



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/06/2025

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et
du département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des
patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde

13357 Marseille Cedex 20

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

La directrice régionale des Finances
publiques de PACA et du département des
Bouches-du-Rhône

à

SYSTRA

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Delphine RIZZA

Courriel : delphine.rizza@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.25.93.84.82

Réf DS:23228934

Réf OSE : 2025-13005-40197

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	Aubagne
Adresse de l'opération:	Les Gargues Est
Département :	Bouches-du-Rhône
Dépense prévisionnelle totale (indemnités de remploi et aléas inclus) :	7 380 439 €



1 - SERVICE CONSULTANT

Madame MARCOUX Clémence, Centre Hospitalier d'Aubagne Edmond Garcin

2 - DATE

de consultation : 26/05/25

de réception : 26/05/25

de visite sommaire du périmètre: 01/10/24

de dossier en état : 26/05/25

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Le centre hospitalier d'Aubagne, actuellement situé en centre-ville, équipement public rayonnant sur le territoire de l'est métropolitain, nécessite d'être modernisé.
- La commune d'Aubagne et la Métropole ont identifié le secteur des « Gargues » à Aubagne pour implanter un nouvel hôpital à l'horizon 2030. Projet global : création d'un nouvel hôpital, d'un quartier santé « Campus Santé des Gargues » et d'un parc à vocation agricole.
- Ce projet a été notamment inscrit dans l'OAP « Zone économique Est » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, approuvé le 29 juin 2023.
- **La présente ESG ne porte que sur la création du nouvel hôpital.** Le périmètre de l'opération porte sur une surface d'une trentaine d'hectares et s'inscrit essentiellement dans des emprises foncières privées.¹
- Sur la base des informations communiquées, les négociations et procédures d'acquisitions foncières amiables sont privilégiées. Toutefois, à défaut d'accord avec les propriétaires, il pourrait être nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation. Préalablement à cette procédure, une déclaration d'utilité publique (DUP) permettant les acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, devra être obtenue. La présente estimation sommaire et globale s'inscrit dans ce cadre.
- En outre, un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été défini permettant notamment de constituer des réserves foncières, de préserver l'aménagement futur du secteur et de stabiliser les prix du marché foncier. Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence est désignée comme titulaire d'un droit de préemption au sein du périmètre de ladite ZAD et permettra de mettre en œuvre une politique foncière cohérente en lien avec le projet d'aménagement.²

Périmètre de la ZAD



Parcelles concernées par la présente ESG



1 Délibération Métropole Aix Marseille Provence du 18/04/2024 – création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre des Gargues sur le territoire de la commune d'Aubagne.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Sur la base des informations transmises par le consultant (date arrêtée au 04/06/2025), les parcelles à acquérir dans le cadre de la construction du futur hôpital sont les suivantes :

Parcelles	Contenances totale	Surfaces impactées à évaluer	Adresse	Propriétaires	Zone PLU	Nature parcelle	Type de biens	Occupation
BL 66	3 625	3 625	LES GARGUES	PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL 67	1 555	1 555	LES GARGUES	PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Bâti démolit		Libre
BL 70	550	550	LES GARGUES	MBFHWS - MME SQUELLARI/DANIELE LOUISE HENRIETTE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison d'habitation	Libre
BL 71	1 660	1 660	LES GARGUES	MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL 74	18	18	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL 75	2 765	2 150	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Bâti	Site ENEDIS	Libre
BL 283	1 970	1 970	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL 284	1 282	1 282	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL285	4 380	2 880	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Bâti	Bureaux ENEDIS	Libre
BL 286	1 923	1 923	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti		Semble cultivé et en partie squatté
BL 287	503	503	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti		Semble cultivé
BL 288	18 620	18 620	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti		Semble cultivé
CV 1	1 900	1 900	LES GARGUES EST	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti		Semble cultivé
CV 2	3 170	3 170	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 3	470	470	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 4	2 140	1 268	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 5	780	453	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 6	1 565	1 565	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 7	2 290	1 310	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 39	2 510	313	LES GARGUES EST	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 471	652	652	LES GARGUES	MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison et dépendances	Libre
CV 768	1 015	1 015	LES GARGUES EST	MDV9N9 - MME MARTIN/IONA MATHILDE ANTHONIA - Propriétaire MDV9PB - M MARTIN/LINO ALAIN ANTOINE - Propriétaire PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 769	60	60	LES GARGUES EST	MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 770	2 416	607	LES GARGUES	MDV9N9 - MME MARTIN/IONA MATHILDE ANTHONIA - Propriétaire MDV9PB - M MARTIN/LINO ALAIN ANTOINE - Propriétaire PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 771	109	109	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL 425	1 302	1 302	LES GARGUES	MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Semble cultivé
BL 426	476	476	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti		Semble cultivé
BL76	4 480	895	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
BL147	1 660	9	GALLEGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	UV1	Non bâti		Semble squatté
BL268	1 870	173	GALLEGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	UV1	Non bâti		Semble squatté
BL 269	1 098	253	GALLEGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	UV1	Non bâti		Semble squatté
BL129	3 565	522	GALLEGUES	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 472	37	37	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 473	373	180	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 485	135	135	LES GARGUES	PBB888 - COPROPRIETAIRES DE L IMM CADASTRE CV 485 - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison	Libre
CV 474	1 203	3	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 475	1 016	569	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Poulailler bassin	Libre
CV 463	751	751	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 464	242	242	RTE N 8 DE PARIS A TOULON	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 772	6 165	1 238	LES GARGUES	MDV9N9 - MME MARTIN/IONA MATHILDE ANTHONIA - Propriétaire PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire MDV9PB - M MARTIN/LINO ALAIN ANTOINE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 773	60	60	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre
CV 467	63	63	LES GARGUES	MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Dépendance CV 933	Libre
			LES GARGUES	RES DE LA PARCELLE	2AUM	Bâti	Maison	Libre
			LES GARGUES	Propriétaire	2AUM	Non bâti		Libre



◆ Détails des parcelles bâties et non bâties :

Emprises bâties :

Parcelles	Contenance totale	Surfaces impactées à évaluer	Adresse	Propriétaires	Zone PLUS	Nature parcelle	Type de biens	Occupation
BL 70	550	550	LES GARGUES	MBFH7B - MME SQUELLARI/DANIELE LOUISE HENRIETTE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison d'habitation	Libre
BL 75	2 765	2 150	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Bâti	Site ENEDIS	Libre
BL285	4 380	2 880	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Bâti	Bureaux ENEDIS	Libre
CV 471	652	652	LES GARGUES	MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison et dépendances	Libre
CV 485	135	135	LES GARGUES	PBBB88 - COPROPRIETAIRES DE L IMM CADASTRE CV 485 - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison	Libre
CV 475	1 016	569	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Poulailler bassin	Libre
CV 467	63	63	LES GARGUES	MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MDFSVX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire	2AUM	Bâti	Dépendance CV 933	Libre
CV934	183	183	LES GARGUES	PBBDZJ - COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE CV 469 - Propriétaire	2AUM	Bâti	Maison	Libre

Bâti type maison

Parcelle section BL n°70 :

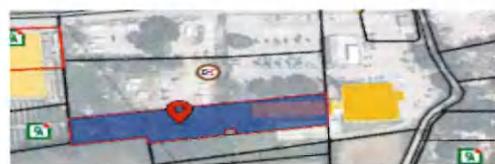


Site ENEDIS

Parcelle section BL n°285 :



Parcelle BL 75



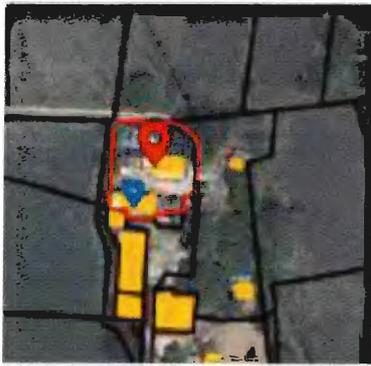
Ancienne agence technique-clientèle et d'exploitation EDF-GDF.

Le bien est élevé d'un simple RDC. Bâti constitué principalement de bureaux (627 m²). Présence de zone de stockage / d'entrepôt sur la partie EST.

La surface utile brute totale du bâti s'élève à 931 m². Accès difficile à l'intérieur du bien lors de la visite. Bien en état de dégradation avancée : dalles faux-plafond pendantes/présentées au sol ; fenêtres sans vitres ni encadrements ; gaines et fils électriques suspendus.

Bâti type maison

Parcelle section CV n°471 :



Parcelle section CV n°485 :



Parcelle section CV n°475 :



Parcelle section CV n°467 :



Parcelle section CV n°934 :



Les surfaces bâties (m²) n'ont pas été communiquées par le consultant.

Seuls des bâtis présents sur les parcelles BL 70, BL 75/BL 285, CV 485 et CV 934 ont pu être évalués, leurs surfaces étant renseignées au cadastre ou mentionnées dans le rapport Segat communiqué.

Parcelles	Nature du bâti	m ²	Source de données
BL 70	Maison	80 m ²	Cadastre
BL 75 + BL 285	Site ENEDIS	931 m ²	Donnée transmise par l'EPF
CV 471	Maison	-	Bâti non fiabilisé par le Consultant et non mentionné au cadastre
CV 485	Maison	135 m ²	Rapport Segat
CV 475	Dépendance	-	Bâti non fiabilisé par le Consultant et non mentionné au cadastre
CV 467	Dépendance	-	Bâti non fiabilisé par le Consultant et non mentionné au cadastre
CV 934	Maison	110 m ²	Rapport Segat

Les parcelles supportant des bâtis non inscrits au cadastre et dont les surfaces n'ont pas été fiabilisées par le consultant seront évaluées en terrain nu. Cela concerne les parcelles suivantes :

CV 471 – parcelle de 652 m² située en zone 2AUM

CV 475 – parcelle de 1 016 m² située en zone 2AUM

CV 467 - parcelle de 63 m² située en zone 2AUM



Parcelles non bâties :

Parcelles	Contenance totale	Surfaces impactées à évaluer	Adresse	Propriétaires	Zone PLUf	Nature parcelle	Occupation
BL 66	3 625	3 625	LES GARGUES	PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL 67	1 555	1 555	LES GARGUES	PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Bâti démolé	Libre
BL 71	1 660	1 660	LES GARGUES	MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL 74	18	18	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL 283	1 970	1 970	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL 284	1 282	1 282	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL 286	1 923	1 923	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti	Semble cultivé et en partie squatté
BL 287	503	503	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti	Semble cultivé
BL 288	18 620	18 620	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti	Semble cultivé
CV 1	1 900	1 900	LES GARGUES EST	MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Semble cultivé
CV 2	3 170	3 170	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 3	470	470	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 4	2 140	1 268	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 5	780	453	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 6	1 565	1 565	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 7	2 290	1 310	LES GARGUES EST	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 39	2 510	313	LES GARGUES EST	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 768	1 015	1 015	LES GARGUES EST	MDV9N9 - MME MARTIN/IONA MATHILDE ANTHONIA - Propriétaire MDV9PB - M MARTIN/LINO ALAIN ANTOINE - Propriétaire PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 769	60	60	LES GARGUES EST	MDFS VX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 770	2 416	607	LES GARGUES	MDV9N9 - MME MARTIN/IONA MATHILDE ANTHONIA - Propriétaire MDV9PB - M MARTIN/LINO ALAIN ANTOINE - Propriétaire PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 771	109	109	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MDFS VX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL 425	1 302	1 302	LES GARGUES	MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Semble cultivé
BL426	476	476	LES GARGUES	PBBLZD - SCI DE LA CHENERAIE - Propriétaire MBCD3X - M MARTIN/ANTOINE LUCIEN BRUNO - Gérant, mandataire, gestionnaire	2AUM	Non bâti	Semble cultivé
BL76	4 480	895	LES GARGUES	PBKZBL - TRE ACQUISITION III - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
BL147	1 660	9	GALLEGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	UVI	Non bâti	Semble squatté
BL268	1 870	173	GALLEGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	UVI	Non bâti	Semble squatté
BL 269	1 098	253	GALLEGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	UVI	Non bâti	Semble squatté
BL129	3 565	522	GALLEGUES	P999GR - CEETRUS FRANCE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 472	37	37	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 473	373	180	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 474	1 203	3	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 463	751	751	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire MDFS VX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 464	242	242	RTE N 8 DE PARIS A TOULON	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 772	6 165	1 238	LES GARGUES	MDV9N9 - MME MARTIN/IONA MATHILDE ANTHONIA - Propriétaire PBBL98 - ETS BARNEOUD - Propriétaire MDV9PB - M MARTIN/LINO ALAIN ANTOINE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 773	60	60	LES GARGUES	MBFKLT - MME TROSELLO/NICOLE LUCIE - Propriétaire MBFKLV - MME TROSELLO/REGINE ANNE - Propriétaire MDFS VX - M TROSELLO/GEORGES JEAN MARIE - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
CV 466	5	5	LES GARGUES	P999HJ - FINEXPART - Propriétaire	2AUM	Non bâti	Libre
Total		49 542					

La superficie totale des parcelles non bâties est de 49 542 m².



5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Les parcelles à évaluer relèvent de deux zonages :

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Zones à urbaniser à vocation mixte - fermée
Zone 2AUM

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale
Zone UV1

(PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile)

Précisions :

Les parcelles à évaluer dans la présente estimation sommaire et globale (ESG) ont vocation à recevoir l'implantation du projet hôpital.

Focus zonage 2 AUM

Située actuelle

Actuellement, la zone du projet étudiée est soumise au règlement de zonage des zones 2 AUM – Zones à urbaniser à vocation mixte – fermée.

- Cette zone est fermée à l'urbanisation.
- Elle n'est pas équipée en réseaux.
- Son ouverture nécessite une procédure réglementaire (modification du PLUi).

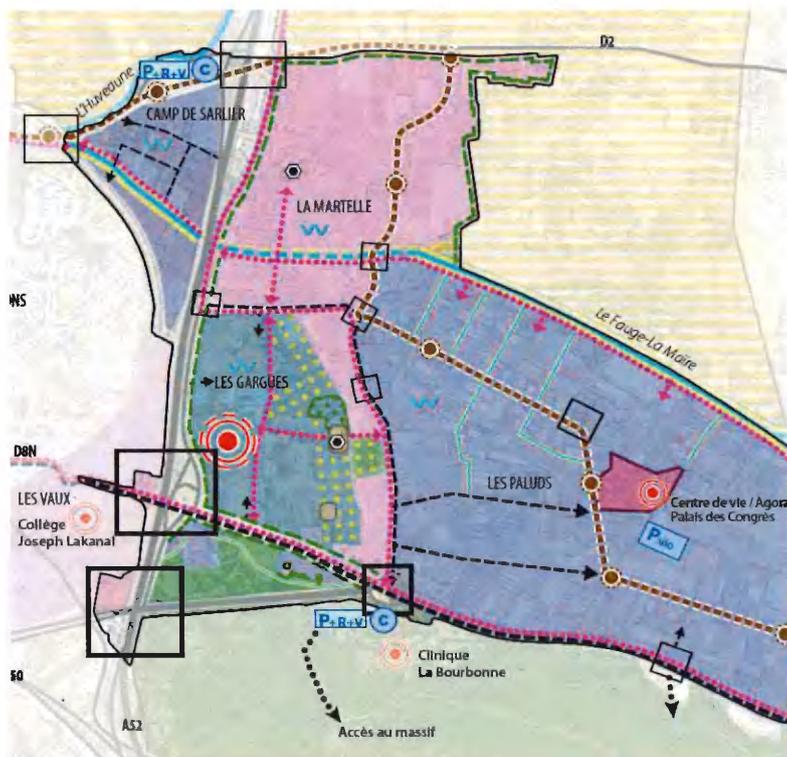
Modification du PLUi envisagée

Une modification (modification n°2) du PLUi du pays d'Aubagne et de l'Étoile est prévue prochainement (T4 2025) afin de permettre notamment une ouverture partielle à l'urbanisation et de sécuriser l'implantation du nouvel hôpital.

Elle aura notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme et permettra la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques.

Présence d'une OAP sur le secteur des « Gargues »

L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit, par ailleurs, dans le périmètre de l'OAP « Zone économique Est ». Cette dernière est présente sur le site et a pour but de cadrer le développement de cette zone.



<p>ÉLÉMENTS DU CONTEXTE</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Limite de POMP ○ Niveau à protéger ● Équipement — Voies structurantes — Autoroutes <p>FORMES URBAINES ET VOCATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Activité économique (industrie, artisanat, tertiaire...) ■ Mixité fonctionnelle : (campus santé : équipements, parcs, activités économiques et résidences associées...) ■ Activité commerciale ■ Centre de vie à valoriser / renforcer ⚙️ Équipement à créer (hôpital) <p>COMPOSITION PAYSAGÈRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Frange paysagère à créer / restaurer ■ Parc à programmer (vocations à définir) ■ Boisement à conserver ■ Cours d'eau à valoriser ■ Cours d'eau à valoriser uniquement couvert ■ Trappes à requalifier (renaturation) ■ Lisière paysagère à traiter W Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets 	<p>ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Carrefour à organiser / créer // compléter les échangeurs ↔ Principe de liaison structurante à requalifier ↔ Principe de liaison à créer / requalifier ↔ Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer / compléter ○ Parcours de randonnée / Accès aux massifs — Ligne future Chronobus ● Arrêt Chronobus ■ Parking Sola à créer ■ Stationnement paysager à créer ■ P+V Fonction parking vélos ■ P+R Fonction parking relais ● Aire de cohabitation à créer ou compléter <p>COMPOSITION URBAINE</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégée au titre du L. 151-19)
--	---

5.2 Réseaux : À créer.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est, pour les biens compris dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Différée :

- i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;
- ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ;
- iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé.³

En l'espèce, la date de référence est fixée au 16/05/2024 – date de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé (information transmise par l'EPF).

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale (ESG) intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les parcelles à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.



À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas tous fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 5 271 028 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** 2 109 411 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 7 380 439 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 528 103 €

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 1 581 308 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

24 mois

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

de 4/6/2025


M. YVAN HUART
Administrateur général des finances publiques

OSE : 2025-13005-40197

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° 625-11-DE : relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.
Accusé de réception en préfecture
013-21130058-20250630-300625_11-DE
Reçu le 02/07/2025



Faint, illegible text or stamp in the lower middle section of the page.

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_11-DE
Reçu le 02/07/2025

