

DÉPARTEMENT

DES

BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT

D'ARLES

**DEL2025\_97**

**Objet : Vente de la parcelle AE74**

**Grands Vignes à la SPL Grand**

**Marché de Provence**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt deux mai, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE AGGLOMÉRATION, dûment convoqué s'est réuni à la salle Frédéric Mistral à Maillane, au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD.

Date de convocation du Conseil de Communauté : 16 mai 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. Éric CHAUVET, M. Jean-Pierre SEISSON, Mme Marina LUCIANI-RIPETTI.

**Pour la commune de Graveson :** M. Michel PÉCOUT, Mme Annie CORNILLE, M. Jean-Marc DI FÉLICE.

**Pour la commune de Maillane :** M. Éric LECOFFRE, Mme Frédérique MARÈS.

**Pour la commune de Mollégès :** Mme Corinne CHABAUD, M. Patrick MARCON.

**Pour la commune de Noves :** M. Georges JULLIEN, M. Pierre FERRIER, M. Christian REY.

**Pour la commune d'Orgon :** M. Serge PORTAL, Mme YTIER-CLARETON Angélique.

**Pour la commune de Plan d'Orgon :** Mme Jocelyne COUDERC-VALLET

**Pour la commune de Rognonas :** M. Yves PICARDA, M. Dominique ALIZARD

**Pour la commune de Saint-Andiol :** M. Daniel ROBERT

**Pour la commune de Verquières :** M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :**

**Pour la commune de Châteaurenard :** Mme Solange PONCHON (*donne pouvoir à M. Éric CHAUVET*), Mme Adélaïde JARILLO (*donne pouvoir à M. Gilles MOURGUES*), M. Pierre-Hubert MARTIN (*donne pouvoir à M. Marcel MARTEL*), Mme Marie-Laurence ANZALONE (*donne pouvoir à M. Jean-Pierre SEISSON*), M. Cyril AMIEL (*donne pouvoir à Mme Marina LUCIANI-RIPETTI*), Mme Annie SALZE (*donne pouvoir à Mme Josiane HAAS-FALANGA*), M. Bernard REYNES (*donne pouvoir à M. Georges JULLIEN*), Mme Sylvie DIET-PENCHINAT (*donne pouvoir à M. Serge PORTAL*).

**Pour la commune de Plan d'Orgon :** M. Jean-Louis LEPIAN (*donne pouvoir à Mme Jocelyne COUDERC-VALLET*).

**Pour la commune de Rognonas :** Mme Cécile MONDET (*donne pouvoir à M. Yves PICARDA*)

**Pour commune de Saint-Andiol :** Mme Sylvie CHABAS (*donne pouvoir à M. Daniel ROBERT*)

**ABSENTS :**

**Pour la commune d'Eyragues :** M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER, M. Éric DELABRE

**Pour la commune de Noves :** Mme Édith LANDREAU

**Secrétaire de séance :** M. Éric LECOFFRE

Mme la Présidente 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, assure la gestion et le suivi, de la zone des Iscles sur Chateaurenard et des zones de Cabane Vieille et Grands Vignes sur Noves.

La communauté d'agglomération est propriétaire de la parcelle AEn°74 d'une superficie d'environ 48 227 m<sup>2</sup>, dont une emprise d'environ 44 500 m<sup>2</sup> a été fléchée pour le MIN, sur Noves zone des Grands Vignes. Ce projet d'intérêt communautaire est en cours de réalisation.

Par courrier du 05 août 2024, la commune de Chateaurenard, a rappelé que suite à l'arrêt du Conseil d'Etat de 2022, portant annulation des zonages RH min et R1 MIN, le projet du MIN a été redéfini, avec les services de l'Etat.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
TERRE DE PROVENCE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
**SÉANCE DU 22 MAI 2025**



Ce projet phare du territoire comporte désormais 4 pôles : un pôle mobilité décarbonée (déjà construit), un pôle agroalimentaire fléché sur l'ancienne friche d'Atrium à dépolluer, un pôle sociétal (qui sera réalisé sur l'emprise Nord du Boulevard Genevet du MIN actuel) et enfin le pôle production (qui doit se situer autour de la zone des iscles de Chateaurenard afin de rester en synergie avec les autres pôles).

C'est dans ce cadre, que la commune via sa SPL, a fait part dans son courrier du 05/08/2024, de son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle cadastrée section AE n°74 (cf. annexe n°1 plan cadastral), afin de mettre en œuvre le pôle de production du MIN. La SPL Grand Marché de Provence souhaite pouvoir y positionner la future halle des producteurs du MIN, ainsi que les bâtiments dédiés aux commerces de produits locaux en circuits courts. Elle a donc lancé une étude portant sur la programmation technique détaillée de ce pôle. Cela représenterait une halle des producteurs d'environ 12 000 m<sup>2</sup> couvertes sur des quais avec plus de 7 000m<sup>2</sup> de bâtiments en froid permettant la commercialisation des fruits et légumes et autres produits agricoles locaux.

Ce projet qui pourrait regrouper de nombreux emplois, permettrait ainsi de redynamiser l'agriculture sur notre territoire et apporter des solutions nouvelles dans la commercialisation des produits agricoles.

En date du 20 février 2025, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a estimé le prix de vente du terrain à 42.30 € HT le m<sup>2</sup>, (cf. annexe n°2 avis DIE). Ce prix se justifie au regard des contraintes du terrain (notamment hydrauliques) ainsi que par sa grande superficie. Considérant ces éléments, mais également au regard de l'intérêt que revêt ce projet pour le territoire, des négociations foncières ont permis d'aboutir à un accord sur le prix à environ 42.30 € HT du m<sup>2</sup>, soit un montant total d'environ 1 882 350 euros HT, sous réserve de la faisabilité de l'implantation du pôle de production après prise en compte des mesures compensatoires hydrauliques et de l'obtention des autorisations administratives réglementaires idoines. Les coûts de la desserte de la parcelle seront à la charge de la SPL (adaptation/renforcement du chemin de la Cabane Vieille/chemin des Castillonnes, ouvrage de franchissement du canal de Châteaurenard...).

La présente cession est soumise au respect des clauses suivantes :

- La prise en compte des contraintes hydrauliques avant la vente définitive et à la validation de ces dernières par les services de l'Etat (DDTM), dans le cadre du dossier loi sur l'eau ;
- La faisabilité de l'implantation du pôle de production après prise en compte des mesures compensatoires hydrauliques ;
- L'obtention des autorisations administratives réglementaires idoines ;
- La prise en charge des frais de desserte de la parcelle par la SPL ;
- La vente définitive devra intervenir avant le 31 décembre 2025,

Le Bureau Communautaire du 15 mai 2025 a émis un avis favorable

Il est donc proposé au conseil communautaire de se prononcer sur la vente de la parcelle AE n°74p, située au sein de la ZA des Grands Vignes, RN 570, route de Chateaurenard CD 28, pour une emprise d'environ 44 500 m<sup>2</sup>, au prix de 42.30 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant HT estimé à environ 1 882 350 €, à la SPL Grand marché de Provence hors frais d'accès à la parcelle qui seront également à la charge de la SPL Grand Marché de Provence.

Vu l'accord du conseil d'administration de la SPL réunie le 28 février 2025,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 15 mai 2025.

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** le courrier de la Commune de Chateaurenard du 05 aout 2024 relatif à une proposition d'acquisition pour une parcelle d'environ 4 ha secteur Grands Vignes,

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 20 février 2025,

**Vu** l'accord du conseil d'administration de la SPL réunie le 28 février 2025,

**Vu** l'avis favorable du bureau communautaire en date du 15 mai 2025,

**Considérant** que conformément à l'article L.511-37 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 évalué la valeur vénale du bien à 1 882 350 € HT, pour une emprise d'environ 44 500m<sup>2</sup> de la parcelle AE n°74p et que cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

**Considérant** que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donc estimé le prix de vente du terrain à environ 42.30 € HT le m<sup>2</sup>,

**Considérant** qu'un accord à 42.30 € HT du m<sup>2</sup> a été convenu entre les parties.

**Considérant** que la présente cession est soumise à la prise en compte des contraintes hydrauliques avant la vente définitive et à la validation de ces dernières par les services de l'Etat (DDTM), dans le cadre du dossier loi sur l'eau,

**Considérant** que la présente cession dépend également de la faisabilité de l'implantation du pôle de production après prise en compte des mesures compensatoires hydrauliques ;

**Considérant** que la présente cession est soumise à l'obtention des autorisations administratives réglementaires idoines

**Considérant** que la présente cession est soumise à la prise en charge par la SPL des frais de desserte et d'accès à la parcelle,

**Considérant** que la vente définitive devra intervenir avant le 31 décembre 2025,

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

- **Approuve** la vente de la parcelle AE n°74p d'environ 44 500m<sup>2</sup>, à la SPL Grand marché de Provence ou toute personne morale s'y substituant, au prix de 42.30 € HT du m<sup>2</sup>.
- **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.

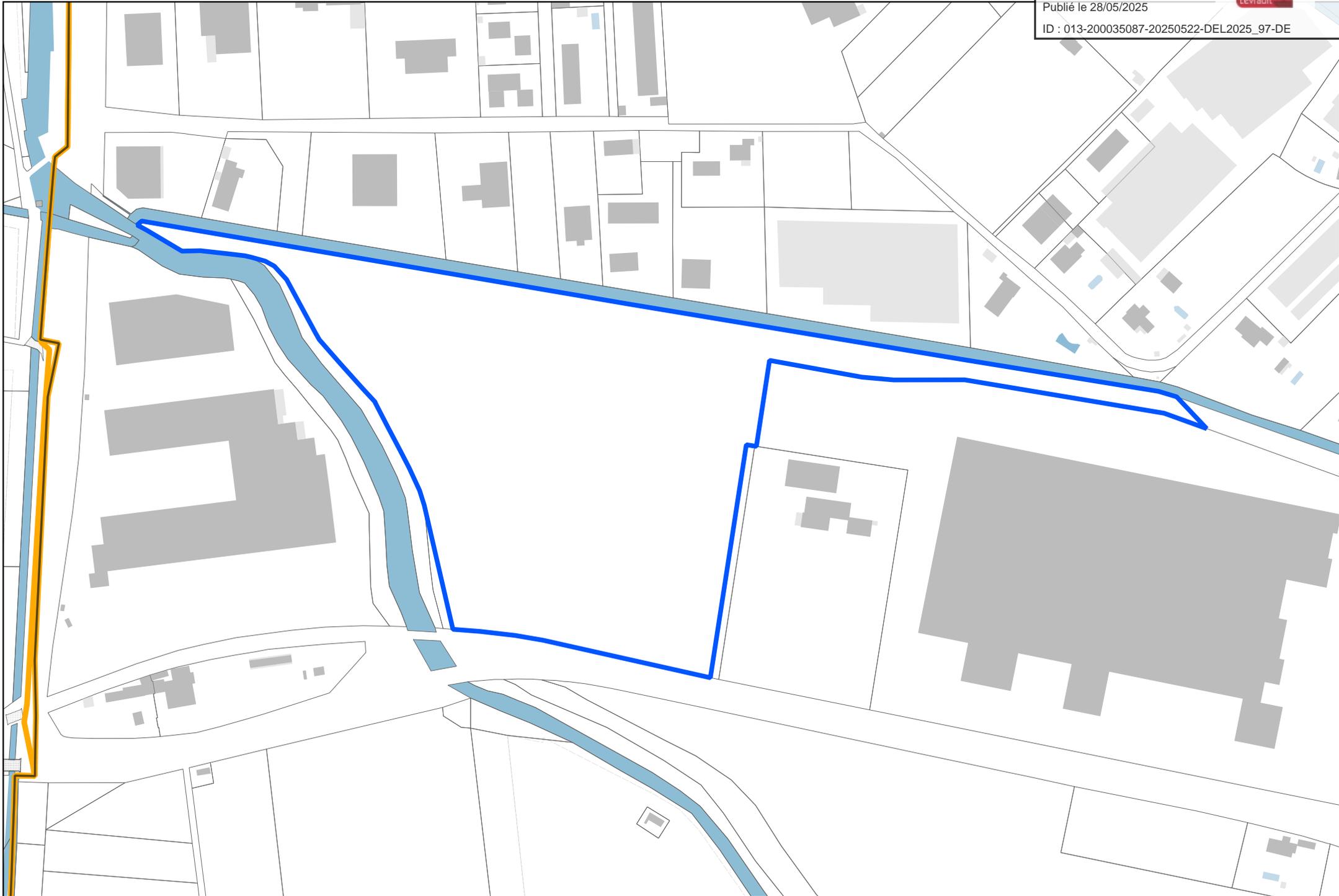
**Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.**

Membres en exercice : 42  
Votants : 38  
Votes pour : 34  
Votes contre : 2  
Abstentions : 2

**Fait à Eyragues, le 22 mai 2025,**

Pour Extrait Conforme,  
La Présidente,  
Corinne CHABAUD









**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 28/05/2025

Reçu en préfecture le 28/05/2025

Publié le 28/05/2025

ID : 013-200035087-20250522-DEL2025\_97-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 20/02/2025

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

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

à

Terre de Provence  
Service Urbanisme et Foncier

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

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

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. :

DS : 21876719

OSE : 2025-13066-02685

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



**Nature du bien :** Parcelle viabilisée, au jour de la cession, au sein de la ZA des Grands Vignes.

**Adresse du bien :** Route de Châteaurenard, CD 28, ZA Rocade Nord-est, ZA Les Grandes Vignes 13 550 Noves

**Valeur :** 1 880 000 € HT, 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 du Service Urbanisme et Foncier de Terre de Provence

## 2 - DATES

de consultation :	13/01/2025
d'attribution :	14/01/2025
de modification de la demande :	21/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/01/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<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 cadre d'une cession.

Projet de cession par Terre de Provence, à la SPL, d'une vaste parcelle viabilisée, au jour de la cession, au sein de la ZA des Grands Vignes en vue du déploiement du MIN.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Noves est une cité historique constituée en plaine sur d'anciens marécages asséchés au Moyen-Age. La composition architecturale de la ville révèle l'existence de nombreux monuments novais construits sous l'impulsion des Évêques au Xème siècle et des Papes d'Avignon, au XIVème siècle.

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

Situation géographique privilégiée, proximité de grands axes routiers : RD7n, autoroute A7 et du département du Vaucluse.

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

Parcelle située en périphérie nord-ouest de la commune de Noves, en zone UE.

Situation : au sein de la ZA des Grands Vignes.

Terrain : réseaux : « Les travaux de desserte seront réalisés par l'agglomération Terre de Provence, avant cession. Finalement, la parcelle sera viabilisée avant cession. Les réseaux seront directement accessibles depuis cette dernière. » (cf. courriel du consultant du 21/01/2025).

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Noves	AE 74	Route de Châteaurenard CD 28 ZA Rocade Nord-est ZA Les Grandes Vignes	Parcelle : 48 227 m <sup>2</sup>  Emprise : 44 500 m <sup>2</sup>	Vaste parcelle viabilisée, au jour de la cession, au sein de la ZA des Grands Vignes.

### 4.4. Descriptif :

Vaste parcelle viabilisée, au jour de la cession, au sein de la ZA des Grands Vignes.

Situation : au sein de la ZA des Grands Vignes.

### Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : superficie de l'emprise. Situation géographique : proximité de la RD 28 et des accès aux grands axes routiers et autoroutiers.

Éléments défavorables : présence de cours d'eau ou canaux en bordure de parcelle : sur 2 côtés : nord et ouest de la parcelle et présence de la piste cyclable sur le côté sud de la parcelle.  
Contraintes de hauteur de planchers de constructions

Autres éléments :

But de l'opération, nature de l'emprise et réseaux :

- Demande initiale : « La parcelle sera cédée à la SPL dans le cadre du déploiement du MIN. Lot à vocation d'activité, certains réseaux sont à proximité de la parcelle (AEP, ENEDIS...). La parcelle n'est pas viabilisée et sera vendue en l'état. »

- **Modification de la demande du 21/01/2025** : « Finalement, la parcelle sera viabilisées avant cession. Les réseaux seront directement accessibles depuis cette dernière. »

Accès : courriel du 21/01/2025 : « La desserte se fera au Nord de la Parcelle via une parcelle que l'agglomération a acquise dans ce but. L'accès est indiqué dans le plan ci-joint Accès Lot Grands Vignes. Les travaux de desserte seront réalisés par l'agglomération Terre de Provence, avant cession. »

PPRI : zone B1 : aléa modéré zone urbanisée : « Les constructions devront respecter les dispositions du PPRI (1ers planchers des constructions à un minimum de +36.21m NGF, cote de référence de 36.01m NGF et 35.77m NGF...). »

SDP maximale autorisée : courriel du 21/01/2025 : « *Concernant la SDP maximale autorisée. Le projet devra répondre aux règles d'urbanisme, prospect hauteur max et emprise au sol. A ce jour les règles applicables au PLU sont les suivantes: implantation à 20 m depuis l'axe de la RD 28 implantation à 15 m des voies ferrées prescriptions depuis les cours d'eau (cf article UE6) Implantation en limite séparative ou au moins égale à h/2 sans pouvoir être inférieure à 5m. Emprise au sol maximale= 70%, soit  $48\,227 \times 0.70 = 33\,758,9\text{m}^2$  Hauteur max 15 m max (au sommet du bâtiment) La SDP pourra 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 3 m par étage, nous pourrions avoir 5 fois la valeur de l'emprise au sol autorisée (soit  $168\,794,5\text{m}^2$ ) Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un entrepôt, ce dernier, pourrait avoir une hauteur de 9 m, sans étage, soit un projet d'une SDP max de  $33\,758,9\text{m}^2$ . Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un entrepôt, ce dernier, pourrait avoir une hauteur de 9 m, avec à l'étage des bureaux puis du stockage, soit 3 fois l'emprise au sol, soit  $101\,276,7\text{m}^2$ . De plus, il est possible que certaines surfaces ne soit pas de la SDP (stationnement par exemple). Enfin, les règles de prospect peuvent venir limiter l'emprise au sol max théorique, tout comme des servitudes... »*

Prétentions des propriétaires : 40 € le m<sup>2</sup>  
soit 1 780 000 € (40 €/m<sup>2</sup> x 44 500 m<sup>2</sup>)

Estimation antérieure :

Avis 2015-066V3618 en date du 12/11/20215 pour un montant de 4 198 000,00€ : parcelles A 201 à A 207, A 2185, A 2186, A 2188 à 2193, A 2196 pour 2 lots d'une superficie totale de 104 950 m<sup>2</sup> en zone NAE2a au POS : parcelles arrière-grands-mères

#### 4.5. Surfaces du bâti :

Absence de bâti.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble : Terre de Provence

## 5.2. Conditions d'occupation :

Bien présumé libre de toute location ou occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Noves :

Date d'approbation du PLU : 12/11/2019.

### 6.2. Date de référence et règles applicables :

Zone de Plan : zone UE : Elle correspond aux zones d'activités existantes route de Châteaurenard et une activité existante le long de la RD7n.

Elle comprend :

- un secteur UEa correspondant au secteur des Grandes Vignes.
- un secteur UEb correspondant à une activité existante le long de la RD7n en assainissement non collectif.

**Secteur : secteur UEa :**

*Emprise au sol* : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

*Superficie minimale* : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

*Hauteur maximale* : La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 15 mètres.

*C.O.S* : non réglementé depuis la loi ALUR.

*PPRI* : zone B1 : aléa modéré zone urbanisée

*Argiles* : Aléa risque argile niveau 2 moyen

*Risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et risque d'inondation* :-

Constructibilité légale et effective :

Courriel du consultant du 21/01/2025 : « Concernant la SDP maximale autorisée. Le projet devra répondre aux règles d'urbanisme , prospect hauteur max et emprise au sol. A ce jour les règles applicables au PLU sont les suivantes: implantation à 20 m depuis l'axe de la RD 28 implantation à 15 m des voies ferrées prescriptions depuis le scours d'eau (cf article UE6) Implantation en limite séparative ou au moins égale à h/2 sans pouvoir être inférieure à 5m. Emprise au sol maximale= 70%, soit  $48\ 227 \times 0.70 = 33\ 758,9\text{m}^2$  Hauteur max 15 m max (au sommet du bâtiment) La SDP pourra être multipliée en fonction du nombre de niveau de la constructions. Ces derniers sont variables en fonction des projets. Si nous prenons des bureaux avec 3 m par étage, nous pourrions avoir 5fois la valeur de l'emprise au sol autorisée (soit  $168\ 794,5\text{m}^2$ ) Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un entrepôt, ce dernier, pourrait avoir une hauteur de 9 m, sans étage , soit un projet d'une SDP max de  $33\ 758,9\ \text{m}^2$ . Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un entrepôt, ce dernier, pourrait avoir une hauteur de 9 m, avec à l'étage des bureaux puis du stockage , soit 3fois l'emprise au sol, soit  $101\ 276,7\text{m}^2$ . De plus, il est possible que certaines surfaces ne soit pas de la SDP (stationnement par exemple). Enfin, les règles de prospect peuvent venir limiter l'emprise au sol max théorique, tout comme des servitudes... »

## 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

Absence de termes récents sur la commune de Noves concernant des ventes de terrains viabilisés de superficie égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> en zone UE.

- Recherche de ventes de terrains viabilisés de superficie égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> sur diverses communes en zone UE :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m <sup>2</sup> HT	Observations
1	19/06/2024	2024P17077	Mas de Nans ZA Montmajour  Arles	CS 235 CS 239	20 196 m <sup>2</sup> dont parcelle CS 235 : 18 341 m <sup>2</sup>	72 784,71 dont pour la parcelle CS 235 : 450 000,00	24,54	Dont parcelle CS 239 non constructible, est destinée à un usage d'espace paysager des bords de voie en entrée de ville. (1855 m <sup>2</sup> )
2	07/06/2023	2023P16395	La Citerne » Rue Galilée  Arles	CO 1072 CO 1075 CO 1076	33 738 m <sup>2</sup>	977 544,00	28,97	Vente par une société
3	28/12/2022	2023P00906	Laville  ZAC du Sagnon  Graveson	AA 181 à AA 183 AA 224	10 161 m <sup>2</sup>	2 000 000,00	196,83	Parcelle viabilisée vendue par une société
4	18 et 19/10/2022	2022P22944	Allée Lippmann ZAC de Flory  Berre l'Etang	CX 481 CX 472	14 007 m <sup>2</sup>	417 400,00	29,80	Parcelles viabilisées vendues par la Métropole
5	06/09/2022	2022P19147	Zone d'Activité de "LA MASSANE 4ème extension"  Saint Rémy-de-Provence	BY 250	10 032 m <sup>2</sup>	381 216,00	38,00	Vente par la CCVBA
6	13/04/2022	2022P02958	Laville  ZAC du Sagnon  Graveson	AA 304	31 100 m <sup>2</sup>	933 000,00	30,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence  servitude de pipeline, servitude de fouilles archéologiques grevant 10 000 m <sup>2</sup>
7	31/03/2022	2022P02623	Le Grand Roubian  Tarascon	ZA 159 à ZA 164	12 000 m <sup>2</sup>	180 000,00	15,00	Vente par l'ACCM
8	21/12/2021	2022P00202	Laville  ZAC du Sagnon  Graveson	AA 290 AA 262	21 232 m <sup>2</sup>	1 167 760,00	55,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence

9	06/11/2021	2021P08732	Le Grand Roubian Tarascon	ZA 147	10 000 m <sup>2</sup>	150 000,00		
10	11/06/2021	2021P04413	Les Joncades Basses ZA de La Massane extension n° 3 Saint Rémy-de-Provence	BY 255 BY 263 BY 260	19 315 m <sup>2</sup>	733 970,00	38,00	Vente par la CCVBA
Prix moyen par m <sup>2</sup> :							47,11	
Prix médian par m <sup>2</sup> :							29,90	

### 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 valeur moyenne des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains viabilisés en zone UE sur diverses communes soit : 47,00€

Un abattement de 10% sera retenu : terrain de très grande superficie (quasiment 31,90 % de superficie supplémentaire que le terrain le plus vaste relevé dans l'étude de marché) :  
**(47 € x 0,90 = 42,30 € / m<sup>2</sup>)**

Parcelle	Superficie de l'emprise en m <sup>2</sup>	Valeur unitaire en € HT par m <sup>2</sup>	Valeur globale en € HT
AE 74	44 500	47,00	2 091 500,00
		Abattement de 10 % pour grande superficie	- 209 150,00
		Total	1 882 350,00
		Arrondi à	1 880 000,00

## 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, portion de parcelle viabilisée, est arbitrée à **1 880 000,00€ (Un million huit cent quatre-vingt mille euros), valeur arrondie.**

**Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **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 : 21876719 OSE : 2025-13066-02685	<p>Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques et par délégation,</p>  <p>Isabelle THÉRON Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques</p>
---	--