



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 08 OCTOBRE 2026

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 39

Publié le : **13 OCT. 2026**

L'an deux-mille vingt-six et le huit du mois d'octobre 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.

Présents : M. GACHON - M. AMAR - Mme ATTAF - M. ROBERT - Mme CZURKA - 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 - M. HANACHI - M. GACHET - M. WAHARTE - M. GAUDE - Mme DEMOLON - M. BRAVI - Mme GIRAUD - Mme RAPETTO - Mme SIDOU - M. FARRUGIA - Mme NIETO

Excusés avec Pouvoirs :

M. COPPENS à M. HANACHI

Mme MERAKCHI à Mme ATTAF

Secrétaire de séance : M. HANACHI

DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU BIEN CADASTRE SECTION BI 36 – VENTE COMMUNE DE VITROLLES / EUROPEAN HOMES – LES VIGNETTES

N° Acte : 3.6

Délibération n°26-170

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L 2141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

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 que la Commune de Vitrolles est propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n° 36 (4801 m²), sise rue Robert Ane à Vitrolles, anciennement occupée par le groupe scolaire des Vignettes et aujourd'hui totalement vacant,

Vu l'avis du Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 02/02/2024, ne formulant aucune objection quant à la désaffectation de l'usage scolaire de cette parcelle,

Vu la délibération n° 24-242, en date du 12/12/2024, constatant cette désaffectation et approuvant son déclassement du domaine public, en vue de l'incorporation dans le domaine privé communal.

Vu la lettre de consultation de la ville de Vitrolles portant sur la cession de ce foncier communal,

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

Vu l'avis du Domaine du 26/01/2026,

Considérant que la Commune a retenu l'offre de la société EUROPEAN HOMES,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 29 voix Pour, 2 Contre (NIETO Béatrice / FARRUGIA Philip) et 8 Abstentions (BRAVI Fabien / SIDOU Angélique / WAHARTE Stéphane / DEMOLON Cécile / GAUDE Alain / GIRAUD Amandine / GACHET Jean-Pierre / RAPETTO Stéphanie)

CONSTATE la désaffectation matérielle du bien cadastré section BI n° 36, d'une contenance de 4801 m², totalement vacant, qui n'a plus vocation publique.

PRONONCE le déclassement dudit terrain, en vue de son incorporation dans le domaine privé communal.

APPROUVE la vente de la parcelle cadastrée section BI n° 36, pour un montant de 828000 € (compatible avec l'avis du Domaine du 26/01/2026), à la société EUROPEAN HOMES, ou tout substitut.

PRECISE qu'EUROPEAN HOMES, dans le cadre d'une promesse de vente, versera une caution bancaire (garantie financière) de 5% du prix de la vente soit 41400 €, qui restera acquise par la Commune si EUROPEAN HOMES ne donnerait pas suite à l'opération.

PRECISE qu'EUROPEAN HOMES prendra en charge les frais de dévoiement éventuels de réseaux, les sondages de sol, les frais de démolition et ceux notariés.

DESIGNE le cabinet INITIA NOTAIRES à Vitrolles, en vue de la rédaction de l'acte de transfert de propriété.

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

AUTORISE EUROPEAN HOMES ou 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. HANACHI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 12 octobre 2026

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

M. HABASTIDA



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

Marseille, le 26/01/2026

○ **PÔLE GESTION PUBLIQUE**

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

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

Pôle Évaluation Domaniale

à

16, rue Borde
 13 357 Marseille Cedex 20

COMMUNE DE VITROLLES

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf. N° dossier DS 28192025 OSE 2025-13117-

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 : Terrain à bâtir encombré (ancien groupe scolaire)

Adresse du bien : Rue Robert Âne, 13 127 Vitrolles

Valeur : **827 500 € 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 :	11/12/2025
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 :	11/12/2026

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 terrain encombré de 4 801 m² appartenant à la commune de Vitrolles.

Projet de cession : La commune souhaite céder ce terrain à un promoteur immobilier afin qu'il y réalise 21 logements en accession libre (1 549 m² de SDP) ainsi que 48 places de stationnement.

Prix négocié : 828 000 €

Le terrain a déjà été évalué en mars 2023 à 970 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (DS : 10214409 / OSE : 2022-13117-76496) pour un projet de 20 logements.

¹ 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 :

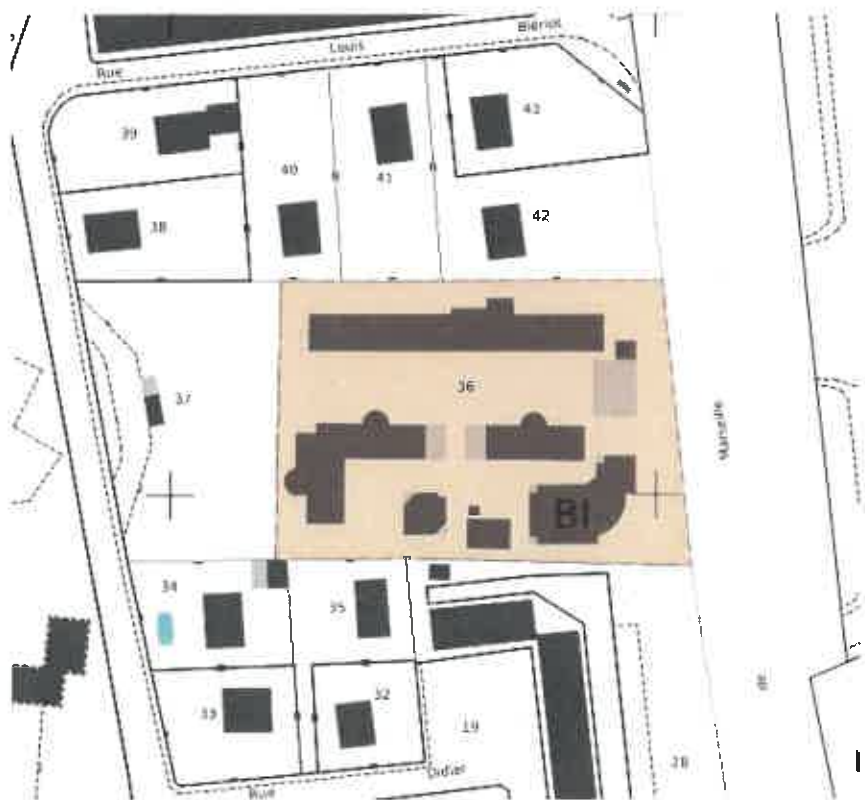
Bien situé en périphérie du centre-ville de Vitrolles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu-dit	Superficie
Vitrolles	BI 36	Rue Robert Âne	4 801 m ²

Plan de la parcelle :



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle d'une superficie de **4 801 m²** sur laquelle est édifiée une ancienne école municipale désaffectée qui devra être démolie.

L'ensemble est composé de plusieurs bâtiments (école maternelle, école primaire, cantine, salle polyvalente, logement de fonction et local entretien).

Surface des locaux à démolir : 729 m² (données cadastrales)

Photos du groupe scolaire fournies par le consultant :



Projet :

Un promoteur immobilier (European Homes) souhaite réaliser 21 logements en accession libre (10 villas et 11 appartements – 1 549,2 m² de SDP), ainsi que 48 places de stationnement sur ce terrain.

Détail du projet :

Surface parcellaire: 4 801 m ²		
Zone PLU : UC	PLU	PROJET
Espaces verts 30% en pleine terre	1 440 m ²	1 927,8m ² (Espace vert de pleine terre)
Hauteur construction 9 m	Hfmax 9m	R+2
EMPRISE AU SOL 40%	1 920,4 m ²	1 047,5 m ²
SDP Adm (Hors circulations communes)	SHAB	
1 549,2 m ²	1 383,7 m ²	
Total Logements	21	
Places de parking Social (LJL / LLS): 1 place / lgts Accession: 2 places / lgts Visiteur: 1 place / 250 m² de SDP	Accession : 42 Places Visiteur : 6 Places	
	25 ext	23 couvert
Places vélos	18 vélos	18

Illustration du projet :



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 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

1) Approche par la charge foncière.

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.

2) Approche par le compte à rebours promoteur.

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 PAR LA CHARGE FONCIÈRE ET MÉTHODE PAR LE COMPTE A REBOURS PROMOTEUR

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
				Médiane :	591	Moyenne :	619,656		

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 comprise entre 417 €/m² de SDP et 979 €/m² de SDP. Le prix moyen est de 619 €/m² de SDP et le prix médian est de 591 €/m² de SDP.

Compte tenu du projet de construction de logements en accession libre, la valeur médiane de l'étude sera retenue soit : **591 €/m² de SDP**.

La valeur vénale du terrain est donc estimée à :

591 €/m² de SDP X 1 549 m² de SDP = 915 459 € arrondie à 915 000 €

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 ² 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€/m²	Médiane :	4500	Moyenne :	4785,8

soit une médiane de 3 750 € HT/m² et une moyenne de 3 988 € HT/m² (TVA immobilière au taux de 20 %).

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (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 8 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€/m ²	Maximale :	5439,02€/m ²	Médiane :	4078,36	Moyenne :	4121,7453333		

Compte à rebours "promoteur"

Préciser les conditions de l'opération dans les annexes

MAJ juin 2013

I. Description du projet de construction

Généralités sur le foncier aménagé	
Surface du terrain en m²	4 801
Surface du bâti (SHOB) à démolir	729
Coût de démolition (moyen) au m² SHOB en € HT	100 €
	0 €

Ratio SdP / SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	92,00%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit L.S.
	20,00%	5,50%

par types généraux			
Activités (SdP)	0	Stationnements en Nbre	
Bureaux (SdP)	0	garages (Nbre)	0
Logements libres (SdP)	1 549	Stationnements couverts (Nbre)	0
Logements sociaux (SdP)	0	Stationnements extérieurs (Nbre)	0
	0		0
	0		0

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² TTC	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0
Logement libre (SHAB)	1 384	4 300 €	5 951 200	991 867	4 959 333
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
Stationnements en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en Surface (Nbre)	-	0 €	0	0	0
total recettes			5 951 200 €	991 867 €	4 959 333 €
Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €
coût de préparation du terrain (A)					
Démolition (SHOB)	729	100 €	87 480 €	14 580 €	72 900
0			0 €	0 €	0
Total A			87 480 €	14 580 €	72 900 €
coût de construction (B)					
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Logement libre (Sdp)	1 549	1 800 €	3 345 840	557 640	2 788 200
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
Stationnements en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0
Stationnements en Surface (Nombre)	0	0 €	0	0	0
Total B			3 345 840 €	557 640 €	2 788 200 €
Honoraires, taxes et frais annexes					
		Retenu			
Honoraires techniques		10%	336 000	56 000	280 000 €
Frais de gestion et divers		8%	576 000	96 000	480 000 €
			0		0 €
Frais de commercialisation		2%	144 000	24 000	120 000 €
Frais financiers		2%	120 000		120 000 €
Total C			1 176 000 €	176 000 €	1 000 000 €
total dépenses (A+B+C)			4 609 320 €	748 220 €	3 861 100 €
Pour information: TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). Si négatif = crédit de TVA					
				243 647	
Marge et aléas		6%			357 072 €
Charge foncière admissible					741 161 €
					15% des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	814 061 €	741 161 €
Soit €/m² terrain	170 €	154 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	16,41%	14,94%
charge foncière au m² SdP	526 €	478 €

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 €/m².

Valeurs retenues :

1) Prix de vente :

Le prix de vente de **4 300 € TTC /m² de SHAB sera retenu pour les logements.**

Il s'agit de la valeur moyenne retenue par le promoteur. Cette valeur est corroborée par les études de marché (voir 8.2 et 8.3).

Éléments financiers fournis par le promoteur :

Type de produit	Type lot	Nbre lots	SHAB	Prix TTC/m ² Shab *	Prix TTC/logement *
Appartement	T2	4	48.7 m ²	4.600 €/m ²	223.790€
Appartement	T3	6	64.7 m ²	4.300 €/m ²	278.167 €
Appartement	T4	1	80.6 m ²	4.000,00 €/m ²	322.360 €
Villa individuelle	T4	5	82 m ²	4.350,00 €/m ²	356.700 €
Villa individuelle	T5	5	101 m ²	4.200,00 €/m ²	424.200€
Moyenne			75.2 m ²	4.302,70 €/m ²	

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

2) Coûts de constructions :

Les coûts de construction sont évalués à **1 800 €/m² de SDP pour les logements.**

3) Coûts de démolition :

La surface du bâti à démolir est évaluée à 729 m² (données cadastrales).

Les coûts de démolition sont évalués à 100 €/m² HT .

Avec la méthode du compte à rebours promoteur, la valeur du terrain est évaluée à : 741 161 € arrondie à 740 000 € (voir détail dans le tableau ci-dessus).

8.4 Arbitrage du service

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

- 1) Valeur vénale avec l'approche par la charge foncière : **915 000 €**
- 2) Valeur vénale avec l'approche par le compte à rebours promoteur : **740 000 €**

Valeur vénale du terrain : $(915\,000\,€ + 740\,000\,€) / 2 = 827\,500\,€$

La valeur vénale du bien est donc estimée à 827 500 €.

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 827 500 € (arrondie).

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors coûts démolition.

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 ou vendre à un prix plus bas.

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,



Isabelle THÉRON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

DS 28192025

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.