



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 12 DECEMBRE 2024**

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 38

Mis en ligne le : 17/12/2024

L'an deux-mille vingt-quatre et le douze du mois de décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de VITROLLES a été assemblé au lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux, articles, L 2121.10 à L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. GACHON Loïc, Maire.

Étaient présents à cette assemblée tous les conseillers municipaux à l'exception de :

Présents : M. GACHON - M. MONDOLONI - Mme CZURKA- M. AMAR -M. MERSALI- Mme CUILIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - M. OULIE - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA- Mme ROVARINO - Mme CHAUVIN- M. MATHON - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme MERAKCHI - M. SAHRAOUI - M. LICCIA - M. BOCCIA - Mme SAHUN- M. ALLIOTTE - M. SANCHEZ - M. LARLET - M. WAHARTE -

Pouvoirs : Mme MORBELLI à M. GACHON - M. JESNE à M. MATHON - Mme PIOMBINO à M. SANCHEZ

Absents : M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

DESAFFECTATION ET DECLASSERMENT DES BIENS VACANTS CADASTRES SECTION AN 32p ET AN 73 - DECLASSERMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS OCCUPES PARCELLE AN 32P - VENTE COMMUNE DE VITROLLES / SOCIETE ICADE PROMOTION - GRIFFON

N° Acte : 3.6

Délibération n°24-239

Vu l'article L 2141-1 du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques,

Vu l'article 9 de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, précisant que toute emprise peut être désaffectée et déclassée du domaine public de la Commune, dans son domaine privé, sans enquête publique, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie,

Vu l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, autorisant les collectivités territoriales à déclasser par anticipation et vendre les biens immobiliers relevant du domaine public, avant que la désaffectation ait été constatée, dans les cas d'opérations de construction,

Vu la Charte de l'Evaluation du Domaine établie par la Direction Générale des Finances Publiques, de juin 2020,

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

Vu que la Commune de Vitrolles est propriétaire d'un foncier clôturé cadastré section AN n° 32 (3254 m²) et AN n° 73 (650 m²), sis dans le secteur du Griffon, dont le bâti est vétuste et interdit en grande partie au public,

Vu que l'épicerie sociale occupe encore quelques espaces sur ledit site, dans l'attente de sa relocation sur le secteur des Hermès, dont les locaux font l'objet d'une opération de réhabilitation,

Vu que la Commune, garante de la comptabilité publique, ne peut engager des travaux d'investissement importants, qui pèseraient lourds sur le budget de la ville,

Considérant que ces parcelles, par leur localisation et leur configuration répondent aux besoins de logements, toujours importants sur la Commune,

Considérant que ces propriétés ne présentent plus d'utilité pour le service public et qu'il convient dans ces conditions, de céder cette emprise,

Considérant la lettre de consultation lancée le 5 février 2024,

Considérant qu'à l'issue de la procédure, la société ICADE PROMOTION a été retenue, pour son projet de reconversion ambitieux à l'échelle du site, permettant la réalisation d'un programme immobilier, qui disposera d'un espace dédié à l'activité et qui répondra aussi aux enjeux de développement durable.

Considérant que les parties ont convenu une transaction pour un montant de 2 100 000 €, conformément au bilan financier prévisionnel de l'opération d'ICADE PROMOTION, montant qui pourrait faire l'objet d'une nouvelle délibération, si le prix devait être modifié au regard des aléas techniques rencontrés dans le cadre de la réalisation du programme immobilier (consistance du sol, présence d'eau...),

Considérant l'avis du Pôle Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques PACA et des Bouches-du-Rhône, en date du 5 novembre 2024, déterminant la valeur vénale des biens, qui est compatible avec le prix susvisé,

Considérant les délais contraints du programme d'aménagement et de construction, des études et autorisations d'urbanisme et de la nécessité de maintenir l'épicerie sociale sur site, afin de garantir la continuité du service public, dans l'attente de sa relocalisation,

Considérant qu'il convient de désaffecter et de déclasser la partie vacante et de procéder au déclassement par anticipation des locaux occupés, afin de permettre la réalisation du projet dans les délais souhaités,

Considérant que dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation, est annexée à la présente délibération.

Considérant l'accord des parties de formaliser cette cession, dont les conditions seront consolidées dans le cadre d'une nouvelle délibération, qui constatera la désaffectation de la partie occupée,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 34 Pour et 4 Contre (LARLET Jean-Patrick / SANCHEZ Philippe représentant : PIOMBINO Patricia / WAHARTE Stéphane)

CONSTATE la désaffectation matérielle de la partie vacante, cadastrée section AN n° 32, d'une surface de 2 340 m² environ, et le terrain cadastré AN n° 73 qui n'ont plus vocation publique.

PRONONCE le déclassement de ladite emprise, en vue de l'incorporer dans le domaine privé communal.

APPROUVE le déclassement anticipé de la surface occupée par l'épicerie sociale, d'une contenance de 280 m² environ, sis sur le même bien cadastré section AN n° 32, jusqu'à son départ provisoire, conformément à l'étude d'impact pluriannuelle jointe à la présente délibération.

APPROUVE la vente des parcelles cadastrées section AN n° 32 (3254 m²) et AN n° 73 (650 m²), pour un montant de 2 100 000 € à ICADE PROMOTION (ou tout substitut).

PRECISE que le prix devra faire l'objet d'une nouvelle délibération si l'aménageur rencontrait des contraintes techniques, qui impacteraient fortement le montage financier du programme,

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

PRECISE qu'ICADE PROMOTION versera, dans le cadre d'une promesse de vente, une caution bancaire (garantie financière) d'un montant de 210 000 €, qui restera acquise à la Commune, si ICADE PROMOTION ne donnerait pas suite à l'opération.

PRECISE qu'ICADE PROMOTION prendra en charge l'ensemble des diagnostics, y compris le PEMD (issus de la démolition), le dévoiement des réseaux éventuellement, les sondages de sol (notamment étude G1 ou G2), les frais de démolition et ceux du notaire.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la concrétisation de la vente (promesse de vente et acte authentique).

AUTORISE ICADE PROMOTION (out tout substitut) à déposer le permis de construire.

IMPUTE la recette au Budget Principal – Section investissement de la Commune de Vitrolles.

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 13/12/2024

P. le Maire et par délégation
La Directrice des Affaires Juridiques et
Institutionnelles

C. LANZARONE



ETUDE D'IMPACT

CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROGRAMME IMMOBILIER

ICADE PROMOTION - AN 32 - AN 73 - GRIFFON

DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION POUR LA PARTIE OCCUPEE (épicerie sociale)

ETAPES	PHASE 1 AVANT LE DECLASSEMENT	PHASE 2 ACTE DE DECLASSEMENT	PHASE 3 EN ATTENTE DEMENAGEMENT	PHASE 4 DEMENAGEMENT	PHASE 5 CESSION
Dates	jusqu'au déclassement qui interviendra en décembre 2024	Décembre 2024	de janvier 2025 à juin 2025	Juillet/Août 2025	sept. -25
Phases administratives/cession	Diagnostics	Délibération municipale prononçant le déclassement par anticipation et autorisant la cession / Signature Promesse de Vente	Dépôt PC/Recours des tiers / Pré commercialisation	Déménagement de l'épicerie sociale/Constat de la désaffectation par la Police Municipale	2ème délibération socialle/Constat de déclassement total Signature acte notarié
Domanialité du terrain	Domaine public communal	Le terrain bascule dans le domaine privé	Domaine privé	Domaine privé	Le terrain appartient dès lors à ICADE PROMOTION
Situation de l'épicerie sociale	En activité	En activité	En activité	Libération des lieux	Vacant
Usage de l'emprise occupée	Usage public/Maintien de la situation actuelle	Usage public/Maintien de la situation actuelle	Usage public/Maintien de la situation actuelle	Usage public/Maintien de la situation actuelle	Usage privatif

SYNTHÈSE FINANCIÈRE SUR L'OPÉRATION		TOTAL
TVA 20%		MONTANT HT
ACHAT FONCIER ACCESSION 67 LOGEMENTS		2 100
DÉMOLITION		315
TAXE D'URBANISME		315
FRAIS DIVERS LIÉS AU FONCIER (FRAIS DE NOTAIRE, SONDAGES, GÉOMÈTRE)		170
TOTAL FONCIER		3 100
VRD ET ESPACES VERTS		525
TRAVAUX DE CONSTRUCTION		8 960
TOTAL CONSTRUCTION		10 754
TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES ET ASSURANCES		1 020
HONORAIRES INTERNES		496
AUTRES FRAIS ANNEXES (FRAIS FINANCIERS, COMMERCIALISATION, PUBLICITÉ...)		496
TOTAL FRAIS ANNEXES		2 458
TOTAL DÉPENSES		17 532
TOTAL RECETTES		18 414
CHIFFRE D'AFFAIRE LOGEMENT ACCESSION		17 744

ETUDE D'IMPACT

(Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public)

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), issu de l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

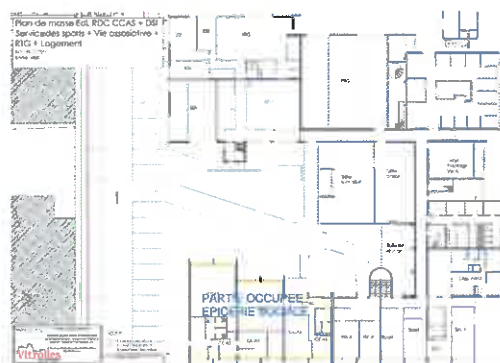
I/ CONTEXTE DE L'ETUDE

La Commune de Vitrolles est propriétaire d'un foncier clôturé cadastré section AN n° 32 (3254 m²) et AN n° 73 (650 m²), d'une contenance totale de 3904 m², sis au Griffon.



Ces emprises anciennement occupées par le CFAI puis par les services municipaux, d'une contenance d'environ 2340 m², sont aujourd'hui vacantes et désaffectées matériellement, puisqu'elles n'ont plus vocation publique. Une grande partie est d'ailleurs interdite au public, au regard de la vétusté et de la dangerosité du site.

La partie restante, de 280 m² environ, est toujours occupée par l'épicerie sociale du CCAS de la ville de Vitrolles et continue donc à relever du domaine public communal, dans la mesure où elle ne peut pas interrompre son activité de service public.



A ce sujet, l'épicerie sociale doit être prochainement délocalisée sur un autre périmètre, lui-même objet d'une réhabilitation.

Aussi, dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, la Commune, propriétaire desdites parcelles qui n'ont plus d'utilité pour le service public et s'appuyant sur :

- des travaux nécessaires qui seraient à engager pour réhabiliter le site du Griffon,
- des dépenses importantes qui fragiliseraient le budget de la commune,
- Une demande sans cesse croissante de logements sur le territoire vitrollais,

a fait le choix de céder cette emprise, afin de développer une offre de logements qui s'inscrit dans le cadre d'une politique urbaine maîtrisée.

La Commune a ainsi lancé une lettre de consultation le 7 février 2024.

A l'issue de la procédure, c'est la société ICADE PROMOTION qui a été retenue, pour la réalisation d'un programme de 66 logements environ en R + 3, avec un local d'activité en rez-de-chaussée, qui reste à finaliser, développant une surface de plancher totale de 5210 m² environ, qui fera l'objet d'un permis de construire.

Toutefois, considérant qu'une partie de la parcelle cadastrée section AN n° 32, est encore occupée, (comme mentionné précédemment), il sera fait application de l'article L 2141-2 du CG3P (en dérogation à l'article L 2141-1 du même Code), les locaux occupés pouvant alors être déclassés par anticipation et cédés, bien que la désaffectation n'ait pas encore été constatée, du fait de la nécessité d'assurer le fonctionnement du service à vocation publique et d'intérêt général, présent sur le site (épicerie sociale).

II/ MOTIVATION DANS LE TEMPS DE LA DESAFFECTATION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AN 32

Le CCAS situé sur le secteur nord de la Commune de Vitrolles porte en effet aujourd'hui un projet ambitieux et innovant (autour d'un habitat inclusif), dans le quartier des Hermes, permettant de regrouper, sur un même site, un accueil de qualité dans des espaces plus adaptés avec une gestion plus efficiente de ses équipes, en y intégrant aussi l'épicerie sociale, sise dans les quartiers sud (sur l'emprise qui va être cédée au Griffon).

Le bâtiment de la résidence autonome des Hermes, situé en centralité de la Commune et appartenant entièrement à Logis Méditerranée, s'est aujourd'hui libéré.

Le CCAS souhaite donc saisir cette opportunité pour regrouper l'ensemble de ses activités sur ce bâtiment, pour des raisons d'accessibilité et de visibilité, ce qui nécessitera des travaux de réhabilitation.

Ceux-ci, dès lors qu'ils seront engagés, devraient être livrés en 2026.

Or, ICADE PROMOTION devra procéder à la démolition du site vers septembre 2025, en vue de la réalisation du programme immobilier.

L'épicerie sociale ne pourra se maintenir sur les lieux après cette date.

Ainsi, il s'agit d'une situation dans laquelle "les nécessités de l'usage direct du public" contraignent à repousser la désaffectation de la partie occupée par l'épicerie sociale, à

son départ provisoire, conformément à l'art 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Aussi, conformément aux accords pris entre la Commune et ICADE PROMOTION, il a été convenu, afin de faciliter le déroulement du phasage du projet et notamment de signer une promesse de vente, de déposer un permis de construire..., de procéder à un déclassement par anticipation, pour la partie occupée.

III/ IMPACT POUR LA COMMUNE DE VITROLLES/USAGE PUBLIC

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P :

- Que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public des personnes publiques et affecté à un service public ou un usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement,
- Qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organiser les conséquences de cette résolution,
- Que toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L 2141-2 du CG3P, donne lieu sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

En l'espèce, il est prévu la signature d'une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle l'acte de vente, n'interviendra :

- qu'après le départ de l'épicerie sociale (l'usage direct du public n'étant plus nécessaire), et
- constatation de la désaffectation matérielle de la partie occupée, (établie par la Police Municipale), conformément au calendrier prévisionnel reprenant les différentes étapes du projet.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/11/2024

Direction régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-
Côte-d'Azur 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

16 rue Borde
13357 Marseille Cedex 20

Courriel : 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
Mairie de VITROLLES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel Melloul

Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 19128395

Réf OSE : 2024-13117-55247

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain avec bâtis à démolir

Adresse du bien :

Avenue Jean Monnet, 13127 Vitrolles

Valeur :

2 400 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Lucie JANVIER – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales..

2 - DATES

de consultation :	22/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/10/2024

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

Projet de cession à ICADE PROMOTION en vue de la réalisation d'un programme immobilier.

La surface de plancher projetée est de 5 210 m² dont 400 m² de locaux tertiaires.

Prix négocié ou demandé : 2 100 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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

Le bien se situe sur la commune de Vitrolles.



4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Vitrolles	AN 32	LE GRIFFON	3 254 m ²
Vitrolles	AN 73	LE GRIFFON	650 m ²
		TOTAL	3 904 m ²

4.3. Descriptif

Terrains supportant des bâtiments anciens, affectés à des services de la municipalité, et destinés à être démolis, pour la réalisation d'un programme immobilier. La parcelle AN 32 (3 254 m²) dispose d'un bâti en R + 1 de 2 700 m² environ, qui accueillait des ateliers techniques, des bureaux, des salles de formation (ex CFAI) et la parcelle AN 73 (650 m²), qui constitue l'accès.

Aujourd'hui, le site est partiellement occupé (1/3 environ). Les 2/3 du bâti ont été libérés et sont interdits au public, pour dangerosité. Seuls sont encore présents le CCAS et l'épicerie sociale, qui doivent être relocalisés prochainement. Le projet ICADE PROMOTION a été retenu.

Projet :

Programme immobilier de 66 logements en R + 3 -incluant un local d'activités d'une SDP de 400 m² et 128 places de parking en R – 2. La SDP des logements est de 4 810 m² .

Logements en accession libre (TVA 5,5 % et TVA 20 %) essentiellement pour de la résidence principale (primo accédant et secundo accédant).

4.4. Surfaces du bâti

2 700 m² à démolir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vitrolles.

5.2. Conditions d'occupation

Partiellement occupé.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 28/11/2013.

Zone UBb.

La zone UB correspond aux zones à dominante d'habitat et d'équipements collectifs caractérisés par une forte densité. La zone UB est divisée en plusieurs secteurs de hauteurs décroissantes. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc..

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison (charge foncière) qui 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.

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 termes de comparaison de charges foncières sur la commune de Vitrolles :

commune	adresse/lieudit	cadastre	n° enregistrement	date vente	prix en €	SDP en m²	charge foncière en €	observations
Vitrolles	LA PLAINE	CN 446	2019P05737	26/07/19	400 000	779	513,48	12 logements collectifs et 19 places de stationnement
Vitrolles	LES HERMES	BS 173/642/629/631	2020P07495	25/09/20	900 000	1 977	455,24	36 logements collectifs et 52 places de stationnement
Vitrolles	LES TRIBALES	CL 452	2018P04162	30/05/18	1 400 000	3 918	357,33	67 logements collectifs
Vitrolles	CITE LES ARENAS	BP 53	2018P04379	31/08/18	1 150 000	1 971	583,46	42 logements collectifs + 46 stationnements en sous-sol + 13 stationnements extérieurs
Vitrolles	SAINT BOURDON	BE 322	2018P03391	20/04/18	200 000	750	266,67	11 logements collectifs
Vitrolles	LIOURAT	BV 58	2022P03901	27/04/22	700 000	1 184	591,22	19 logements collectifs + 33 places de parking dont 23 en sous-sol
moyenne							461,23	
médiane							484,36	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe à la DGFIP n'a été consultée.

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

La valeur moyenne de l'étude de marché est 461,23 €/m², la médiane 484,36 €/m², la maximale 591,22 €/m² et la minimale 266,67 €/m².

Il sera retenu la valeur moyenne de 460 € par m² de SDP pour tenir compte de la mixité des locaux (moindre valorisation des locaux tertiaires)

soit une valeur vénale de : 460 € x 5 210 m² = 2 396 600 € arrondie à 2 400 000 €.

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 **2 400 000 €** (arrondie).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **2 040 000 €**.

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 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

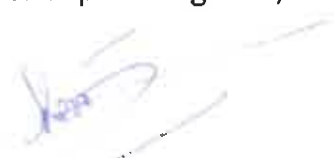
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances
Publiques et par délégation,



Isabelle JHERON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

N° OSE 2024-13117-55247

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° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.