu'une valeur indicative. L'administration ne peut donner l'assurance formelle que les limites figurant sur le plan cadastral correspondent véritablement aux droits de propriété (Rap. minist. JO déb. ass. nat. 1 mai 1976-p2550)

Les surfaces apparentes sont obtenues à partir des mesures prises sur le terrain, mais entre limites apparentes, c'est à dire non définies avec les propriétaires riverains. Elles n'ont qu'une valeur approchée

Seule la surface réelle établie avec les propriétaires riverains peut être garantie par le géomètre-expert. Cette surface est établie définitivement par un bornage.



EXTRAIT CADASTRAL
Echelle 1/2000
SECTION KD

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

Marseille, le 06/10/2023

POLE 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. : 2023-13001-68932

DS n°13958817

La directrice régionale des Finances publiques

à

MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

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 :

ZAC PLAN D'AILLANE - AIX-EN-PROVENCE

Valeur :

35 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. MAS Muriel - Chef de Service des Mutations Foncières / MME.BRISSAUD Hélène.

2 - DATES

de consultation :	06/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 cession à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES dans le cadre de l'aménagement de la ZAC PLAN D'AILLANE.

¹ 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 147 222 habitants (en 2020) ce qui en fait la 23^{ème} commune la plus peuplée de France. Aix-en-Provence se situe à 32 kilomètres au nord de Marseille et de la mer Méditerranée, entre le massif de la Sainte-Victoire à l'est et la chaîne de la Trévasse à l'ouest. Le territoire communal comprend 6 219 hectares (62,19 km²) de surfaces boisées et englobe des villages aux alentours de la ville proprement dite : Les Milles, Luynes, Puyricard, Célongy, Couteron, Les Granettes ainsi que des quartiers récents, comme La Duranne. Autour du centre historique d'Aix-en-Provence, se sont développés les faubourgs au fur et à mesure de l'agrandissement de la ville et de la démolition des anciennes fortifications issues du Moyen Âge : Mirabeau, Montperrin, Jas de Bouffan etc.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	NC	ZAC PLAN D'AILLANE	1 453 m ²

4.4. Descriptif : terrain non cadastré en nature d'anciens chemins privés de la commune d'Aix-en-Provence jouxtant les parcelles KD 204, 25, et 24 d'une superficie d'environ 1453 m².

Terrain en forme de bande d'environ 4 à 6 m de large pour 300 m de long environ. Cette configuration particulière rend les terrains inconstructibles de fait.

4.5. Surfaces du bâti : terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune d'AIX-EN-PROVENCE

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

6 - URBANISME

PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019. Terrain classé en zone 1AU1 – UEC.

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. Étude de marché – Termes de comparaison situés à AIX-EN-PROVENCE

TERRAIN - AIX-EN-PROVENCE							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	16/11/2018 2018P13676	255 route de Valcros	ID 142	22 960	2 400 000	105	
2	17/02/2021 2021P2342	365 chemin des Aupépines	ID 131 - 132	8 207	3 000 000	365	
3	17/02/2021 2021P2337	chemin des Aupépines	ID 162-163	27 840	6 300 000	226	
4	02/06/2021 2021P7328	Avenue du Grand Domaine - Lieu dit les Palombes - Puyricard	RE 9-32	36 635	9 400 000	257	
						moyenne	240

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

L'étude de marché a porté sur des ventes de terrain en zone 1AU. Le tènement foncier à céder ne peut pas être assimilé à un terrain à bâtir. On appliquera donc un abattement de 90 % sur le prix moyen du terrain à bâtir de 240 €/m²

La valeur vénale du bien est estimée à : $1\,453\text{ m}^2 \times (240\text{ €/m}^2 \times 0,1) = 34\,872$ arrondie à 35 000 €.

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 **35 000 € (trente-cinq mille euros) hors droits ou taxes.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **31 500 €**. 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.

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

Marseille, le 25/10/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

○ 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. : 2022-13001-85740

DS n°10610286

La directrice régionale des Finances publiques

à

MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE RECTIFICATIF

(annule et remplace l'avis DS n°10610286 du 05/05/2023)

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

TERRAIN

Adresse du bien :

PLAN D'AILLANE - AIX-EN-PROVENCE

Valeur :

6 000 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M.Michel FANTONI - Directeur du Foncier et Gestion du Patrimoine

2 - DATES

de contestation:	27/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 de l'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane.

Projet de cession au profit de l'aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoires.

L'avis du domaine en date du 13/01/2023 a estimé la valeur vénale à 8 400 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % selon la méthode comparative.

La commune d'Aix-en-Provence estime que cette valeur ne correspond pas au prix du marché pour des terrains non aménagés et demande un réexamen du dossier au vu de nouveaux éléments.

Elle a communiqué les pièces suivantes transmises par la SPLA Pays d'Aix Territoires :

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

- le compte à rebours aménageur repris avec les surfaces définitives cessibles mais sans détailler les postes de dépenses ;
- le plan de division prévu mais sans plus de précision sur la surface de plancher attachée à chaque lot ;
- le dernier CRAC (Compte rendu annuel à la collectivité) approuvé par le CM du 14/10/2022.

La SPLA Pays d'Aix Territoires estime la valeur vénale du bien à 33,80 €/m² HT et hors frais d'acte soit 2 840 788,60 €.

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

Le site de Plan d'Aillane constitue une réserve foncière majeure pour le développement urbain de la commune d'Aix-en-Provence. La commune d'Aix-en-Provence a confié à la SPLA Pays d'Aix Territoire la mise en œuvre des études préalables à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur de Plan d'Aillane.

Dans ce cadre, une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) a été créée, avec approbation de son périmètre le 23 juin 2008. Le programme urbain au sein de la ZAD sera mis en œuvre via la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La ZAC de « Plan d'Aillane » a été créée par délibération du Conseil Municipal d'Aix en Provence du 20 juillet 2017. La SPLA « Pays d'Aix Territoires » a été désignée comme concessionnaire de la ZAC de Plan d'Aillane. Au sein de la ZAC, la réalisation des équipements et la commercialisation seront réalisées progressivement.

Le programme d'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane prévoit un potentiel constructible de l'ordre de 97 000 m² environ de surface de plancher. Il se définit comme un programme mixte intégrant : 40% de bureaux, 25% de commerces grandes surfaces, 5% de commerces et services en rez-de-chaussée, 15% d'activités et 15% d'équipements publics (CFA).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	KD 109	PLAINE DES MILLES	66 m ²
AIX-EN-PROVENCE	KD 203	430 RUE DU LIEUTENANT PARAYRE	106 m ²
AIX-EN-PROVENCE	KD 273	PLAINE DES MILLES	1 625 m ²
AIX-EN-PROVENCE	KD 275	PLAINE DES MILLES	82 250 m ²
TOTAL			84 047 m ²

4.4. Descriptif :

Les parcelles KD 109, 273 et 275 sont des terrains contigus.

Les parcelles KD 273 et 275 forment une unité foncière de bonne consistance : longueur d'environ 244 m pour une largeur maximale de 320 m. Il s'agit d'un terrain non aménagé en nature de champs.

La parcelle KD 109 est une petite parcelle de forme triangulaire de mauvaise configuration.

La parcelle KD 203 est un terrain en forme de bande très irrégulière d'une longueur de 58 m pour une largeur à son point le plus favorable de 3,30 m. Il s'agit d'un terrain en nature de terre en bordure de route.

4.5. Surfaces du bâti : néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune d'AIX-EN-PROVENCE

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

6 - URBANISME

PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé le 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019. Périmètre OAP n°OAP 11 : PLAN D'AILLANE. ZAC : PLAN D'AILLANE.

Les parcelles KD 203, 273 et 275 sont classées en zone 1AU1-UE et la parcelle KD 109 en zone UE.
KD 203 : Emplacement réservé n°292 : Aménagement de la rue André Parayre (RD 65)

Ce secteur est actuellement classé en zone à urbaniser du PLU d'Aix-en-Provence à vocation économique (1AU1-UE).

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants.

Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement en périphérie du centre urbain et des villages ou des zones d'activités.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition que la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permette de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil. Dans les secteurs 1AU1-UM et 1AU1-UE toute opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs.

La zone urbaine UE est une zone mixte à dominante d'activités économiques. Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu urbain existant. Elle est localisée au sein de l'ensemble des espaces urbains du territoire communal, et accueille plusieurs pôles d'activités dans le secteur sud de la commune. Le secteur UEb qui se distingue en termes de gabarit et correspondant à l'ancien quartier artisanal du pôle d'activités.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode dite du compte à rebours aménageur consiste à déduire du prix de vente prévisionnel d'une opération immobilière envisageable sur un actif les différents postes de coûts à engager (frais d'acquisition, taxes, coûts d'aménagement et de construction, honoraires techniques, frais financiers, de gestion et de commercialisation, marge aménageur), pour déterminer la valeur d'achat possible d'un terrain à aménager.

8 - COMPTE À REBOURS

8.1. Recettes du CAR : études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

TERRAIN - AIX-EN-PROVENCE								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Zone au PLU	Observations
1	20/07/2020 2020P7468	180 Rue du Lieutenant Parayre - Quartier de la Plaine des Milles	KD 23	15 489	3 040 000	196	1AU-UE	ZAC PLAN AILLANNE -
2	21/10/2019 2019P13069	Route de l'Enfant - les Milles	HP 757	10 514	1 471 960	140	UE	
3	20/07/2018 2018P8523	20 rue Georges Claude ZI	IZ 542	1 615	360 000	223	UE	
4	26/07/2017 2017P7064	420 rue Georges Claude ZI	IZ 489	2 213	300 000	135	UE	
5	13/10/2022 2022P21068	400 Rue du Lieutenant Parayre	KD 25	3 830	691 621	180	1AU-UE	ZAC PLAN AILLANNE -
					moyenne	175		
					médiane	170		

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

L'analyse des cessions de terrains à bâtir dans la zone d'activité d'Aix-en-Provence permet de définir une valeur moyenne de 175 €/m² et une valeur médiane de 170 €/m². On peut donc retenir un prix de commercialisation de 170 €/m² HT.

Au vu des documents transmis, il est à noter que la SPLA retient dans son analyse un prix de commercialisation de 200 €/m² HT.

Il sera retenue la surface cessible de 76 791 m² communiquée par la SPLA.

8.2. Dépenses du CAR

8.2.1. Coûts

Le coût d'aménagement des terrains retenu est de 50 €/m².

8.2.2. Honoraires et autres frais

Ces dépenses correspondent à des honoraires de maîtrise d'œuvre sur travaux, des frais généraux, des frais de commercialisation et financiers ainsi qu'un poste de dépense pour marge

8.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR aménageur	HT en €	Surface de terrain	Prix vente au m ² HT
Recettes	13 054 470	76 791 m ²	170 €
Dépenses	6 973 000	Surface de terrain	Coût / m ² terrain
- coût de préparation du terrain	4 203 000		
Dont VRD	4 203 000	84 047 m ²	50 €
Dont coûts de démolition	0		
- Autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	1 856 000		
- Marge et aléas 7 %	914 000		
Charge foncière admissible	6 081 470	72 /m ² terrain	

L'analyse de la valeur vénale du foncier par le compte à rebours aménageur permet de retenir une valeur vénale arrondie à 6 000 000 €.

10 - 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 **6 000 000 € hors droits ou taxes**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **5 100 000 € (arrondi)**.

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 céder à un prix plus haut 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 **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

Division des Mesures Fiscales
Isabelle ZRON,
Directrice Régionale
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.

