

DÉPARTEMENT

DES

BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT

D'ARLES

DEL2025_134

Objet : Acquisition des parcelles de la RTM BM n°20,21, 133, 137 et BLn°2027 (Châteaurenard)

L'an deux mille vingt-cinq, le dix sept juillet, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE AGGLOMÉRATION, dûment convoqué s'est réuni à l'Espace Culturel à Graveson, au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD.

Date de convocation du Conseil de Communauté : 11 juillet 2025.

PRÉSENTS :

- Pour la commune de Barbentane :** M. Jean-Christophe DAUDET, Mme Edith BIANCONE, M. Michel BLANC.
Pour la commune de Cabannes : M. Gilles MOURGUES, Mme Josiane HAAS-FALANGA, M. François CHEILAN.
Pour la commune de Châteaurenard : M. Marcel MARTEL, M. Eric CHAUVET, M. Pierre-Hubert MARTIN, M. Jean-Pierre SEISSON, M. Cyril AMIEL, Mme Annie SALZE.
Pour la commune d'Eyragues : M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER, M. Éric DELABRE.
Pour la commune de Graveson : M. Michel PÉCOUT, Jean-Marc DI FÉLICE.
Pour la commune de Maillane : M. Éric LECOFFRE, Mme Frédérique MARÈS.
Pour la commune de Mollégès : Mme Corinne CHABAUD.
Pour la commune de Noves : M. Georges JULLIEN, M. Pierre FERRIER.
Pour la commune d'Orgon : M. Serge PORTAL.
Pour la commune de Plan d'Orgon : Mme Jocelyne VALLET.
Pour la commune de Rognonas : M. Yves PICARDA.
Pour la commune de Saint-Andiol : M. Daniel ROBERT, Mme Sylvie CHABAS.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- Pour la commune de Châteaurenard :** Mme Solange PONCHON (*donne pouvoir à Eric CHAUVET*) ; Mme Marie Laurence ANZALONE (*donne pouvoir à Pierre-Hubert MARTIN*) ; Mme Marina LUCIANI-RIPETTI (*donne pouvoir à Marcel MARTEL*) ;
Pour la commune de Graveson : Mme Annie CORNILLE (*donne pouvoir à Jean-Marc DI FÉLICE*).
Pour la commune de Mollégès : M. Patrick MARCON (*donne pouvoir à Corinne CHABAUD*).
Pour la commune de Noves : Mme Mireille MEYNAUD (*donne pouvoir à Georges JULLIEN*) ; M. Christian REY (*donne pouvoir à Edith BIANCONE*).
Pour la commune d'Orgon : Mme Angélique YTIER-CLARETON (*donne pouvoir à Serge PORTAL*).
Pour la commune de Plan d'Orgon : M. Jean-Louis LEPIAN (*donne pouvoir à Jocelyne VALLET*).
Pour la commune de Rognonas : M. Dominique ALIZARD (*donne pouvoir à Yves PICARDA*).
Pour la commune de Verquières : M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE (*donne pouvoir à Jean-Christophe DAUDET*)

ABSENTS :

- Pour la commune de Châteaurenard :** Mme Adélaïde JARILLO, M. Bernard REYNES, Mme Sylvie DIET-PENCHINAT
Pour la commune de Rognonas : Mme Cécile MONDET

Secrétaire de séance : M. Michel PECOUT

M. le Vice-Président en charge de la Mobilité expose que dans le cadre de sa compétence mobilité et afin d'assurer la continuité du service public avec notamment les services de transports scolaires de Terre de Provence, Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) sur son territoire, il est nécessaire de disposer du dépôt de transport sur Châteaurenard. Ce dernier appartient encore à ce jour à la Métropole Aix Marseille-Provence, bien que situé en dehors de son périmètre géographique.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRE DE PROVENCE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU 17 JUILLET 2025

Pour rappel, suite à la liquidation de la régie des transports (RDT13) par délibération de la métropole n° MOB-005-15239/23/CM du 7 décembre 2023 avec mise en œuvre au 31 décembre 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence a récupéré par voie de transfert de compétences le dépôt de transport, situé sur les parcelles cadastrées BM n° 20, BM n° 21, BM n° 133, BM n° 137 et BL n° 207, (cf. annexe n°1 : plan cadastral), sise 11, avenue de la Chaffine -13 160 Châteaurenard.

Le dépôt de Châteaurenard est le site à partir duquel les lignes de transports régionales, celles de Terre de Provence, desservent le territoire et le relie à d'autres bassins de mobilité. A partir du 01 janvier 2024, la métropole a confié à la Régie des Transports Métropolitains (RTM) l'exploitation de ces activités de transports en lui mettant notamment à disposition le parc de matériel roulant ainsi que le dépôt.

Afin de pouvoir poursuivre les transports scolaires sur son territoire, Terre de Provence Agglomération, a fait part de son souhait de se porter acquéreur de ce dépôt par courrier du 21 octobre 2024 (cf. annexe n°2 : courrier de TPA à la Métropole du 21/10/2024). Par la suite, la Métropole a confirmé à Terre de Provence son intention de lui céder ce patrimoine (cf. annexe n°3 : courrier de la Métropole à TPA du 20/03/2025).

Aussi, il a été convenu entre les parties, l'acquisition du dépôt, d'une superficie d'environ 15 914m², par Terre de Provence à hauteur de 520 209.41€ HT. Il a également été convenu une clause « d'affectation », afin de conserver l'usage du bien et de maintenir son exploitation pendant au moins 10 ans.

En date du 29 avril 2025, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a estimé la valeur vénale du bien à environ 1 500 000€, assorti d'une marge d'appréciation de 15% (cf. annexe n°4 : avis DIE de 2025). Aux vues de ces éléments, des échanges avec la Métropole Aix- Marseille-Provence ont permis de maintenir un accord sur le prix d'acquisition, en considérant que le dépôt précédent et son assiette foncière avaient été acquis auprès de Terre de Provence Agglomération en 2016, par la RDT 13 pour un montant total de 520 209.41€. Il est donc proposé un prix d'acquisition équivalent au prix initial, dans un souhait d'équité mais aussi afin d'éviter tout enrichissement par le truchement d'une opération que la Métropole n'aurait jamais financé.

La différence de prix est ici justifiée, au regard des éléments ci-dessus mais également en considérant l'intérêt général du projet, qui va notamment permettre la continuité d'un service public de transports indispensable au territoire et aux usagers.

La réitération par acte notarié ne pourra intervenir qu'à la suite de la finalisation de la procédure de transfert entre le RDT 13 et la Métropole consistant en l'inscription dans un acte administratif publié valant titre de propriété de l'arrêté de dissolution. Dans l'attente de la signature de l'acte authentique, dont les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur, Terre de Provence Agglomération a sollicité une mise à disposition anticipée et gratuite du bien.

Le bureau communautaire du 5 juin 2025 a émis un avis favorable.

Il est donc proposé au conseil communautaire, afin d'assurer sa compétence mobilité, de se prononcer sur l'acquisition du dépôt de Châteaurenard, concernant les parcelles cadastrées section BM n° 20 , BM n° 21, BM n° 133, BM n° 137 et BL n° 207 (d'une superficie respectivement d'environ 2 644 m², 5 013 m², 3 479 m² et 2 706 m² et 2 072 m², soit un total d'environ 15 914 m²), situées au 11 Avenue de la Chaffine, au prix de 520 209.41 € HT, auprès de la Métropole Aix Marseille.

Après exposé du rapporteur,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.1111-1, L.1211-1 et L.3112-1,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1311-9, L.1311-10, L.1311-13 et L.2241-1,

Vu l'article 1.2 des statuts de la Communauté d'Agglomération Terre de Provence actés par arrêté préfectoral du 27 décembre 2019 et la compétence mobilité exercée par l'Agglomération Terre de Provence, Autorité Organisatrice de la Mobilité,

Vu la décision de la présidente n° DP2025_61 du 07 mai 2025 relative à la convention de mise à disposition anticipée avant cession des parcelles cadastrées section BM n°20, BM n°21, BM n°133, BM n°137, BL n°207 à Chateaurenard,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes fixant à 180 000 € le nouveau seuil réglementaire de consultation des services de la direction de l'immobilier de l'État pour « Les acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles... »,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 29 avril 2025,

Vu le plan cadastral des parcelles cadastrées section BM n°20, BM n°21, BM n°133, BM n°137 et BL n°207,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire en date du 05 juin 2025,

Vu les échanges avec La Métropole Aix-Marseille-Provence aboutissant à un accord entre les parties le 20 mars 2025, d'un prix d'acquisition de 520 209.41 €, du dépôt de Chateaurenard portant sur les parcelles cadastrées section BM n°20, BM n°21, BM n°133, BM n°137 et BL n°207, situées au 11 Avenue de la Chaffine, d'environ 15 914 m²,

Considérant que le prix d'acquisition de 520 209.41 € HT, est supérieur au seuil réglementaire des 180 000 € imposant la consultation des services de la direction de l'immobilier de l'État ; **que** conformément à l'article L.1311-10 du code général des collectivités territoriales, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donc été sollicitée en vue de l'évaluation du bien visé ; **que** la Direction de l'Immobilier de l'Etat a estimé la valeur vénale du terrain à environ 1 500 000 € ;

Considérant que le dépôt et son assiette foncière avaient été acquis auprès de Terre de Provence Agglomération en 2016, par la RDT 13 pour un montant total de 520 209.41€ ; **que** dans un souhait d'équité mais aussi afin d'éviter tout enrichissement par le truchement d'une opération que la Métropole n'aurait jamais financé, il est donc proposé un prix d'acquisition équivalent au prix initial ;

Considérant qu'au regard de l'intérêt général du projet, qui va notamment permettre la continuité d'un service public de transports, mais également au regard des éléments ci-dessus, la différence de prix est ici justifiée,

Considérant que la réitération par acte notarié ne pourra intervenir qu'à la suite de la finalisation de la procédure de transfert entre le RDT 13 et la Métropole consistant en l'inscription dans un acte administratif publié valant titre de propriété de l'arrêté de dissolution ;

Considérant que dans l'attente de la signature de l'acte authentique, dont les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur, Terre de Provence Agglomération a sollicité une mise à disposition anticipée et gratuite du bien.

Après avis favorable du bureau communautaire en date du 05 juin 2025,

Ayant ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire

- **Approuve** l'acquisition des parcelles cadastrées section BM n°20, BM n°21, BM n°133, BM n°137 et BL n°207, situées au 11 Avenue de la Chaffine, d'environ 15 914 m², au prix de 520 209.41 €, auprès de la Métropole Aix Marseille Provence.
- **dit** que le transfert de propriété sera constaté par un acte notarié que les frais inhérents seront à la charge de l'acquéreur.
- **autorise** la Présidente ou son représentant, à signer toutes les pièces se rapportant à cette vente et notamment l'acte authentique.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025

ID : 013-200035087-20250717-DEL2025_134-DE



Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Membres en exercice : 42
Votants : 38
Votes pour : 38
Votes contre : 0
Abstentions : 0

Fait à Eyragues, le 17 juillet 2025,

Pour Extrait Conforme,
La Présidente,
Corinne CHABAUD





Date Edition : 12-05-2025 à 20:00
Echelle :1:750

Titre

Eyragues, le 21 octobre 2024

Madame la Présidente
Métropole Aix Marseille Provence
Le Pharo 58
Boulevard Charles-Livon
13007 MARSEILLE

Dossier suivi par Patrice FOURNIER
Service Mobilités

Nos Réf : CC/FM/EN/PF n°24-486

Ligne directe : 04.32.61.06.14

Standard : 04.32.61.96.30

✉ : p.fournier@terredeprovence-agglo.com

AR 2C 176 309 5738 3

Objet : intention d'acquérir le dépôt de Chateaurenard

Madame la Présidente,

Chère Opéline,

L'opérateur historique en charge du réseau de transport scolaire de Terre de Provence rend ses services à partir du dépôt de Chateaurenard que le département a construit sur des terrains appartenant précédemment à Terre de Provence.

Aujourd'hui, le Préfet des Bouches-du-Rhône demande de mettre fin à la situation dans laquelle la RTM continue à rendre des services de transport en dehors du périmètre d'Autorité Organisatrice de la Mobilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Dans ce contexte, la Métropole va procéder à la cession du dépôt de transport situé 538 chemin du Barret, à Chateaurenard par laquelle Terre de Provence est intéressé.

Par la présente, je souhaite attirer votre attention sur l'intention de l'agglomération Terre de Provence de se porter acquéreur de ce dépôt. En effet, la poursuite des services de transports scolaires, actuellement 6 lignes sont lancées depuis ce dépôt sur les 10 existantes, est pour l'agglomération une question de continuité de service public essentielle dans laquelle le dépôt constitue le fer de lance de ce service.

Je vous remercie, par avance, de préciser, dans les meilleurs délais, et par retour de courrier, l'éventuel accord de la Métropole pour ce transfert de propriété et, dans l'affirmative, les délais et les conditions financières se rapportant à cette cession. Ces éléments sont essentiels pour nous permettre



d'organiser dans les meilleures conditions possibles le remplacement de l'opérateur historique, sachant que ce nouveau contexte doit être opérationnel au plus tard le 1^{er} septembre 2025.

Dans cette attente,

Veillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

La présidente,



Corinne CHABAUD

Maire de Mollégès

Vice-Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

Comptant sur ton soutien pour la concrétisation de ce projet indispensable pour votre territoire !



Marseille, le 20 MARS 2025

La Présidente

Madame Corinne CHABAUD
Maire de Mollégès
Présidente de Terre de Provence
Agglomération
Chemin Notre Dame
BP 1
13630 EYRAGUES

DOSSIER SUIVI PAR :

Mariama KOULOUBALY-ABELLO
DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et
Cohésion Territoriale
mariama.kouloubaly-abello@ampmetropole.fr
T: 0442559783
Nos réf : SF-S4021000/2025-02-15466

Objet : Proposition de cession du dépôt sis 538 chemin du Barret - Châteaurenard

Madame la Présidente, *Chère Corinne*

Dans le cadre de la dissolution de la Régie des transports des Bouches-du-Rhône (RDT 13) au 31/12/2023, la Métropole, par délibération du 7 décembre 2023, a récupéré par transfert le dépôt de Transport situé sur les parcelles BM 20, BM 21, BM 133, BM 137 et BL 207 à Châteaurenard.

Par courrier en date du 21 octobre 2024, vous avez fait part de votre souhait d'acquisition de ce dépôt afin de poursuivre la continuité de service public avec notamment les services de transports scolaires.

Pour rappel, ce dépôt situé sur la zone de la Chaffine a été acquis auprès de Terre de Provence Agglomération en 2016 par la RDT 13 pour un montant total de 520 209,41€.

L'acquisition du terrain et la construction du nouveau dépôt ont été assurées par la RDT13, en lieu et place du Département, qui a apporté à la régie une contribution forfaitaire de 4,1 M€.

Le souhait d'une équité dans ce projet de cession impliquant de ne pas s'enrichir par le truchement d'une opération que la Métropole n'a jamais financé directement ou indirectement, nous amène à vous proposer un prix de cession équivalent au prix initial d'acquisition.

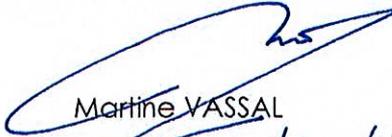
A cet effet, un projet de rapport sera présenté au bureau de la Métropole du mois de juin prochain, pour approbation d'une promesse de vente intégrant une clause d'intéressement et d'affectation, aux conditions négociées permettant une mise à disposition anticipée du dépôt.

La réitération par acte notarié de cet accord interviendra suite à la finalisation de la procédure de transfert entre la RDT 13 et la Métropole consistant en l'inscription dans un acte administratif publié valant titre de propriété de l'arrêté de dissolution.

Je vous prie de bien vouloir me faire connaître votre position sur les conditions de cette transaction, par retour de courrier, à l'attention de Mme Mariama KOULOUBALY-ABELLO, chargée d'études à la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion Cohésion Territoriale, Direction Ingénierie Foncière et Patrimoniale – Service foncier - BP 48014 -13567 MARSEILLE CEDEX 02.

Dans cette attente, la DIFP se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.



Martine VASSAL

Je t'embrasse



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025

ID : 013-200035087-20250717-DEL2025_134-DE

7300 SD
Berger
Levrault



FINANCES PUBLIQUES

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

Marseille, le 29/04/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- o Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion des
- o Patrimoines Privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, Rue Borde

13 357 MARSEILLE cedex 20

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

veronique.fabre-valanchon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

DS : 22330178

OSE : 2025-13027-23777

La Directrice Régionale des Finances
Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Terre de Provence

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 :

Bâtiment à usage de bureaux, d'atelier, réserves avec station de lavage, station carburant, vastes parkings avec terrain attenant, au sein d'une zone d'activités.

Adresse du bien :

11, Avenue de la Chaffine 13160 Châteaurenard

Valeur :

1 500 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme BARGIER Marianne, Responsable du service urbanisme et foncier de Terre de Provence

2 - DATES

de consultation :	27/03/2025
d'attribution :	28/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble ¹ :	16/07/2024
du dossier complet :	28/03/2025

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 ² :	<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.

Projet d'acquisition par Terre de Provence, à la Métropole, de locaux à usage de bureaux, d'atelier avec station de lavage, station carburant, vastes parkings avec terrain attenant en zone d'activités.

¹ En présence de : M. Frank PUJO, responsable de dépôt, M.Loïc TRELLU, directeur métropolitain du réseau Nord

² Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Acquisition dans le cadre de la procédure de dissolution de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la compétence géographique était plus large que celui de la Métropole, non encore prononcée et de l'intégration de son patrimoine dans celui de la Métropole sur arrêté du préfet en cours de finalisation. Liquidation en cours et absorption par la Métropole à date d'effet du 1^{er} janvier 2024 approuvée lors du conseil métropolitain du 7 décembre 2023.

Le patrimoine actuel de la RDT 13 va être intégré dans celui de la Métropole qui souhaite céder le bien à Terre de Provence.

Prix : demande d'avis domanial : « Un accord a été convenu avec la Métropole pour un montant total de 520 209,41 euros » : courrier de la Métropole du 20/03/2025 mais aucune délibération n'a encore été prise par chacune des parties.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châteaurenard est une commune dynamique du Nord du département des Bouches-du-Rhône, présentant une croissance continue de population et d'activités économiques.

Situation géographique privilégiée, à proximité d'Avignon et des grands axes routiers RD7n et A7.

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

Parcelle située à l'ouest de la commune, au sein d'une zone d'activités en zone 1AUza.

Situation en bordure de l'Avenue de La Chaffine.

Terrain : réseaux présents : électricité, eau, assainissement.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Châteaurenard	BM 20 BM 21 BM 133 BM 137 BL 207	11, Avenue de La Chaffine	Parcelles : 15 914 m ² Bâtiment : 938 m ²	Bâtiment à usage de bureaux, d'atelier, réserves avec station de lavage, station carburant, vastes parkings avec terrain attenant, au sein d'une zone d'activités.

4.4. Descriptif :

Bâtiment à usage de bureaux, d'atelier, réserves avec station de lavage, station carburant, vastes parkings avec terrain attenant, au sein d'une zone d'activités.

Situation en bordure de l'Avenue de La Chaffine.

Bâtiment(s) :

- Année de construction : non connue.
- Condition locative : libre
- Nombre de niveaux : R+1 partiel.
- Ossature : parpaings et métallique.
- Façades : bardage.
- Toiture et couverture : tôles.
- Huisseries extérieures : absence de volets, fenêtres et portes en aluminium.
- Sols : carrelage, dalle béton.
- Double vitrage.

Distribution principale (détail par étage) :

Hall d'entrée desservant des toilettes, des bureaux, une salle de réunion, la salle du coffre, un dégagement à main gauche distribuant des vestiaires hommes et des vestiaires femmes, des sanitaires avec douche hommes, des sanitaires avec douche femmes, un local d'archives, un local ménage, une vaste cuisine-salle de repos, l'escalier menant à l'étage et l'atelier.

Etage :

4 salles : 3 à usage de stockage, une pour l'installation de climatisation et « balcon » sur atelier, permettant certaines interventions.

Atelier : dégagement desservant deux vestiaires, un local de rangement, des toilettes donnant accès à vaste salle avec coursive avec un espace séparé matériel et desservant un bureau.

Accès à l'étage par un escalier métallique.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité, assainissement, chauffage électrique, climatisation y compris dans l'atelier.

Présence d'un forage pour la station de lavage.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : situation en zone d'activités. Accès aisé. Superficie de l'emprise .Très bon état d'entretien. Qualité des prestations.

Éléments défavorables : -

Autres éléments :

Contexte et but de l'opération : Dans le cadre de la dissolution de la RDT 13 fin 2023, la Métropole récupère le patrimoine de la Régie. Ce dépôt situé à Châteaurenard, gérant l'exploitation de lignes régionales et locales (CA Terre de Provence) est amené à être cédé.

Au vu du courrier joint en date du 20/03/2025, la procédure de liquidation est toujours en cours.

Prix : demande d'avis domanial : Un accord a été convenu avec la Métropole pour un montant total de 520 209,41 euros : courrier de la Métropole du 20/03/2025 mais aucune délibération n'a encore été prise par chacune des parties.

4.5. Surfaces du bâti :

Surfaces communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations du Pôle d'Évaluations Domaniales :



Demande d'avis domanial de la Métropole en 2024 :

« L'estimation porte sur le dépôt qui est constitué de deux niveaux :

- RDC : ateliers 360 m², bureaux/salles de réunions 150 m², vestiaires/prise de service 190 m², espaces divers (accueil 30 m²) et de parcelles de terrain nu.
- R+1 : magasins 80 m², locaux techniques 80 m², magasin 34 m², 14 m²

Soit un total de : 938 m² de bâtis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

La RDT 13 est en cours de liquidation en vue de sa dissolution : intégration du patrimoine prévue dans le patrimoine de la Métropole qui ne souhaite pas conserver ce site car la ville de Chateaurenard n'est pas dans le périmètre de compétence de la Métropole et prévoit de le céder à Terre de Provence.

5.2. Conditions d'occupation :

Bien en état d'occupation constatée.

Courriel du 12/04/2024 de la Métropole lors de sa demande d'avis domanial : « La vente concerne un site occupé (matériel et personnel). Les services ex-RDT, aujourd'hui RTM, continuent d'opérer – pour le compte de la Métropole - les services délégués par la Région et l'Agglomération Terre de Provence, ce jusqu'en août 2025. »

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Châteaurenard :

Date d'approbation PLU en vigueur approuvé le 19/07/2006, opposable depuis le 03/08/2006, modification n°7 approuvée le 01/03/2023.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2020.

6.2. Date de référence et règles applicables :

Zone de Plan : zone 1AUZ : zone d'urbanisation future : à vocation d'activité. Cette zone d'urbanisation future à vocation d'activités, non ou insuffisamment équipée en réseaux urbains (voirie, eau potable et assainissement), est appelée à être aménagée à court-moyen terme. Cette zone sera affectée principalement à l'activité économique. L'exigence d'une organisation rationnelle de ces nouveaux secteurs conduit à conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation préalable des équipements de desserte. La zone 1AUz est affectée aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, de bureaux, de commerces, d'hôtellerie, ainsi que de commerces et activités liées à l'agriculture et à l'agroalimentaire. Elle comporte deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUza à vocation industrielle, commerciale, artisanale ou d'intérêt collectif tel que défini dans le lexique des dispositions générales du présent règlement,

- le sous-secteur 1AUzt à vocation strictement tertiaire de bureaux (bâtiments administratifs d'entreprise, services, etc.) et d'hôtellerie.

Secteur : -

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUza :

- l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière,

- les logements de fonctions ne pourront excéder 80 m² d'emprise au sol.

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Hauteur : hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder :

- 15 mètres jusqu'au faîtage dans l'ensemble de la zone.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

PPRI : non connu.

Constructibilité légale et effective : Non connue.

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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ Recherche de vente de hangars, entrepôts avec bureaux, bâtiments industriels avec atelier et bureaux de superficie égale ou supérieure à 500 m² sur diverses communes :

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025



ID : 013-200035087-20250717-DEL2025_134-DE

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie S.U.P.	Prix en €		
						HT	S.U.P. HT	
1	26/03/2024	2024P08138	Boulevard Guy de Maupassant Miramas	BM 170	2 800 m ²	660 000,00	235,71	Bâtiment industriel d'une superficie bâtie approximative de 2 800 m ² , un rez-de-chaussée de 2 500 m ² environ, composé : - d'un atelier équipé d'un pont roulant de 5 tonnes, - un local magasin, - un local vestiaire, - un local W.C et douches, - un étage de 300 m ² composé d'un hall d'entrée, un grand bureau collectif, trois bureaux et une salle de réunion.
2	05/07/2023	2023P18419	ZAC du Roubian Rue des Charretiers Tarascon	F 1724 F 1887	1 985 m ²	325 000,00	163,73	Bâtiment à usage de bureaux et d'entrepôt
3	04/03/2023	2023P22242	La Crau ouest La Crau Sud	CZ 167 CZ 111	524 m ²	660 000,00	1 259,54	Bâtiment à usage d'atelier d'usinage et de rectification pièces auto motos poids lourds et parcelle de terrain
4	21/07/2022	2022P16274	Rue Galilée et Rue Copernic Zone Industrielle Nord Arles	CO 955 CO 957	2 000 m ²	1 200 000,00	600,00	Locaux à usage de bureaux et entrepôts avec mezzanine et parking
5	06/05/2022	2022P04007	Rue Gaspard Monge ZI Sud Arles	BE 393 BE 394	2 175 m ²	2 700 000,00	1 241,38	Un bâtiment principal avec annexes, et halls, zone de stockage, parking et terrain actuellement à usage industriel : activité de ferronnerie, chaudronnerie, usinage mécanique.
6	05/04/2022	2022P02656	ZA LA CHAFFINE, Avenue de la Chaffine Châteaurenard	BL 136 BL 140 BL 147 BL 183 BL 199 BL 139 BL 146 BL 155 BL156 BL 158 BL 162 BL 182	3 025 m ²	2 345 000,00	775,21	Un ensemble immobilier à usage d'entrepôts et bureaux, terrain aménagé autour (parkings, aires de manoeuvre, espaces verts).à usage industriel et professionnel.
7	30/03/2022	2022P04477	Rue Estamaire - Parc d'activités de la Gandonne Salon-de-Provence	CW 410	1 643 m ²	1 720 000,00	1 046,87	Un ensemble à usage industriel comprenant : - un bâtiment principal élevé d'un simple rez-de-chaussée composé d'un hall d'entrée, trois bureaux, salle de repos, vestiaires avec douches, divers ateliers (fabrication, préparation, vernissage, emballage, expédition), magasins et WC, Un hangar en bardage de couleur verte.
8	11/03/2022	2022P01865	Impasse des Gallets Châteaurenard	DL 81	1 200 m ²	280 000,00	233,33	bâtiment à usage d'atelier et de bureaux avec terrain attenant.
9	15/06/2021	2021P05067	Epi des Limites Sud Châteaurenard	DL 110	760 m ²	400 000,00	526,32	Ensemble immobilier à usage d'entrepôt et de bureaux

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025



ID : 013-200035087-20250717-DEL2025_134-DE

10	01/06/2021	2021P03997	Avenue de la Durance Châteaurenard	DL 202 lots 5 et 9	731,59m ²	490 000,00		Un local et espace en jouissance exclusive de 234m ² .
11	27/05/2021	2021P03897	Avenue des Artisans Le Grand Roubian	F 1974	500 m ²	380 000,00	760,00	Un Bâtiment à usage industriel comprenant : bureaux, réfectoire, point d'eau , sanitaire ,atelier, mezzanine et terrain attenant à usage de parking et stockage .
12	19/01/2021	2021P00824	Avenue Lascos, Zone industrielle Caronte Sud Martigues	EO 754	900 m ²	850 000,00	944,44	Un bâtiment industriel, comprenant au rez-de-chaussée 1 hangar comprenant 2 cellules, 4 bureaux, 3 toilettes, une cage d'escalier avec 1 étage comprenant 2 mezzanines. Local technique à l'extérieur
13	06/03/2020	2020P02101	Chemin de la Cabane Vieille Chemin des Castillonnes Noves	AE 93	537 m ²	520 000,00	968,34	Entrepôt avec bureaux
Prix moyen par m² :						724,97		
Prix médian par m² :						760,00		
Prix minimal par m² :						163,73		
Prix maximal par m² :						1 259,54		

➤ Recherche de vente de terrains viabilisés sur la commune de Châteaurenard : en zones Uze et UZa :

Peu de termes récents

Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en € HT	Prix en €/m ²	Nature/ Observations
29/03/2022	2022P02649	Epi des Limites Chateaurenard	DK 222	6 000 m ²	309 000,00	51,50	Un terrain sur lequel figure des installations de type pont-bascule et un local d'une surface d'environ 10 m ² Parcelle viabilisée zone UZa
21/02/2022	2022P01722	Chemin du Barret La Chaffine Est Chateaurenard	AN 267	1 205 m ²	132 550,00	110,00	Parcelles viabilisées zone UZe
26/10/2021	2021P08379	Chemin du Barret La Chaffine Chateaurenard	BM 153	1 312 m ²	77 408,00	59,00	Parcelle viabilisée Extension La Chaffine 2 zone UZe
Prix moyen par m² :						69,67	
Prix médian par m² :						59,00	
Prix minimal par m² :						51,50	
Prix maximal par m² :						59,00	



➤ Recherche de vente de terrains viabilisés sur la commune de Châteaurenard en zone 1AUZa :

Pas de termes récents de 2022 à 2024

Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT /m ²	Nature/ Observations
26/10/2021	2021P08379	Chemin du Barret	BM 153	1 312 m ²	77 408,00	59,00	Terrain viabilisé
26/10/2021	2021P08260	Chemin du Barret	BM 145 BM 158	4 208 m ²	248.272,00	59,00	Terrain viabilisé
29/01/2020	2020P01281	Chemin du Barret	BM 142 BM 148 BM 150	2 142 m ²	93 877,00	43,83	Terrain viabilisé
19/12/2019	2020P00300	Route d'Avignon	BM 156	2 125 m ²	113 687,50	53,50	Terrain viabilisé
25/09/2019	2019P06352	Route d'Avignon	BM 154 BM 155	1 030 m ² 1 429 m ²	60 255,00 83 596,50	58,50	Terrains viabilisés
05/04/2019	2019P02496	La Tourre et les Lones Est	BM 3	3 802 m ²	400 000,00	105,21	Terrain viabilisé
Prix moyen par m² :						62,50	
Prix médian par m² :						58,50	
Prix minimal par m² :						43,83	
Prix maximal par m² :						105,21	

Synthèse des termes :

Prix moyen par m ² :	65,80
Prix médian par m ² :	58,75
Prix minimal par m ² :	43,83
Prix maximal par m ² :	110,00

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée

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

➤ Bâtiment :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la tranche haute des valeurs constatées pour des ventes de hangars, entrepôts avec bureaux, bâtiments industriels avec atelier et bureaux de superficie égale ou supérieure à 500 m² sur diverses communes soit : 1 259,00 € /m².

➤ Parcelles non bâties (BM 20 et BM 133) :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la tranche moyenne des valeurs constatées pour des ventes de terrain viabilisés en zone UZ et 1AUZa sur la commune de Châteaurenard avec abattement de 20 % (grande surface et nature de l'emprise : parking bitumé) soit : 66,00 * 0,80 = 52,80€

Nature de l'emprise	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m ²	Valeur globale en € HT
BM 20, BM 21, BM 133, BM 137, BL 207			
Bâtiment	938	1 259,00	1 180 942,00
Parcelles non bâties BM 20 BM 133	2644 + 3479 = 6 123	66,00 * 0,80 = 52,80	323 294,40
		Total	1 504 236,40
		Arrondie à	1 500 000,00

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 **1 504 236,40 €**, arrondie à **1 500 000 € (Un million cinq cent mille euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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. Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 **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.

DS : 22330178 OSE : 2025-13027-23777	<p>Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches -du-Rhône, et par délégation,</p>  <p>Géraldine BAZIN Administrateur des Finances publiques Adjoint</p>
---	--