

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT
D'ARLES

DEL2025_35

**Objet : Vente du lot n°1 – Chaffine
III à la SARL SOISCOM**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRE DE PROVENCE**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU 20 MARS 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt mars, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE AGGLOMÉRATION, dûment convoqué s'est réuni à la salle des fêtes de la Bergerie à Eyragues, au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD.
Date de convocation du Conseil de Communauté : 14 mars 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, Mme Solange PONCHON, M. Pierre-Hubert MARTIN, Mme Marie-Laurence ANZALONE, M. Jean-Pierre SEISSON.
Pour la commune d'Eyragues : M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER, M. Eric DELABRE.
Pour la commune de Graveson : M. Michel PECOUT, Mme Annie CORNILLE, M. Jean-Marc DI FELICE.
Pour la commune de Maillane : M. Eric LECOFFRE, Mme Frédérique MARES.
Pour la commune de Mollégès : Mme Corinne CHABAUD, M. Patrick MARCON.
Pour la commune de Noves : M. Georges JULLIEN, Mme Edith LANDREAU, M. Pierre FERRIER, M. Christian REY.
Pour la commune d'Orgon : M. Serge PORTAL, Mme Angelique YTIER-CLARETON.
Pour la commune de Plan d'Orgon : Mme Jocelyne COUDERC-VALLET.
Pour la commune de Rognonas : M. Yves PICARDA, Mme Cécile MONDET, M. Dominique ALIZARD.
Pour la commune de Saint-Andiol : M. Daniel ROBERT, Mme Sylvie CHABAS.
Pour la commune de Verquières : M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Pour la commune de Châteaurenard : M. Eric CHAUVET (*donne pouvoir à M. Pierre-Hubert MARTIN*), Mme Adélaïde JARILLO (*donne pouvoir à Mme Solange PONCHON*), Mme Marina LUCIANI-RIPETTI (*donne pouvoir à M. Jean-Pierre SEISSON*), M. Cyril AMIEL (*donne pouvoir à M. Marcel MARTEL*), Mme Annie SALZE (*donne pouvoir à Mme Marie-Laurence ANZALONE*), Mme Sylvie DIET-PENCHINAT (*donne pouvoir à Michel PECOUT*).
Pour la commune de Plan d'Orgon : M. Jean-Louis LEPIAN (*donne pouvoir à Mme Jocelyne COUDERC-VALLET*).

ABSENT :

Pour la commune de Châteaurenard : M. Bernard REYNES

Secrétaire de séance : Michel GAVANON

M. le vice-président en charge du Développement Economique expose que dans le cadre de sa compétence pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'ensemble des zones d'activités, la communauté d'agglomération, réalise un lotissement dénommé « Chaffine III », de trois lots : le LOT1 d'environ 3 400 m², le LOT2 d'environ 2786 m² et le LOT3 d'environ 1 132 m² sur des terrains lui appartenant cadastrés section BL n°163, 166, 167, 168, 169, 171, 172 et 181, au sein de la zone du Barret-Chaffine, à Châteaurenard.

La SARL SOISCOM représentée par M. Frédéric BAPTISTE a sollicité Terre de Provence Agglomération pour acquérir un lot, sur la zone d'activité de la Chaffine.

La communauté d'agglomération dispose d'un terrain, correspondant au lot n°1 de la Chaffine III (cf. annexe n°1 plan des lots), d'une superficie d'environ 3 400 m² (dont les documents d'arpentage viendront préciser la superficie exacte), situé avenue de la Chaffine à Châteaurenard et répondant à la demande. Les réseaux sont disponibles à proximité immédiate du terrain. Les branchements devront toutefois être réalisés par l'acquéreur, à ses frais, conformément à ses besoins et à l'implantation de son projet.

La SARL SOISCOM Produits frais basée à Châteaurenard est spécialisée depuis plus de 20 ans dans la vente de fruits et légumes avec des espaces dédiés à l'épicerie fine, crèmerie, boucherie et traiteur. Actuellement la société a deux magasins à Uzès et Châteaurenard sous la marque Côté Frais et pour garantir et développer ses activités, l'entreprise souhaite construire un bâtiment de l'ordre de 1 500 m² sur le lot n°1 de 3 400 m² environ pour gérer sa logistique et la préparation de toutes les gammes de produits proposés.

En date du 07 janvier 2025, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a estimé le prix de vente minimum du terrain à 66 € HT le m² (cf. annexe n°2 avis DIE). Considérant ces éléments, des négociations foncières ont permis d'aboutir à un accord sur le prix à 90 € HT du m². La différence de prix étant justifiée, au regard de la rareté du foncier économique, des aménagements effectués par l'agglomération sur la zone, mais aussi dans un souci de cohérence tarifaire au regard des dernières ventes réalisées sur ce secteur.

La commission Développement Economique du 13 janvier 2025 et le bureau Communautaire du 27 février 2025 ont émis un avis favorable.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur la vente du lot n°1 situé avenue de la Chaffine, d'environ 3 400 m², au prix de 90 € HT le m², soit un montant HT estimé à 306 000 €, à la SARL SOISCOM.

Après exposé du rapporteur,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

VU le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3211-14 et L.3221-1,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-37,

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 07 janvier 2025,

VU l'avis favorable de la commission développement économique en date du 13 janvier 2025,

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L.5211-37 du code général des collectivités territoriales, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été sollicitée,

CONSIDÉRANT que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a estimé le prix de vente minimum du terrain à 66 € HT le m².

CONSIDÉRANT qu'au regard de la rareté du foncier économique, des aménagements effectués par l'agglomération sur la zone, mais aussi dans un souci de cohérence tarifaire au regard des dernières ventes observées sur ce secteur, un accord à 90 € HT du m² a été obtenu après négociations foncières.

CONSIDÉRANT que la réalisation des travaux de branchement du lot aux réseaux publics ainsi que la charge financière desdits travaux incomberont à l'acquéreur,

Après avis favorable du bureau communautaire en date du 27 février 2025,

AYANT OÙI l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le conseil communautaire

- **APPROUVE** la vente du lot n°1, d'environ 3 400 m² à la SARL SOISCOM, ou toute personne morale s'y substituant, au prix de 90 € HT du m².
- **DIT** que le transfert de propriété sera constaté par acte notarié et 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,
- **DÉSIGNE** Maître FOURNIER, notaires associés sis 12 Avenue Léo Lagrange à CHATEAURENARD (13160) afin de représenter les intérêts de la collectivité.

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

Membres en exercice : 42

Votants : 41

Votes pour : 41

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Fait à Eyragues, le 20 mars 2025,

Pour Extrait Conforme,

La Présidente,

Corinne CHABAUD



Légende

Banquette

Fe fossé

Espace vert

Voirie lourde

Trottoir

Légende

Bordures : T2

Lot perimetre

limite AEDIFICANDI

Canal béton existant

Maitrise d'ouvrage :

Terre de Provence

agglomération

TERRE DE PROVENCE
AGGLOMERATION

Intitulé du projet :

AMENAGEMENT ET LA DESSERTE DE 3 LOTS
DANS LA ZONE DE LA CHAFFINE
A CHATEAURENARD

PERMIS D'AMENAGER
Plan d'ensemble

Maitrise d'oeuvre :

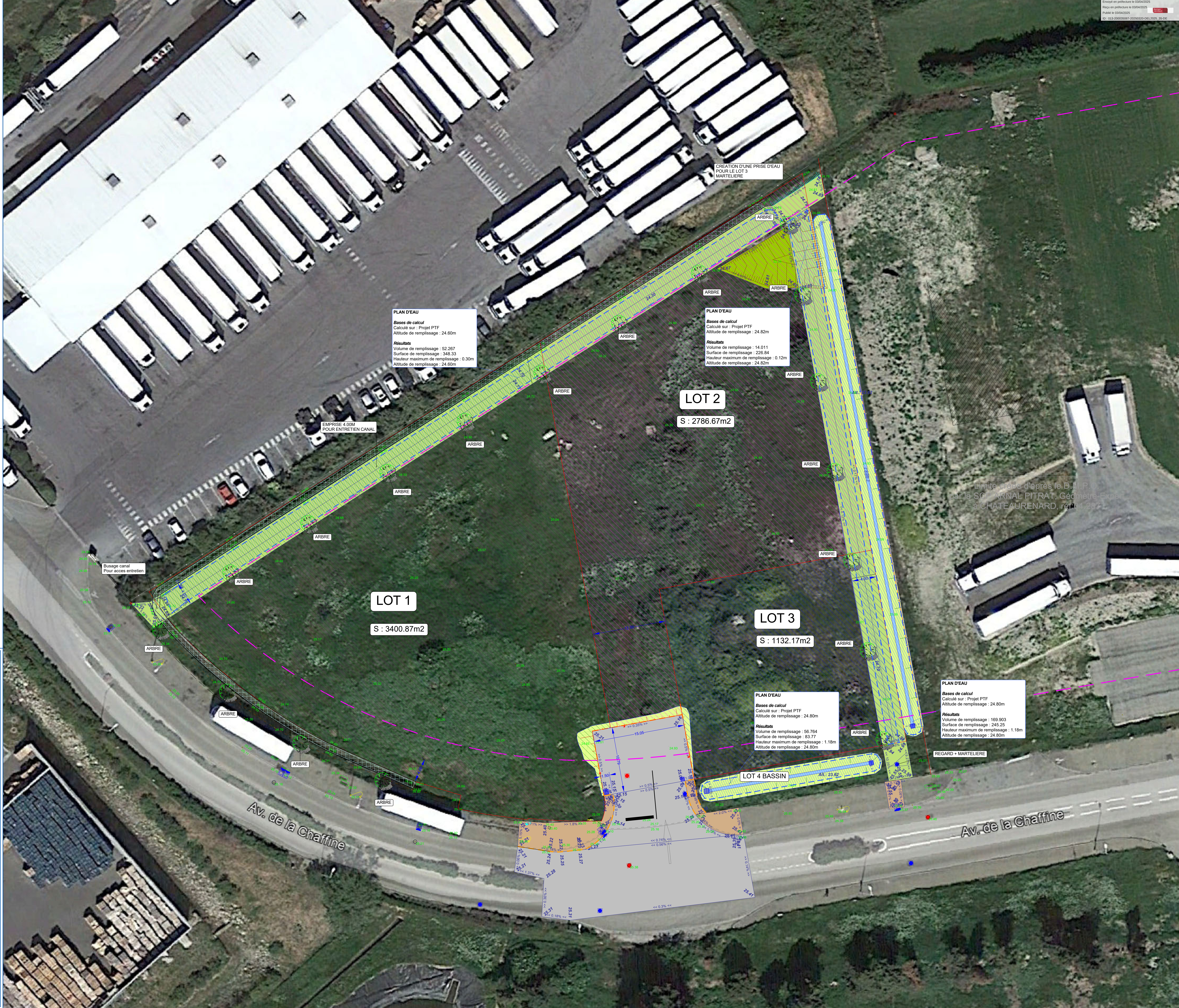
RX

RX Ingénierie
7 Avenue de la Chaffine
13160 CHATEAURENARD
Tél. standard 04 90 94 94 60
Mail : contact@rxingenierie.com
Chargé d'affaire : Ludovic DANIEL

PA

1/200

Indice	Date	Modifications	Intervenants
A	10/11/2023	MAJ	L.D.G.C
B	16/08/2024	MAJ	L.D.G.C



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

Marseille, le 07/01/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion des
- 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 : 20429044

OSE : 22024-13027-74142

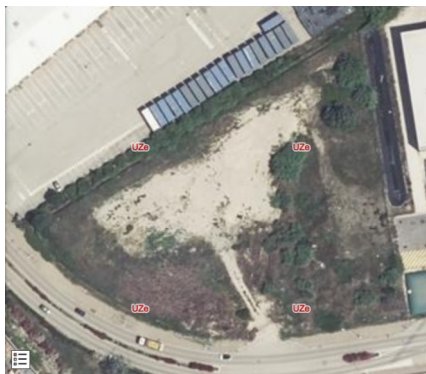
La Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône

à

Communauté d'Agglomération 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 :** 3 lots à vocation d'activité viabilisés (au jour de la cession) destinés à être commercialisés, dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communautaire.
- Adresse du bien :** Avenue de la Chaffine 13160 Châteaurenard
- Valeur :** 482 988,00 € (pour les 3 lots) assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Marianne BARGIER, Responsable Service Urbanisme et foncier Terre de Provence Agglomération

2 - DATES

de consultation :	09/10/2024
d'attribution :	10/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession.

Projet de cession par Terre de Provence de 3 lots à vocation d'activité viabilisés (au jour de la cession) destinés à être commercialisés, dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communautaire.

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

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

Parcelles situées à l'ouest de la commune, au sein d'une zone d'activités en zone UZe.

Situation en bordure de l'Avenue de La Chaffine.

Terrain : tous réseaux au jour de la commercialisation.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Châteaurenard	BL 163 BL 166 BL 167 BL 168 BL 169 BL 171 BL 172 BL 181	Avenue de La Chaffine	Parcelles : 8 270 m ² Emprise : lot 1 : 3400 m ² lot 2 : 2 786 m ² lot 3 : 1132 m ²	3 lots à vocation d'activité viabilisés (au jour de la cession) destinés à être commercialisés, dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communautaire.

4.4. Descriptif :

3 lots à vocation d'activité viabilisés (au jour de la cession) destinés à être commercialisés, dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communautaire.

Situation en bordure de l'Avenue de La Chaffine.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : situation en zone d'activités. Accès aisé. Superficie des emprises.

Éléments défavorables : -

Autres éléments :

PPRI : zone d'aléa exceptionnel (Be)

Les lots seront viabilisés au jour de la vente.

Lots et superficies : « 3 Lots à vocation d'activité viabilisés (au jour de la cession) destinés à être commercialisés dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communautaire. Superficie totale des parcelles = 8 270 m² 3 LOTS : LOT 1 d'environ 3400m² - LOT 2 d'environ 2786 m² - LOT 3 d'environ 1 132 m² »

Calendrier : « PA en cours de réalisation - DCE en cours travaux prévus pour début 2025 »

Prétentions des propriétaires : demande d'avis domanial : « un courrier de 2022 indiquait/ évoquait un prix entre 75 euros et 80 euros HT de m² - Avec la raréfaction du foncier et la hausse des prix un nouveau courrier proposant un prix entre 80 euros et 100 euros du m² sera proposé pour être dans les prix du marché observé par notre service éco afin d'être cohérent avec la réalité ».

SDP : courriel du 17/12/2024 : « Il n'y a pas de SDP maximale autorisée. le projet devra répondre aux règles d'urbanisme, prospect, hauteur max et emprise au sol. A ce jour, (le PLU est en cours de révision), les règles applicables à la zone Uze sont les suivantes: implantation à 5 m (depuis les voies) implantation à h/2 sans être inférieur à 5 m (limites séparatives) Emprise au sol: ne doit pas excéder 70% soit pour le lot 1 : emprise au sol inférieur à 2 380 m² (3400x0.70) soit pour le lot 2 : emprise au sol inférieur à 1 950 m² (2786x0.70) soit pour le lot 3 : emprise au sol inférieur à 792 m² (1132x0.70) hauteur max 15 m au faitage. La SDP pourrait être multipliée en fonction du nombre de niveau de la construction. ces derniers sont variables en fonction des projets.... Si nous prenons des bureaux avec 3m par étage, nous pourrions donc avoir 5fois la valeur de l'emprise au sol autorisée (exemple pour le lot 1 : 5x2379 = 11 895 m² exemple pour le lot 2 : 5x1949 = 9745 m² exemple pour le lot 1 : 5x791 = 3 955 m²) Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un atelier avec à l'étage une zone de stockage et des bureaux, l'atelier pourrais avoir une hauteur entre 6 et 10 m, prenons 8 m de moyenne + 3m par étage supplémentaire. Cela représenterait pour le lot 1 par exemple 3x2379 = 7137 m². pour le lot 2 par exemple 3x1949 = 5847 m², pour le lot 3 par exemple 3x791 = 2373 m². De plus, il est possible que certaines surfaces ne soient pas de la SDP (stationnement par exemple...). Enfin, les règles de prospect peuvent venir limiter l'emprise au sol max théorique. »

Evaluations antérieures :

Avis 2022-13027-56419 en date du 08/09/2022 pour un montant de 482 800,00€ mais pour 3 lots de superficies : lot 1 : 1 500 m², lot 2 : 1 600 m², lot 3 : 4 000 m².

4.5. Surfaces du bâti :

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

5.2. Conditions d'occupation :

Bien présumé libre de toute location ou occupation.

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 UZ: la zone UZ est affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux, services et hôtellerie. Elle est divisée en 6 secteurs.

- Le secteur UZa correspond à la zone industrielle des Iscles,
- Le secteur UZb destiné principalement au commerce, entrepôt (lié à la présence du MIN) et aux activités de bureaux avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité. Il correspond au MIN de Châteaurenard et s'étend au nord du boulevard Genevet.
- Le secteur UZe correspond au Barret, la Tourre et les Lones, et à la zone d'activités jouxtant celle de Rognonas. Ce secteur auparavant réservé aux activités de la filière agroalimentaire, s'est aujourd'hui diversifié de manière à accueillir des activités économiques variées.
- Le secteur UZf situé en bordure Sud de la D 571 à l'Ouest de l'agglomération. Celui-ci s'inscrit dans le prolongement de la zone UZe marquée par la diversité des activités qui y sont implantées mais, étant située en entrée de ville, une attention particulière est apportée au traitement paysager.
- Le secteur UZs destiné à des activités de bureaux est situé au voisinage de l'agglomération (en entrée de ville au nord de la RD 571) avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité.
- Le secteur UZt destiné à des activités de bureaux (dont l'hôtellerie est admise).

Secteur : sous-secteur UZe :

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Surface minimale : La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Hauteur maximale : La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 15 mètres jusqu'au faîtage dans l'ensemble de la zone
- 12 mètres à l'égout du toit dans les secteurs UZb, UZf et UZs,

Ces dispositions 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 : zone Be : aléa exceptionnel.

Constructibilité légale et effective :

courriel du 17/12/2024 : « Il n'y a pas de SDP maximale autorisée. le projet devra répondre aux règles d'urbanisme, prospect, hauteur max et emprise au sol. A ce jour, (le PLU est en cours de révision), les règles applicables à la zone Uze sont les suivantes: implantation à 5 m (depuis les voies) implantation à h/2 sans être inférieur à 5 m (limites séparatives) Emprise au sol: ne doit pas excéder 70% soit pour le lot 1 : emprise au sol inférieur à 2 380 m² (3400x0.70) soit pour le lot 2 : emprise au sol inférieur à 1 950 m² (2786x0.70) soit pour le lot 3 : emprise au sol inférieur à 792 m² (1132x0.70) hauteur max 15 m au faitage. La SDP pourrait être multipliée en fonction du nombre de niveau de la construction. ces derniers sont variables en fonction des projets.... Si nous prenons des bureaux avec 3m par étage, nous pourrions donc avoir 5fois la valeur de l'emprise au sol autorisée (exemple pour le lot 1 : 5x2379 = 11 895 m² exemple pour le lot 2 : 5x1949 = 9745 m² exemple pour le lot 1 : 5x791 = 3 955 m²) Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un atelier avec à l'étage une zone de stockage et des bureaux, l'atelier pourrais avoir une hauteur entre 6 et 10 m, prenons 8 m de moyenne + 3m par étage supplémentaire. Cela représenterait pour le lot 1 par exemple 3x2379 = 7137 m². pour le lot 2 par exemple 3x1949 = 5847 m², pour le lot 3 par exemple 3x791 = 2373 m². De plus, il est possible que certaines surfaces ne soient pas de la SDP (stationnement par exemple...). Enfin, les règles de prospect peuvent venir limiter l'emprise au sol max théorique. »

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 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	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	AN 267	1 205 m ²	132 550,00	110,00	Parcelles viabilisées zone UZe
26/10/2021	2021P08379	Chemin du Barret	BM 153	1 312 m ²	77 408,00	59,00	Parcelle viabilisée Extension

		La Chaffine					zone UZe
Prix moyen par m ² :						69,67	
Prix médian par m ² :						59,00	
Prix minimal par m ² :						51,50	
Prix maximal par m ² :						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. Cadastre	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 m ² :						62,50	
Prix médian par m ² :						58,50	
Prix moyen par m ² :						43,83	
Prix médian par m ² :						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

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 soit : 66,00€

Nature de l'emprise	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m ²	Valeur globale en € HT
BL 163, BL 166, BL 167, BL 168, BL 169, BL 171, BL 172, BL 181			
Lot 1	3 400	66,00	224 400,00
Lot 2	2 786	66,00	183 876,00
Lot 3	1 132	66,00	74 712,00
		Total	482 988,00

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 **482 988,00€ (Quatre cent quatre-vingt-deux mille neuf cent quatre-vingt huit euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **434 690,00 €, valeur arrondie**. 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 acquiescer 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'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 : 20429044 OSE : 2024-13027-74142	Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches -du-Rhône, et par délégation,
---	---