



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 05 JUIN 2026**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**Afférents au Conseil Municipal : 39**

**En exercice : 39**

**Ayant pris part à la délibération : 39**

Mis en ligne le : 11/06/2026

L'an deux-mille vingt-six et le cinq du mois de juin à 18h30, 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.

**Présents** : M. GACHON - M. AMAR - Mme ATTAF - M. ROBERT - M. MERSALI - Mme CUILIERE - M. IZACARD - Mme MIGLIOR - M. PIQUET - Mme ROVARINO - M. SAURA - M. SAHRAOUI - Mme NERSESSIAN - Mme RAFIA - Mme BERTHOLLAZ - M. RUFFIN - Mme CHAUVIN - Mme MARTINEZ - M. BENIHYA - M. SOW - Mme CHABROL - Mme BIRON - M. GUARDADO - M. MENGEAUD - Mme MORO - Mme MERAKCHI - M. HANACHI - M. COPPENS - M. WAHARTE - M. GAUDE - Mme DEMOLON - M. BRAVI - Mme GIRAUD - Mme RAPETTO - Mme SIDOU - M. FARRUGIA - Mme NIETO

**Pouvoirs** : M. GACHET à M. WAHARTE - Mme CZURKA à Mme ATTAF

**Absents** :

**Secrétaire de séance** : M. COPPENS

**VENTE COMMUNE DE VITROLLES / GROUPE PICHET - PARCELLES CADASTREES SECTION BR 752P - BR 645P - BANDE DE TERRAIN AV. YITZHAK RABIN**

**N° Acte : 3.2**

Délibération n°26-119

Vu l'article L2141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 22-96 en date du 31 mai 2022, portant désaffectation et déclassement des terrains communaux cadastrés section BR 752p (anciennement BR 561p), BR 645p et une bande de terrain issu du domaine public sis en bordure de l'avenue Yitzhak Rabin,

Vu la délibération n° 22-124 en date du 7 juillet 2022, approuvant la vente desdits terrains, d'une contenance totale de 3037 m<sup>2</sup>,

Vu le désistement de l'acquéreur en date du 24 juillet 2024,

Vu la nouvelle lettre de consultation,

Considérant que le Groupe PICHET, à l'issue de la procédure, a été retenu au regard de la qualité urbaine et architecturale du projet portant sur la réalisation d'une résidence d'étudiants et de logements en accession, qui répond aux enjeux de développement du territoire,

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

Considérant que les parties ont convenu une transaction pour un montant de 1 900 000 €, au regard du bilan financier de l'opération projetée, compatible avec l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques PACA, en date du 26/01/2026.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 31 voix Pour et 8 Abstentions (BRAVI Fabien / SIDOU Angélique / WAHARTE Stéphane représentant : GACHET Jean-Pierre / DEMOLON Cécile / GAUDE Alain / GIRAUD Amandine / RAPETTO Stéphanie)

RETIRE la délibération n° 22-124 du 07/07/2022.

APPROUVE la vente des biens cadastrés section BR 752p, BR 645p et une bande de terrain issu du domaine public, aujourd'hui déclassés, sis en bordure de l'avenue Yitzhak Rabin, d'une surface totale de 3037 m<sup>2</sup>, pour un montant ferme et définitif de 1 900 000 €, au profit du Groupe PICHET (ou tout substitut).

PRECISE que l'acquéreur prendra en charge les frais de démolition du bâti existant, ainsi que ceux liés à l'acte notarié.

PRECISE que tous les diagnostics, autres que ceux fournis par la Commune, seront pris en charge par l'acquéreur (ou tout substitut).

PRECISE qu'une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de cession, soit 95 000 € sera versée à la Commune de Vitrolles, dès la signature de la promesse de vente et restera acquise, si le Groupe PICHET ne donnait pas suite à cette opération.

AUTORISÉ le Groupe PICHET (ou tout substitut) à déposer le permis de construire.

DESIGNE le cabinet de notaires associés INITIA NOTAIRES à Vitrolles, pour rédiger l'acte de transfert de propriété.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la concrétisation de ce dossier.

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

POUR EXTRAIT CONFORME  
VITROLLES, le 10 juin 2026

Le Secrétaire de Séance

P. le Maire et par délégation  
Le Directeur des Affaires Juridiques et  
Institutionnelles

**M. COPPENS**



**M. HABASTIDA**

Le projet présenté prévoit le développement d'une surface de plancher d'environ 3 370 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une résidence comprenant environ 44 logements, entièrement destinés à l'accès à la propriété. Dans ce cadre, le Groupe Pîchet vous propose la signature d'une promesse de vente, selon les conditions suivantes :

## CHARGE FONCIERE PAR TYPE DE DESTINATION

Destination	Surface créée	Charge foncière en €/m <sup>2</sup> SDP	Charge foncière en € HT
Logements en accession libre	3 370 m <sup>2</sup> SDP	564,00 €	1 900 000,00 €
Logements locatifs sociaux	0 m <sup>2</sup> SDP	- €	- €
Logements locatifs intermédiaires	0 m <sup>2</sup> SDP	- €	- €
Commerces et activités	0 m <sup>2</sup> SDP	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>3 370 m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>564,00 €</b>	<b>1 900 000,00 €</b>

## PRINCIPALES CONDITIONS A INTEGRER A LA PROMESSE DE VENTE

- L'obtention d'un permis de démolir et de construire exprès, définitif et exécutoire ;
- L'obtention d'un rapport attestant l'absence de nécessité de réaliser des fondations spéciales ni d'ouvrages de protection contre la présence d'eau ;
- L'obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution ;
- L'obtention d'un rapport amiante ne nécessitant pas des travaux pour un montant supérieur à 10 000 € HT ;
- L'obtention d'une garantie financière d'achèvement ;
- Les conditions suspensives usuelles (loi sur l'eau, archéologie, servitude ne permettant pas de réaliser le projet, ...);
- Une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente qui sera garantie pour la remise d'une caution bancaire dans le mois suivant le dépôt du permis de construire.



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

Marseille, le 26/01/2026

o **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-évaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : David DEVERGNAS  
david.devergnas@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier OSE 2025-13117-89136

Réf. N° dossier DS 28056822

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

à

**COMMUNE DE VITROLLES**

## 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 :** Terrain à bâtir encombré

**Adresse du bien :** 58 avenue Yitzhak Rabin, 13 127 Vitrolles

**Valeur :** 2 200 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme JANVIER Lucie – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales – Commune de Vitrolles

## 2 - DATES

de consultation :	03/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	non
du dossier complet :	05/01/2026

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 terrain encombré de 3 037 m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Vitrolles.

**Projet de cession :** La commune souhaite céder ce terrain à un promoteur immobilier (Groupe Pichet) afin qu'il y réalise 88 logements (3 358 m<sup>2</sup> de SDP), un commerce (147 m<sup>2</sup> de SDP) ainsi que 106 places de stationnement.

**Prix négocié :** 1 900 000 €

*Le terrain a déjà été évalué en mai 2022 (DS : 8453720 / OSE : 2022-13117-28351) pour une valeur vénale de 1 860 000 €.*

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

Vitrolles est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence Alpes Côte d'Azur, à environ 10 km de Marseille.

Située sur la rive est de l'étang de Berre, non loin de l'aéroport Marseille-Provence et de la gare d'Aix-en-Provence TGV, Vitrolles est au centre du triangle Salon-de-Provence, Aix-en-Provence, Marseille.

Vitrolles comptait 35 532 habitants au dernier recensement de 2021.

Elle fait en effet partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Marseille-Aix-en-Provence, une agglomération inter-départementale regroupant 115 communes et 1 596 326 habitants en 2017, dont elle est une commune de la banlieue.

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

Bien situé en périphérie de Vitrolles.

### 4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

#### REFERENCES CADASTRALES

LIEU DIT : Avenue Yitzhak Rabin

SECTION : BR

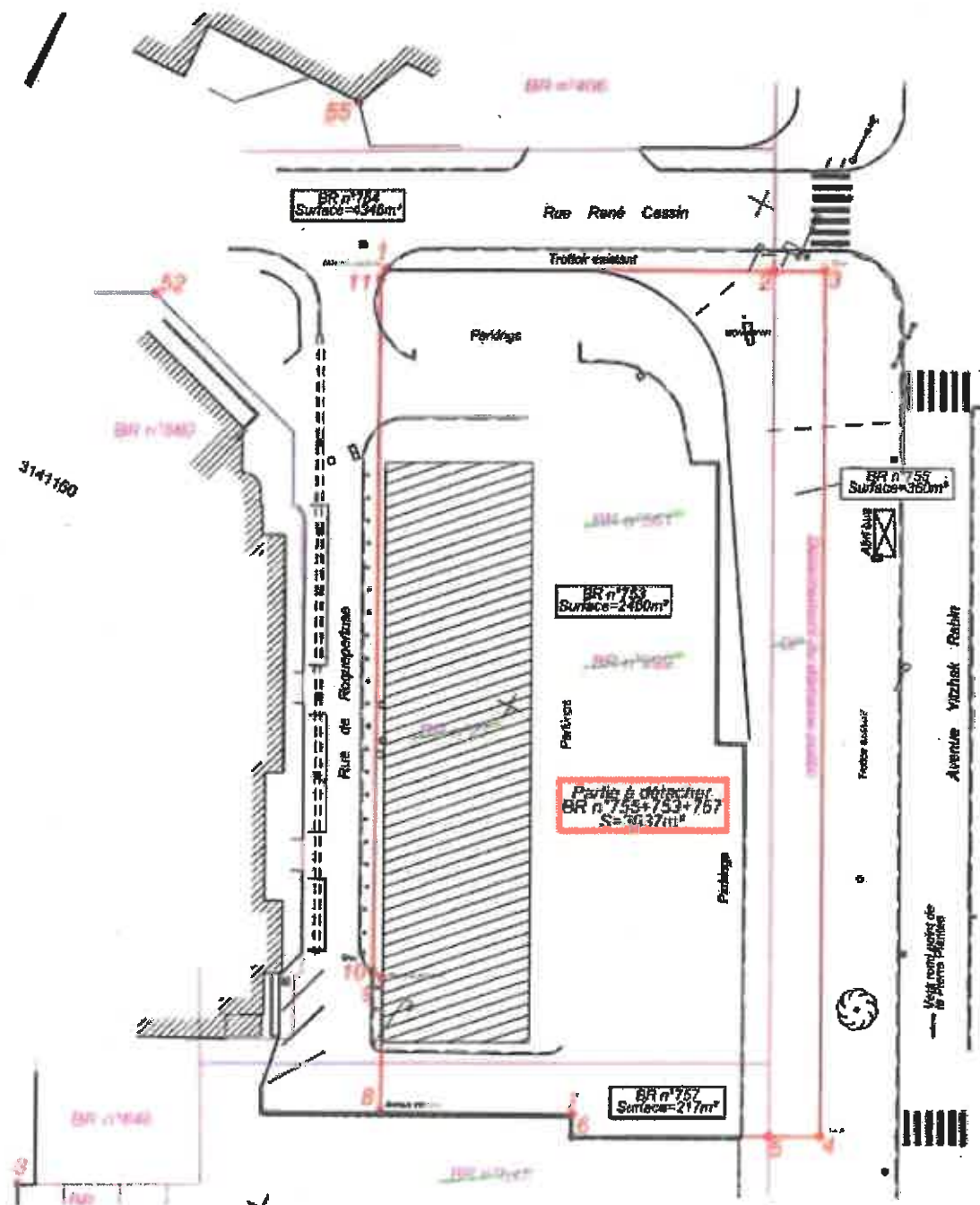
ANCIENNES PARCELLES : 27-561-645-DP-762

NOUVELLES PARCELLES : 753 à 757

DMPC n°4335Z et 4332M du 13/06/2023

**Superficie totale : 3 037 m<sup>2</sup>**

### Plan de division des parcelles (géomètre) :



#### 4.4. Descriptif

L'ensemble des parcelles constituent une emprise de 3 037 m<sup>2</sup>.

Un bâti en R+3 à démolir d'une surface de 818 m<sup>2</sup> est présent sur la parcelle ex BR 27.

Un promoteur immobilier (Groupe Pichet) souhaite réaliser 88 logements (3 358 m<sup>2</sup> de SDP), un commerce (147 m<sup>2</sup> de SDP) ainsi que 106 places de stationnement sur ce terrain.

## Détail du projet :

### PROGRAMMATION

SDP totale	3 505 m <sup>2</sup>
SU activités/commerces	147 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	20 + 68 studios
Stationnement à RDC	27 places + 3 extérieurs
Stationnement au R-1	76 places

### BATIMENT A

LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE			
Typologie	Nombre	%	Shab moy m <sup>2</sup>
T2	2	10%	52
T3	11	55%	70,7
T4	7	35%	85,8
Total	20	100%	74,1

### BATIMENT B

LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE		
Typologie	Nombre	Shab / SU m <sup>2</sup>
Commercial/ activité	1	147
Studio	68	21,7
Espaces communs	1	120
Total	70	

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune de Vitrolles

5.2. Conditions d'occupation : Libre

## 6 - URBANISME

### Zonage :

La zone UC regroupe les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus.

Le règlement de la zone UC, à dominante résidentielle, permet une mixité fonctionnelle et favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux\* tout en limitant les emprises au sol.

*(Selon le PLUI du pays d'Aix approuvé le 05/12/2024)*

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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.

La méthode par le Compte à rebours : l'évaluateur détermine la valeur vénale en fonction du montant maximal qui peut être affecté à l'acquisition du foncier par l'aménageur ou le promoteur dans une opération d'aménagement ou de construction, en fonction de ses prévisions de recettes et de dépenses (bilan aménageur ou bilan promoteur)

En l'espèce, il sera retenu la méthode par comparaison (charge foncière : prix/surface de plancher) et la méthode du Compte à Rebours Promoteur (CAR).

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

- Approche par la charge foncière (rapport entre le prix de vente et la surface de plancher) :

### 8.1. Étude de marché – Termes de comparaison de mutations de terrains à bâtir avec projet de constructions de logements depuis 2020 sur les communes de Vitrolles et Rognac :

Termes de comparaison	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Surface de plancher	Charge Foncière	Zonage	Observations
1	117//BS/ 173-629- 631-642	VITROLLES	LES HERMES	20/09/2020	900 000	1 977	455	UDB	36 logements collectifs
2	81//BC/ 410//	ROGNAC	220 AV DU 8 MAI 1945	13/12/2021	1 055 600	2 531	417	UBB	Projet : construction de 60 logements dont 30 sociaux
3	117/BV/58	VITROLLES	LE LIOURAT	27/04/2022	700 000	1 184	591	UD	19 logements collectifs
4	117//CL/337	VITROLLES	65 HENRI LOUBET	25/07/2023	3 450 000	3 523	979	UDB	56 logements collectifs
5	117//AP/ 618-619	VITROLLES	111 JEAN MONNET	30/09/2024	2 400 000	3 654	656	UDB	50 logements collectifs
				<b>Médiane :</b>	<b>591</b>	<b>Moyenne :</b>	<b>619,656</b>		

#### Approche par la charge foncière (rapport entre le prix de vente et la surface de plancher) :

L'étude permet de déterminer une fourchette de prix allant de 417 €/m<sup>2</sup> de SDP à 979 €/m<sup>2</sup> de SDP. Le prix moyen est de 619 €/m<sup>2</sup> de SDP et le prix médian est de 591 €/m<sup>2</sup> de SDP.

Compte tenu du projet de construction de logements en accession libre, la valeur médiane de l'étude sera retenue soit : **591 €/m<sup>2</sup> de SDP**.

**La valeur vénale du terrain est donc estimée à :**

**591 €/m<sup>2</sup> de SDP X 3 505 m<sup>2</sup> de SDP = 2 071 455 € arrondie à 2 070 000 €**

**Approche par le compte à rebours promoteur :**

**8.2. Étude de marché – Programmes immobiliers dans le neuf en cours de commercialisation sur la commune de Vitrolles (source logic-immo.com) :**

Commune	Adresse	Nombre de pièces	Surf. utile totale	Prix TTC	Prix/m <sup>2</sup> TTC (surf. utile)	Garage/ Parking
VITROLLES	Av Fontaine Segugne	3	66	288 292	4368	non précisé
VITROLLES	118 avenue de Marseille	3	62	269 900	4353	oui
VITROLLES	3 allée des rastroubles	2	42	234 700	5310	oui
VITROLLES	3 rue des rastroubles	2	44	237 500	5398	oui
VITROLLES	3 rue des rastroubles	3	66	297 000	4500	oui
	Minimale :	4353/m <sup>2</sup>	Médiane :	4500	Moyenne :	4785,8

*soit une médiane de 3 750 € HT/m<sup>2</sup> et une moyenne de 3 988 € HT/m<sup>2</sup>.*

### 8.3. Étude de marché – Mutations d'appartements construits après 2018 sur la commune de Vitrolles (source DGFIP) :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale m²	Prix total € HT	Prix/m² (surf. utile)	Garage/ Parking
1324P01 2023P27077	117//BP/53//94	VITROLLES	55 AV JEAN MOULIN	26/09/2023	2020	42	162 950	3879,76	non
1324P01 2024P22537	117//BP/53// Lots 97,6 et 38	VITROLLES	55 AV JEAN MOULIN	13/09/2024	2020	42	180 000	4285,71	oui
1324P02 2022P02131	117//AH/127// Lots 4 et 32	VITROLLES	12 PROM DES OLIVIERS	01/03/2022	2018	66	264 660	4010	oui
1324P01 2022P15273	117//BS/49// Lots 20 et 42	VITROLLES	29 CHE DE PAURON	27/07/2022	2018	41	223 000	5439,02	oui
1324P01 2023P15214	117//BS/49// Lots 1 et 54	VITROLLES	29 CHE DE PAURON	30/05/2023	2018	73	284 000	3890,41	oui
1324P01 2024P07150	117//BS/49//Lots 1 et 54	VITROLLES	29 CHE DE PAURON	20/03/2024	2018	73	270 000	3698,63	oui
1324P01 2024P28925	117//BP/53// Lots 24 et 92	VITROLLES	55 AV JEAN MOULIN	22/11/2024	2020	42	179 500	4273,81	oui
1324P01 2025P25362	117//CN/446// Lots 6 et 21	VITROLLES	7 ALL MATHIEU GUIRAMANT	22/09/2025	2021	69	237 500	3442,03	oui
1324P01 2025P12648	117//AH/127// Lots 2 et 24	VITROLLES	12 PROM DES OLIVIERS	23/04/2025	2018	67	273 250	4078,36	oui
1324P01 2025P12168	117//BE/330// Lots 315 et 317	VITROLLES	6 AV DE LA PETITE MER	28/04/2025	2019	40	171 200	4280	oui
1324P01 2025P26240	117//BE/330// Lots 351-276 et 301	VITROLLES	6 AV DE LA PETITE MER	29/09/2025	2019	66	220 025	3333,71	oui
1324P01 2025P31325	117//BE/330// Lots 321-269- 336	VITROLLES	6 AV DE LA PETITE MER	25/11/2025	2019	60	229 500	3825	oui
1324P01 2025P27593	117//BE/329// Lots 523 et 413	VITROLLES	8 AV DE LA PETITE MER	13/10/2025	2019	40	178 000	4450	oui
1324P01 2025P09254	117//BE/328// Lots 25 et 178	VITROLLES	10 AV DE LA PETITE MER	04/04/2025	2020	40	170 000	4250	oui
1324P01 2025P28783	117//BE/328// Lots 197-198 et 129	VITROLLES	10 AV DE LA PETITE MER	06/10/2025	2020	39	182 900	4689,74	oui
Minimale	3333€/m²	Maximale	5439,02€/m²	Médiane :	4078,36	Moyenne :	4121,7453333		

**8.4. Étude de marché – Mutations de locaux d'activités (commerce ou bureaux) construits après 2012 sur les communes de Vitrolles, Saint Victoret et Marignane (source DGFIP) :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1324P01 2023P33107	54//BS/133//	MARIGNANE	9133 ZAC DES FLORIDES	11/12/2023	2012	2239	6 180 000	2760,16
1324P02 2022P03243	102//AB/427//11	SAINT-VICTORET	135 ALL GEORGES GONNET	08/04/2022	2021	21	81 500	3880,95
1324P01 2023P05514	102//AB/427//2	SAINT-VICTORET	135 ALL GEORGES GONNET	27/01/2023	2021	36	128 000	3555,56
1324P01 2023P12879	102//AB/427//14	SAINT-VICTORET	135 ALL GEORGES GONNET	28/04/2023	2021	43	148 000	3441,86
1324P01 2024P19429	102//AB/427//3	SAINT-VICTORET	135 ALL GEORGES GONNET	12/07/2024	2021	38	133 000	3500,00
1324P01 2023P03987	117//CB/84//3	VITROLLES	6 VOIE D'ANGLETERRE	13/01/2023	2021	137	339 000	2474,45
1324P01 2023P14728	117//BZ/833//	VITROLLES	2 RUE BEL AIR	09/05/2023	2017	1150	3 000 000	2608,70
1324P01 2023P08015	117//CK/167//14	VITROLLES	2 AV DESCARTES	10/02/2023	2018	526	1 383 925	2631,04
			Minimale	2474	Médiane	3101	Moyenne	3106

### Compte à rebours "promoteur"

#### I. Description du projet de construction

Caractéristiques du terrain	
Surface du terrain en m <sup>2</sup>	3 037
Surface du bâti (SHOB) à démolir	0
Coût de démolition (moyen) au m <sup>2</sup> SHOB en € HT	0 €
	0 €

Catégorie (SU ou SHAB)	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	62,00%	35,00%	35,00%

Taux de TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	2,50%

Activités (SdP)		Stations en Nbre	
Bureaux (SdP)	0	Garages (Nbre)	0
Logements libres (SdP)	3 358	Stations couvertes (Nbre)	0
Logements sociaux (SdP)	0	Stations extérieurs (Nbre)	0
	0		0
	0		0

#### II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m <sup>2</sup> HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	140	2 500 €	420 000	70 000	350 000
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0
Logement libre SHAB	3 090	4 000 €	14 832 000	2 472 000	12 360 000
Logement social (SHAB)	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
Garages en box individuel (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stations en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stations en Surface (Nbre)	-	0 €	0	0	0
<b>total recettes</b>			<b>15 252 000</b>	<b>2 542 000 €</b>	<b>12 710 000 €</b>
Dépenses	EdP ou Nbre	coût au m <sup>2</sup> SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>					
Démolition (SHOB)	200 000	0 €	240 000 €	40 000 €	200 000
0	-	0 €	0 €	0 €	0
<b>Total A</b>			<b>240 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>200 000 €</b>
<b>coût de construction (B)</b>					
Activités (Sdp)	147	1 500 €	284 800	44 100	220 500
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Logement libre (Sdp)	3 358	1 800 €	7 253 280	1 206 880	6 044 400
Logement social (Sdp)	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
Garages en box individuel (Nombre)	0	0 €	0	0	0
Stations en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0
Stations en Surface (Nombre)	0	0 €	0	0	0
<b>Total</b>			<b>7 517 880 €</b>	<b>1 253 980 €</b>	<b>6 264 900 €</b>
<b>Honoraires, taxes et frais annexes</b>					
<b>Retenu</b>					
Honoraires techniques		10%	756 000	126 000	630 000 €
Frais de gestion et divers		5%	1 856 000	278 000	1 380 000 €
			0	0	0 €
Frais de commercialisation		2%	372 000	62 000	310 000 €
Frais financiers		3%	552 000	92 000	460 000 €
<b>Total C</b>			<b>3 338 000 €</b>	<b>558 000 €</b>	<b>2 780 000 €</b>
<b>total dépenses (A+B+C)</b>			<b>11 093 880 €</b>	<b>1 848 980 €</b>	<b>9 244 900 €</b>
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). Si négatif = crédit de TVA					
Marge et aléas		7%			1 067 640 €
<b>Charge foncière admissible</b>					<b>2 397 468 €</b>
<b>19% des recettes</b>					

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	2 597 460 €	2 397 460 €
Soit €/m <sup>2</sup> terrain	855 €	789 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	20,44%	18,85%
charge foncière au m <sup>2</sup> SdP	741 €	664 €

### Approche par le compte à rebours promoteur :

En fonction des termes de comparaison relevés dans les 2 études de marché pour des appartements neufs ou récent, la valeur dominante de vente pour des logements collectifs se situe dans une fourchette comprise entre 3500 et 4 500 €/m<sup>2</sup>

#### Valeurs retenues :

##### Prix de vente :

Le prix de vente de **4 000 €/m<sup>2</sup> HT sera retenu pour les logements** (valeur médiane arrondie de l'étude de marché – voir 8.3 et valeur moyenne arrondie HT de l'étude de marché des logements neufs 8.2).

Le prix de vente de **2 500 €/m<sup>2</sup> HT sera retenu pour les locaux d'activité** (valeur minimale de l'étude de marché – comparable d'une surface équivalente – voir 8.4).

Les places de parking ne seront pas valorisées dans la mesure où la plupart des termes de comparaison ont été vendus avec un stationnement.

##### Coûts de constructions :

Les coûts de construction sont évalués à **1 800 €/m<sup>2</sup> pour les logements et 1 500 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité** (coûts habituellement relevés).

##### Coûts de démolition :

La surface du bâti à démolir est évaluée à 818 m<sup>2</sup>.

Le montant du devis de démolition fourni par le consultant sera retenu (voir devis de 2022 joint à la demande d'évaluation). Les coûts de démolition y sont évalués à 200 500 € HT soit environ 245 €/m<sup>2</sup> ce qui est un peu élevé au regard des coûts de démolition habituellement constatés mais qui intègre le coût de dépollution (amiante notamment).

**Avec la méthode du compte à rebours promoteur, la valeur du terrain est évaluée à : 2 397 460 € arrondie à 2 397 000 € (voir détail dans le tableau ci-dessus).**

### Arbitrage du service

**La moyenne entre les deux méthodes d'évaluation sera retenue :**

1) Valeur vénale avec l'approche par la charge foncière : **2 070 000 € ;**

2) Valeur vénale avec l'approche par le compte à rebours promoteur : **2 397 000 €.**

**Valeur vénale du terrain : (2 070 000 €+ 2 397 000 €) / 2 = 2 233 500 € arrondie 2 200 000 €**

**La valeur vénale du terrain est donc estimée à 2 200 000 €.**

## 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 2 200 000 € (arrondie). Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

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

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

**Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 **18 (dix-huit) 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,



Sabote HIERON  
Inspecteur divisionnaire  
des Finances Publiques

OSE - 2025-13117-89136

*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.*

