

Extrait du registre des délibérations de la Communauté d'agglomération

JEUDI 26 JUIN 2025

CC2025_111 : Économie / Zone du Fer à cheval - Arles - Cession de la parcelle CP 238 à la SCI BARKA ou à toute personne physique ou morale se substituant totalement ou partiellement à celle-ci

L'an deux mille vingt cinq, le vingt six juin à 10 heures 00, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette s'est réuni Salle Mistral, 310 rue des Compagnons, 13310 Saint-Martin-de-Crau, sous la présidence de Monsieur Patrick DE CAROLIS, Président, et suivant la convocation en date du 19 juin 2025.

Membres du conseil communautaire en exercice : quarante-quatre

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs :

Madame Sophie ASPORD, Monsieur Jacques AUFRERE, Madame Catherine BALGUERIE-RAULET, Monsieur Julien BESANÇON, Monsieur Guy BONO, Madame Eva CARDINI, Madame Céline CHIOUSSE, Monsieur Patrick DE CAROLIS, Madame Claire DE CAUSANS, Monsieur Olivier DEBICKI, Madame Séverine DELLANEGRAS, Madame Françoise FAVIER, Madame Marie-Amélie FERRAND-COCCIA, Monsieur Cyril GIRARD, Madame Mandy GRAILLON, Madame Carole GUINTOLI, Monsieur Robert ISNARD, Monsieur Nicolas KOUKAS, Madame Sybille LAUGIER-SERISANIS, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Madame Clotilde MADELEINE, Madame Valérie MARTEL-MOURGUES, Monsieur Geoffrey MORRA, Monsieur Michel NAVARRO, Madame Anne-Claire ORIOL, Madame Françoise PAMS, Madame Laurie PONS, Monsieur Roland PORTELA, Monsieur Gérard QUAIX, Monsieur Mohamed RAFAI, Monsieur Pierre RAVIOL, Madame Christiane SALLE, Monsieur Erick SOUQUE, Madame Tania TEIXIER

Étaient absents excusés avec pouvoir :

- Monsieur Sébastien ABONNEAU (pouvoir donné à Madame Mandy GRAILLON)
- Madame Dominique BONNET (pouvoir donné à Monsieur Nicolas KOUKAS)
- Monsieur Fabien BOUILLARD (pouvoir donné à Monsieur Lucien LIMOUSIN)
- Monsieur Frédéric IMBERT (pouvoir donné à Madame Claire DE CAUSANS)
- Monsieur Jean-Michel JALABERT (pouvoir donné à Monsieur Erick SOUQUE)
- Monsieur Guy LUPERINI (pouvoir donné à Monsieur Roland PORTELA)
- Madame Nathalie MACCHI-AYME (pouvoir donné à Madame Clotilde MADELEINE)
- Monsieur Serge MEYSSONNIER (pouvoir donné à Monsieur Mohamed RAFAI)

Étaient absents excusés:

- Madame Lucie BARZIZZA
- Madame Olga MARTINEZ



Arles Crau Camargue Montagnette

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 013-241300417-20250701-CC2025_111-DE

Monsieur le président : je déclare ouverte la séance publique, et, conformément aux dispositions de l'article 2125.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, je vous propose de désigner un secrétaire. Êtes-vous favorables à ce que Madame Mandy GRAILLON remplisse cette fonction ?

Le conseil communautaire, réuni à la majorité de ses membres en exercice a, conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigné Madame Mandy GRAILLON pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2025

CC2025_111 : Économie / Zone du Fer à cheval - Arles - Cession de la parcelle CP 238 à la SCI BARKA ou à toute personne physique ou morale se substituant totalement ou partiellement à celle-ci

Rapporteur : Madame Clotilde MADELEINE

Nomenclature ACTES : 3.2

La SCI Barka souhaite acquérir une parcelle CP 238 d'une superficie d'environ 5 589 m² sise rue Edmée Chandon à Arles au sein de la zone du Fer à cheval afin d'installer une entreprise spécialisée dans le bâtiment.

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) n°CC2017-122 du 12 juillet 2017 relative à la reconnaissance des zones d'activité économique de compétence communautaire ;

Vu la délibération d'ACCM n°CC2022-001 du 26 janvier 2022 portant mise en conformité des statuts de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 mai 2022 portant modification des statuts d'ACCM ;

Considérant qu'ACCM aménage et commercialise la zone du Fer à cheval à Arles afin d'y accueillir de nouvelles entreprises ;

Considérant la volonté de la SCI Barka, représentée par Monsieur Bouhdel, d'acquérir au sein de la zone du Fer à cheval, la parcelle CP 238 d'environ 5 589 m² afin d'y installer une entreprise spécialisée dans le bâtiment ;

Considérant que le développement de la zone du Fer à cheval est une priorité pour ACCM, les délais de réalisation des projets sont ainsi fixés :

- Signature du compromis de vente au plus tard le 30 septembre 2025 ;
- Signature de l'acte authentique dans un délai maximum de 12 mois après la signature du compromis de vente ;

Considérant que la vente de ce lot d'une superficie de 5 589 m² environ est consentie et acceptée par ACCM moyennant un prix de vente de 32,60 € HT le m², conformément à l'avis de France domaine n° 2024-13004-67114 - DS13502926 du 17 septembre 2024. ACCM mandatera un géomètre-expert qui contrôlera les limites du terrain et confirmera la superficie du bien objet de la cession. Cette dernière pourra être modifiée de quelques mètres carrés suite aux travaux réalisés par ACCM dans le cadre de l'aménagement de la voirie.

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée. L'article 16 de la loi de finances de 2010 a redéfini les règles en matière de taxe sur la valeur ajoutée aux opérations immobilières à compter du 11 mars 2010.

Lors de son acquisition par ACCM, ce terrain n'avait pas ouvert de droits à



Arles Crau Camargue Montagnette

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

S²LOW

ID : 013-241300417-20250701-CC2025_111-DE

déduction de TVA. En conséquence, la TVA sera calculée sur la marge comme le prévoit l'article 268 du Code général des impôts.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 - APPROUVER la cession de la parcelle cadastrée CP 238, d'une superficie de 5 589 m² environ, au sein de la zone du Fer à cheval à Arles, à la SCI Barka ou à toute personne physique ou morale se substituant totalement ou partiellement à celle-ci, moyennant le prix de vente de 32,60 € HT le mètre carré, la TVA sur marge sera calculée si applicable, frais d'acte en sus, payable comptant à la signature de l'acte ;

2 - AUTORISER le président, ou son représentant, à signer au nom et pour le compte de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, tout acte et tout document relatifs à l'exécution de la présente délibération ;

3 - INSCRIRE la recette résultant de cette vente au budget annexe de la zone du Fer à cheval ;

4 - PRÉCISER que les frais d'actes seront à la charge exclusive de l'acquéreur ou à toute personne physique ou morale se substituant totalement ou partiellement à celle-ci.

Pour (35) : Mesdames et Messieurs :

Sébastien ABONNEAU, Sophie ASPORD, Jacques AUFRERE, Catherine BALGUERIE-RAULET, Julien BESANÇON, Guy BONO, Fabien BOUILLARD, Eva CARDINI, Céline CHIOUSSE, Patrick DE CAROLIS, Claire DE CAUSANS, Olivier DEBICKI, Séverine DELLANEGRA, Françoise FAVIER, Marie-Amélie FERRAND-COCCIA, Mandy GRAILLON, Frédéric IMBERT, Robert ISNARD, Jean-Michel JALABERT, Sybille LAUGIER-SERISANIS, Lucien LIMOUSIN, Guy LUPERINI, Nathalie MACCHI-AYME, Clotilde MADELEINE, Valérie MARTEL-MOURGUES, Geoffrey MORRA, Michel NAVARRO, Anne-Claire ORIOL, Laurie PONS, Roland PORTELA, Gérard QUAIX, Pierre RAVIOL, Christiane SALLE, Erick SOUQUE, Tania TEIXIER

Contre (2) : Mesdames et Messieurs :

Cyril GIRARD, Carole GUINTOLI

Abstentions (5) : Mesdames et Messieurs :

Dominique BONNET, Nicolas KOUKAS, Serge MEYSSONNIER, Françoise PAMS, Mohamed RAFAI

LA DÉLIBÉRATION MISE AUX VOIX EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS.

Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication, par courrier adressé au tribunal administratif de Marseille ou par l'application télerecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

**Le Président
Patrick de CAROLIS**

Signé électroniquement par : Patrick DE CAROLIS
Date de signature : 01/07/2025
Qualité : Actes délibérés

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 septembre 2024

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du
département des Bouches-du-Rhône

Pôle Pôle Gestion Publique

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

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde
13357 Marseille Cedex 20

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alain BARSELO

Courriel : alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:13502926

Réf OSE : 2024-13004-67114

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

à

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
Arles Crau Camargue Montagnette

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



extrait Géoportail

Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue Edmée Chandon , Zone du Fer à Cheval , 13200 Arles

*Valeur :***182 202 euros****1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : M RICOME Guilhem , chargé d'animation économique

2 - DATES

de consultation :	13/9/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la parcelle pour implantation bâtiment d'activités (société Bouhdel)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARLES	CP 238	Quartier du fer à Cheval	5589m ²	Terrain à bâtir

4.3. Descriptif

Terrain à bâtir

4.4. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération ACCM

5.2. Conditions d'occupation

bien estimé libre

6 - URBANISME

Zone UE

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison 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. 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

Terrains à bâtir sur la zone du fer à Cheval

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²
1324P01 2022P24521	4//CP 234	ARLES	LOTISSEMENT FER A CHEVAL /Quartier TREBON	02/11/2022	1800	58 680	32,6
1324P01 2022P24525	4//CP 233	ARLES	LOTISSEMENT FER A CHEVAL /Quartier TREBON	26/10/2022	3202	104 385	32,6
1324P01 2022P02934	4//CP 235	ARLES	LOTISSEMENT FER A CHEVAL /Quartier TREBON	29/03/2022	3471	113 155	32,6

$$\text{prix} / \text{m}^2 = 32,6 \text{ €}$$

pour rappel /dossier 2023-13004-58502 (DS : 13502926) / pas de publication constatée

demande d'estimation de la parcelle CP 237

avis du 23/8/2023 sur la base de 32,6 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

NEANT

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

La valeur de 32,6 €/m² correspondant aux prix constatés sur la zone pour des cessions ayant donné lieu à publication est retenue pour déterminer la valeur vénale du bien.

$$\text{valeur vénale} = 5589 \times 32,6 = 182\,201,4 \text{ arrondi à } 182\,202 \text{ €}$$

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 182 202 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

~~Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à €.~~

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 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 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.

Pour la directrice régionale des Finances publiques et
par délégation,



Alain BARSELO

Inspecteur des Finances publiques

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