



**CABINET
GEO-EXPERTS**

CABINET GEO-EXPERTS

DAMIEN DESPLATS - GEOMETRE EXPERT FONCIER
SUCESSEUR DE MM SCHUBERT HERVE ET GENOT ROBERT

Successeur des Cabinets
MELLET - BROUST - VELU - GRATIAS
TERRAS - BLANCHET

Site : www.geo-experts.fr

■ **BUREAU PRINCIPAL**

28 Avenue des Arcoules
Boite Postale 30023
84301 CAVAILLON Cedex
Tel: 04 90 71 07 78
Fax: 04 90 71 89 37
E-mail: contact@geo-experts.fr

■ **BUREAU SECONDAIRE
DE BEAUCAIRE**

5 Rue Séverine
30300 BEAUCAIRE
Tel: 04 66 59 38 22
Fax: 04 90 91 37 65
E-mail: beaucaire@geo-experts.fr

■ **BUREAU SECONDAIRE
DE TARASCON**

7 Avenue de la République
13150 TARASCON
Tel: 04 90 91 06 62
Fax: 04 90 91 37 65
E-mail: tarascon@geo-experts.fr

EVALUATION DE LA PARCELLE CADASTREE

SECTION BE NUMERO 55 DEVANT ETRE CEDEE

PAR LE DEPARTEMENT SUR LA COMMUNE DE PELISSANNE.

RAPPORT D'EVALUATION

édigé le 10/12/2020

I - PREAMBULE :

La table des matières du présent rapport figure en dernière page.

I-1 Mission

Suite à la demande formulée par Madame la Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône - Direction des Routes et des Ports - Arrondissement Marseille Etang-de-Berre - Pôle Foncier situé 42 route de Saint-Pierre 13500 Martigues (dossier suivi par Madame Marie Paule BICIACCI).

nous évaluons la valeur vénale de la parcelle BE 55 située chemin des Hirondelles sur la Commune de PELISSANNE, en vue de sa vente par le Département des BOUCHES DU RHONE à un promoteur qui envisage de réaliser une opération de création de logements dont la moitié sera à caractère social.

Cette parcelle est évaluée dans son état actuel.

Le Département nous a communiqué les documents suivants :

- un courriel émis le 10.10.2019 présentant le contexte de cette vente.
- une plaquette réalisée par la société KAUFMAN ET BROAD comprenant une page de garde, une notice de présentation, un extrait du plan cadastral et du plan local d'urbanisme, un plan de masse et une coupe de principe.
- l'acte reçu le 09.11.1968 par Monsieur le Préfet du Département des BOUCHES DU RHONE.

Nous nous sommes procuré les documents suivants :

- auprès du CENTRE DES IMPOTS FONCIER, les listes des titulaires de la parcelle BE 55 à évaluer, la liste des biens et les extraits des plans cadastraux.
- auprès du Service de la Publicité Foncière, les relevés des formalités relatives à cette parcelle.
- sur le site de la Commune de PELISSANNE, les documents d'urbanisme cités au début du chapitre 2 suivant, joints en pièces annexes 5 à 11 inclus.
- sur le site de Google Earth, les photographies

Nous avons consulté les sites de ventes immobilières permettant d'obtenir des éléments de comparaison.

Nous rédigeons nos observations et conclusions dans les pages suivantes en tenant compte notamment :

- de la situation et de l'emplacement,
- des caractéristiques et de l'état des parcelles,
- des prix pratiqués et de l'état du marché immobilier

I-2 Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 06 novembre 2019 et ne sauraient engager l'avenir : le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

La superficie retenue dans le dossier est celle issue des documents cadastraux.

Si la vérification par un géomètre-expert de cette superficie faisait ressortir une superficie

sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.).

Nous supposons que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus.

Notre mission n'implique en aucun cas les vérifications concernant :

- les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme.
- la présence de termites et autres insectes xylophages.
- les risques encourus par la présence de radon.
- l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

L'évaluation s'appuie sur les informations recueillies, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitudes de droit privé, qui seraient de nature à grever le bien à évaluer, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport est destiné au client qui en a passé commande.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

Nous n'avons aucun intérêt financier en regard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par notre cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

2 - ANALYSE :

Nous joignons :

- en pièce annexe 1, le plan de situation.
- en pièce annexe 2, l'extrait de la section BE du plan cadastral.
- en pièce annexe 3, la photographie aérienne de la parcelle BE 55.
- en pièce annexe 4, quatre photographies de la parcelle BE 55.
- en pièce annexe 5, l'extrait du plan local d'urbanisme de la Commune de PELISSANNE.
- en pièce annexe 6, les dispositions générales du plan local d'urbanisme.
- en pièce annexe 7, le règlement applicable à la zone IAU du plan local d'urbanisme.
- en pièce annexe 8, l'extrait du plan des servitudes d'utilité publique.
- en pièce annexe 9, le règlement des servitudes d'utilité publique.
- en pièce annexe 10, l'extrait du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.
- en pièce annexe 11, l'extrait du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

2.1 Situation géographique :

Les biens se situent sur la Commune de PELISSANNE, ville de 10.156 habitants au 1^{er} janvier 2017, implantée au cœur du Département des BOUCHES DU RHONE.

Cette commune, dépendant de l'arrondissement d'AIX-EN-PROVENCE, est à 5 kilomètres à l'Est de SALON DE PROVENCE, à 30 kilomètres au Nord-Ouest d'AIX-EN-PROVENCE, à 48 kilomètres à l'Est d'ARLES, à 53 kilomètres au Sud-Est d'AVIGNON, à 53 kilomètres au Nord-Ouest de MARSEILLE.

Elle est proche des grands secteurs d'activités de l'Etang de Berre et de Marignane.

PELISSANNE bénéficie d'un bon emplacement par rapport à ces cinq villes et secteurs voisins offrant de nombreuses possibilités d'emplois.

PELISSANNE est proche de la route des Alpilles, dans la vallée de la Touloubre, petit fleuve qui vient de la région aixoise.

Elle s'abrite au pied de la partie méridionale du massif des Costes qui s'étend entre Rognes et Salon de Provence.

PELISSANNE se situe à 34 kilomètres de la gare TGV d'AIX, à 27 kilomètres de l'aéroport de MARSEILLE-MARIGNANE et à 7 kilomètres de la sortie 14 de l'autoroute A 54 permettant de rejoindre l'autoroute A 7.

Elle est desservie par plusieurs lignes de bus.

La propriété se situe le long du chemin des Hirondelles qui supporte un trafic assez faible.

Elle se situe à environ 1.100 mètres du centre de la ville, dans le quartier des Viougues faisant partie de l'entrée de ville Ouest de la Commune.

Le groupe scolaire Plan de Clavel est à environ 1.000 mètres de la parcelle BE 55.

Les 5 autres écoles et le collège de la Commune sont plutôt situés à l'Est du centre-ville.

Un supermarché est implanté à environ 160 mètres de la parcelle BE 55.

Cette parcelle se situe dans un quartier résidentiel, suburbain, comprenant un habitat de moyenne densité.

Appréciations :

- bonne implantation à proximité du centre de la ville.
- bassin d'emploi important.
- bonne desserte.
- quartier résidentiel.
- ville attractive.
- trafic automobile assez faible sur le chemin des Hirondelles.

2.2 Désignation cadastrale :

Après du CENTRE DES IMPOIS FONCIER, nous avons recueilli les informations suivantes :

- la parcelle BE 55 présente une contenance cadastrale de 425 m².

Cette contenance est indicative et non garantie puisque le plan cadastral, duquel elle est issue, n'a pas fait l'objet d'un abonnement général.

Appréciation :

- contenance non garantie.

2.3 Situation juridique du bien :

Aupres du Service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE, nous avons recueilli les informations suivantes.

La parcelle BE 55 appartient au Département des BOUCHES DU RHONE, aux termes de l'acte administratif reçu le 09.11.1968 par Monsieur le Préfet des BOUCHES DU RHONE.

L'acte, communiqué par le Département, ne mentionne **aucune servitude d'ordre privé** susceptible de grever cette parcelle.

Appréciation :

- **la parcelle n'est pas grevée de servitudes d'ordre privé.**

2.4 Situation urbanistique des parcelles :

L'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU) classe la parcelle BE 55 en **zone à urbaniser dite « constructible », secteur 1AUa2** dans lequel les constructions, à vocation principale d'habitation, seront autorisées sous **forme d'opérations d'ensemble.**

Dans ce secteur 1AUa2 « d'entrée de Ville – Quartier les Viougues », l'opération d'ensemble doit couvrir une superficie minimale de 1,2 hectare et ne pas entraîner l'enclave de terrains ou de délaissés de terrains.

La création de nouveaux locaux commerciaux, à usage de bureau ou d'activité artisanale ou d'hébergement hôtelier est autorisée dans la limite du COS fixé à l'article 1AU-14

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie publique

Dans ce secteur 1AUa2, **l'emprise au sol totale** des constructions existantes ou projetées ne pourra pas excéder **40 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions nouvelles ne pourra pas excéder R+3 et 11,50 mètres

Nous invitons le lecteur à se reporter au règlement (partie écrite) du PLU pour connaître le détail des dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol dans ce secteur.

Les dispositions générales du PLU précise à l'article 8 que le territoire de la commune est dans **une zone de sismicité II** selon le décret numéro 91-481 du 14.05.1991 relatif à la prévention du risque sismique. Par conséquent, la commune est soumise aux règles parasismiques (PS92) et certaines normes s'imposent pour la construction des maisons individuelles et des bâtiments.

Le territoire de la commune est concerné par des **risques géologiques.**

Selon le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, **aucun risque d'inondation** ne semble affecter la parcelle BE 55.

Le bien est grevé de la servitude d'utilité publique T5 aéronautique de dégagements au profit de l'aérodrome de SALON DE PROVENCE.

Nous invitons le lecteur à se reporter au règlement (partie écrite) des servitudes d'utilité publique pour connaître les textes s'appliquant à la servitude T5.

Selon le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), la parcelle est située dans la zone B2 (Z3) où l'aléa de chute de blocs est négligeable et présentant un séisme et une liquéfaction modérée.

Nous invitons le lecteur à se reporter au règlement (partie écrite) du PPRNP pour connaître le détail des prescriptions applicables à cette zone B2 (Z3).

Appréciations :

- parcelle constructible uniquement sous forme d'opération d'ensemble,
- coefficient d'emprise au sol pouvant aller jusqu'à 40%,
- parcelle située dans une zone sismique et de mouvements de terrain B2(Z3),
- parcelle grevée de la servitude T5 aéronautique, engendrant une nuisance sonore (base aérienne militaire de SALON DE PROVENCE),
- parcelle apparemment non soumise à des risques d'inondation.

2.5 Description succincte des biens :

Nous joignons en :

- pièce annexe 3, la photographie aérienne de la parcelle BE 55,
- pièce annexe 4, les 4 photographies de la parcelle BE 55 prises depuis le chemin des Hirondelles.

La parcelle BE 55 est un verger d'oliviers, dont l'accès se fait par le chemin des Hirondelles par un portail léger.

Elle forme avec la parcelle BE 54 contiguë à l'Ouest, un ensemble cultural.

Au Nord, une haie de végétaux isole ce verger du chemin.

Sur les côtés Sud-Ouest et Sud, une haie de cyprès dépendant de la parcelle voisine BE 251 sépare les parcelles BE 54 et 55 d'une part, de la parcelle BE 251 d'autre part.

Appréciation :

- parcelle en bon état apparent d'entretien.

2.6 Réserves concernant l'environnement et la contamination des biens :

Apparemment, le terrain ne semble pas contaminé et les termites ne semblent pas exister dans la végétation.

Seul un diagnostiqueur pourra confirmer ou infirmer cette apparence en réalisant les prélèvements et les analyses nécessaires.

2.7 Situation locative :

N'ayant pu vérifier l'existence de baux locatifs, nous présumons que ce bien est libre de location.

3 - EVALUATION :

3.1 Analyse du marché

Sur le plan national. l'année 2017 restera une année exceptionnelle par le nombre de transactions qui a « explosé » aussi bien sur le marché de l'ancien que du neuf.

Au cours de l'année 2018, le nombre de transactions est resté dynamique dans l'ancien, bien que légèrement inférieur à 2017.

Les prix moyens ont continué de progresser mais moins vite, et, surtout, dans les grandes métropoles.

Depuis le début de l'année 2019, on constate un dynamisme exceptionnel du marché immobilier puisque 1.020.000 transactions ont été réalisées sur douze mois à fin juillet 2019 soit une augmentation de 7% sur un an.

Aucun affaiblissement de la dynamique n'est actuellement constaté.

La principale motivation des Français pour l'acquisition immobilière reste l'attractivité des taux d'intérêt historiquement très faible et le rendement limité de nombreux produits d'épargne qui a baissé corrélativement à la baisse des taux.

L'immobilier reste un placement sûr, de meilleure qualité que les autres placements alors que la crise de 2008 reste présente dans toutes les têtes.

Les Français profitent des circonstances et de leur confiance actuelle en l'économie pour procéder à un placement à long terme.

Sur le marché du neuf, l'attractivité du marché immobilier pourrait encore se renforcer à l'heure de la réforme des retraites

L'immobilier, déjà considéré par de nombreux Français comme le complément de ressources idéal, peut encore attirer les actifs inquiets sur le sort que cette réforme donnera à leur projection de retraite. Pour autant, le nombre de biens disponibles ne croît pas, tant dans l'ancien que dans le neuf

L'augmentation constante du nombre d'acquéreurs déséquilibre le marché en termes de prix.

Face à une demande qui ne cesse de se développer et une offre qui se limite, les tensions sont palpables et devraient se renforcer.

Sur le plan local, la Commune de PELISSANNE, a connu une hausse d'environ 5% de sa population entre 1999 et 2006.

Elle connaît un vieillissement de sa population, atténué par les nouveaux arrivants

Des familles déjà mûres, avec enfants, cherchent à s'implanter sur le territoire communal

A partir d'un certain âge, la qualité de vie pousse les habitants à rester sur la commune.

Les jeunes et les jeunes couples s'implantent peu sur la commune et ont tendance à émigrer

La commune de PELISSANNE se caractérise par la présence de ménages aisés, bien qu'une majorité de la population (54 %) soit éligible au logement social.

La majorité des logements de PELISSANNE ont été construits après 1975

En grande partie, il s'agit d'un habitat récent (pavillonnaire) construit autour d'un noyau villageois existant au début des années 1900.

La taille des logements est plus élevée que la moyenne nationale.

Le parc de logement est majoritairement résidentiel, privé et propriétaire

Il existe une carence en logements locatifs sociaux.

Les principales richesses et ressources de la commune semblent venir du statut des catégories socioprofessionnelles des habitants avec une majorité de cadres, de professions intermédiaires et d'employés.

La population active de PELISSANNE fait preuve d'une grande mobilité puisqu'environ 4 actifs sur 5 travaillent en dehors de leur commune.

PELISSANNE demeure une ville résidentielle.

Le secteur tertiaire représente plus de 80 % des emplois.

Les principaux bassins d'emploi sont limitrophes à la commune de PELISSANNE.

La Commune comprend quatre écoles maternelles, cinq écoles primaires et un collège de 600 places. La commune dispose de nombreux équipements sportifs, utilisés par une trentaine d'associations sportives.

3.2 Récapitulatif des éléments d'appréciation

Eléments favorables :

- bonne implantation à proximité du centre-ville.
- bassin d'emploi important.
- bonne desserte.
- quartier résidentiel.
- ville attractive et bien équipée sur les plans scolaires et sportifs.
- trafic automobile assez faible sur le chemin des Hirondelles.
- la parcelle BE 55 n'est pas grevée de servitudes d'ordre privé.
- parcelle présumée libre de location.
- coefficient d'emprise au sol pouvant aller jusqu'à 40 %.
- parcelle apparemment non soumise à des risques d'inondation, selon le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.
- parcelle en bon état apparent.
- bien supposé libre de location.
- ville à la population active, relativement aisée.

Eléments défavorables :

- contenance de la parcelle non garantie.
- parcelle constructible uniquement sous forme d'opération d'ensemble.
- parcelle située dans une zone sismique et de mouvements de terrain B2(Z3).
- parcelle grevée de la servitude T 5 aéronautique, engendrant une nuisance sonore (base aérienne militaire de SALON DE PROVENCE).

3.3 Evaluation

Dans le cadre de la présente évaluation, les biens et droits immobiliers sont considérés :

- en pleine propriété.
- en l'état actuel d'aménagement et d'occupation.

Pour évaluer ces biens, nous procédons par comparaison aux prix habituellement pratiqués pour des ventes de biens analogues ou se rapprochant au mieux de celui-ci : **méthode par comparaison**.

Compte tenu que ces biens ne peuvent pas être loués, nous ne pouvons pas utiliser la deuxième méthode basée sur le revenu du bien : **méthode par revenu**.

Méthode par comparaison :

Cette méthode, qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens, consiste à partir des références de transactions récemment effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé, à évaluer la valeur dudit produit.

Cette méthode s'appelle parfois méthode par le marché ou par comparaison directe.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Application :

La parcelle BE 55 est située en zone UAl a2 au plan local d'urbanisme

Actuellement en nature de verger, elle est constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble au envisage de réaliser la société de promotion immobilière KAUFMAN et BROAD

Au regard des divers éléments de comparaison relevés sur la commune de PUISSANCEL permettant de constater des prix de vente oscillant dans une fourchette comprise entre 270 et 430 Euros m², pour des terrains à bâtir ayant une superficie comprise entre 350 et 500 m², nous retenons la valeur basse de la fourchette puisque cette parcelle n'est pas viabilisée et ne peut être construite que dans le cadre d'une opération d'ensemble

Parcelle	Superficie en m ²	Prix en Euros m ²	Valeur vénale en Euros
BE 55	425	270	114.750

4 - CONCLUSION :

Compte tenu des situations géographique, cadastrale, juridique, urbanistique, locative et de l'état actuel de la **parcelle BE 55** pour une contenance de 425 m², située chemin des Hirondelles sur la Commune de PELISSANNE, et destinée à être vendue par le Département des BOUCHES DU RHONE, nous évaluons la valeur vénale de cette **parcelle à 114.750 Euros** (cent quatorze mille sept cent cinquante Euros).

La valeur mentionnée dans ce tableau ne comprend pas les droits de mutation, taxes et frais d'acquisition.

Fait à CAVAILLON, le 06.11.2019

par Damien DESPLATS, Géomètre-Expert.

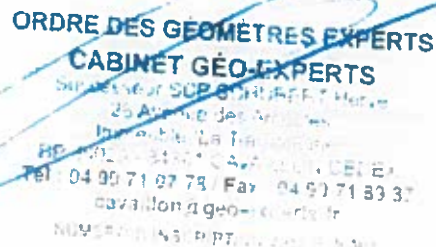

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
CABINET GÉO-EXPERTS
Suppléant SCP GÉOMÈTRE EXPERT Hervé
25 Avenue des Arènes
Immeuble La Terrasse
RD - 01200 - 31001 CAVAILLON, CEDEX
Tel : 04 90 71 87 78 / Fax : 04 90 71 83 37
cavillon@geo-experts.fr
NUMERO D'INSCRIPTION : 2019 2 2019

TABLE DES MATIERES

	Numéro de page
1- PREAMBULE	2
1.1 Mission	2
1.2 Conditions d'exécution	2
2- ANALYSE	3
2.1 Situation géographique	4
2.2 Désignation cadastrale	4
2.3 Situation juridique des biens	5
2.4 Situation urbanistique des parcelles	5
2.5 Description succincte des biens	6
2.6 Réserves concernant l'environnement et la contamination des biens	6
2.7 Situation locative	6
3- EVALUATION	7
3.1 Analyse du marché	7
3.2 Récapitulatif des éléments d'appréciation	8
3.3 Evaluation	8
4- CONCLUSION	10

