

EXTRAIT DU DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du MARDI 08 JUILLET 2025

Le huit juillet deux mille vingt-cinq à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en mairie, sous la présidence de Monsieur Jérémie BECCIU, Maire.

Présents :

BECCIU Jérémie, Maire.

AMY Renée, FROISSART Jany, DURBESSON Audrey, BURAVAND Jean-Paul, BURAVAND Valérie, Adjointes au Maire.

AUFRERE Jacques, BENEDETTI Gilbert, ROCHE Jean-Louis, POUSSIN Patrick, CATILLON Vincent, PAONE Nathalie, SOLINAS Alexandra, BRISENO Laetitia, DEFIANAS Anne-Laure, BURAVAND Julien, Conseillers Municipaux.

Absents excusés :

MAFFEI Pascal (Pouvoir donné à CATILLON Vincent), TEISSEDDRE Christine (Pouvoir donné à BECCIU Jérémie).

Absents : FABRE Patrice.

M. Jany FROISSART a été nommé secrétaire de séance.

Rapporteur : M. le Maire

M. le Maire expose au conseil que l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris a informé la commune par courrier en date du 6 mai 2025, de son intention de céder les parcelles A16 A17 A18 A1137(A14) A1139(A15) A1193 situées sur la commune de Boulbon.

Les parcelles, constituées de vergers (fruits à pépins), friches et terres, et situées lieu-dit « Malivent » représentent une superficie totale de 36 387 m² et ont fait l'objet d'une évaluation de la Direction Générale des interventions domaniales pour la somme de 49 700 euros.

Le détail de cette évaluation est annexé à la présente délibération.

Les frais afférents à cette acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement, etc.) seront à la charge de la commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

A L'UNANIMITÉ,

Où l'exposé de M. le Maire,

Après en avoir délibéré,

ACCEPTE l'acquisition des parcelles A16 A17 A18 A1137(A14) A1139(A15) A1193 d'une superficie totale de 36 387 m², pour un montant de 49 700 euros.

DIT que les frais afférents à cette acquisition seront à la charge de la commune.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'accomplissement de cette acquisition.

Et ont signé tous les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Le Secrétaire de séance :

Le Maire :

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	18

Objet de la délibération

Acquisition des parcelles A16 A17 A18 A1137(A14) A1139(A15) A1193 lieu-dit « Malivent »

N°98/2025

**DIRECTION ECONOMIQUE
FINANCIERE DE
L'INVESTISSEMENT ET DU
PATRIMOINE**
55 Bd Diderot
CS 22305
75610 PARIS Cedex 12

**Département Immobilier &
Investissements**

Cécile GAMBIER
Directrice
cecile.gambier@aphp.fr

Sylvie STRINGHETTA
Assistante
sylvie.stringhetta@aphp.fr
01 40 27 37 34

Axel DJIAN
Chef du service Patrimoine
et Valorisation Foncière
axel.djian@aphp.fr

Dossier suivi par :

Anne BOULATSEL
Chargée de Mission
anne.boulatssel@aphp.fr

Réf : D2025-DII-30 PO 286

aphp.fr

BOULBON 13150
ARRIVEE
19 MAI 2025

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le 17/07/2025

ID : 013-211300173-20250708-982025DEL-DE

ASSISTANCE HÔPITALIERS
PUBLIQUE DE PARIS

Berger
Levrault

Mairie de Boulbon
Place Victor Barberin
13 150 Boulbon

Le 6 mai 2025

Courrier RAR

Madame, Monsieur,

Objet : Projet de cession de parcelles de terrain situées sur la commune de Boulbon (13)

Conformément aux dispositions des article L240-1 et suivants du code de l'urbanisme l'AP-HP envisage de céder des parcelles situées sur les communes de Boulbon (13).

Vous trouverez, ci-joint, la copie de la correspondance émanant de la Direction Générale des interventions domaniales en date du 2 mai 2025 portant l'évaluation de ces parcelles à la somme de 49 700 euros.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente lettre pour :

- faire connaître éventuellement votre intention de vous porter acquéreur au prix de vente tel qu'estimé ci-dessus et exercer ainsi votre droit de priorité ;
- ou, le cas échéant, proposer d'acquérir le bien dont il s'agit à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. En outre, et en cas de désaccord, il vous appartient de saisir le juge de l'expropriation, ainsi que vous le permet expressément l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la présente notification exclut l'application du droit de préemption urbain tel que prévu aux articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, je vous serais reconnaissante de bien vouloir me faire connaître, le plus rapidement possible, si vous envisagez d'exercer votre droit de priorité.

Mes équipes se tiennent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires

Cécile GAMBIER

Envoyé en préfecture le 17/07/2025

Reçu en préfecture le 17/07/2025

Publié le 17/07/2025



ID : 013-211300173-20250708-982025DEL-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
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

POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

16, Rue Borde

13357 MARSEILLE Cedex 20

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : LÉGER Éric

Courriel : eric.leger@dgifip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 71

Réf OSE : 2025-13017-26598

Dossier connexe 2024-13010-77950

Réf DS N° 23512758

Le 02/05/2025

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

à

ASSISTANCE PUBLIQUE
HÔPITAUX DE PARIS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

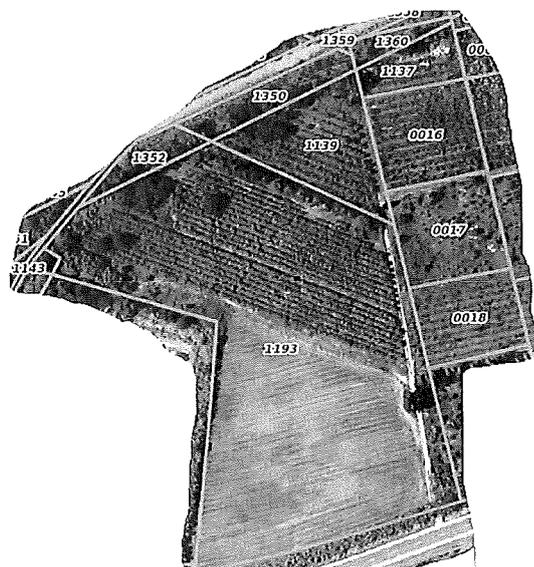
Vergers (fruits à pépins), Friches, Terre

Adresse du bien :

Lieu dit : «MALIVENT» – 13150 BOULBON

Valeur :

49 700 € HT ASSORTIE D'UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 10 %





1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par ASSISTANCE PUBLIQUE – HÔPITAUX DE PARIS : M^{me} Anne BOULATSEL
anne.boulatsel@aphp.fr (06.47.82.01.49)

2 - DATES

de consultation :	07/04/2025
du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	2025
de visite de l'immeuble :	Bien non visité
du dossier complet :	07/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/> par voie amiable avec la SAFER
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

L'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris souhaite céder diverses parcelles de différentes natures et a reçu une proposition d'acquisition de la SAFER selon les valeurs des natures de terrains reprises dans le tableau suivant, ainsi qu'un cabanon en mauvais état au prix de 2 000 €.

Proposition SAFER	Superficie en m ²	Prix / m ²	Prix Total €
Friches	2 600	1,32	3 432
Terres	11 715	1,73	20 267
Vergers en friche	22 072	1,11	24 478
	36 387		48 177

La SAFER propose un montant d'acquisition de 48 177 € pour les parcelles sise sur la commune de Boulbon.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La propriété objet du présent dossier se situe sur les communes mitoyennes de Barbentane et Boulbon à environ 2 kilomètres à l'Ouest de la commune de Barbentane et 4,5 Km au Nord-Est de la commune de Boulbon au sud de la rive gauche du Rhône.

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

PLUi Zones Aa et Nn

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché****8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**➤ **VERGERS Étude 1****Synthèse des prix de la sélection**

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	1,48	1,43	1,20	1,80
2023	janvier-décembre	1,67	1,67	1,67	1,67
2024	janvier-novembre	1,00	1,00	1,00	1,00
Synthèse		1,42	1,43	1,00	1,80

Liste des ventes sélectionnées = 5

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Zonage	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien	Nature sur acte (Vue ortho)	Situation locative
1324P01 2023P09860	10//AR/11//	Aa	BARBENTANE	LE BOSQUET	28/03/2023	1796	3 000	1,67	Non bâti	Verger	Autre verger	Terre (Verger) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2022P29149	10//AC/69//	Aa	BARBENTANE	LES ESPLANTADES	21/12/2022	1745	2 090	1,2	Non bâti	Verger	Autre verger	Terre (Verger) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2022P29130	10//AC/53//	Aa	BARBENTANE	LES ESPLANTADES	21/12/2022	6020	8 610	1,43	Non bâti	Verger	Autre verger	Terre (Verger) Substitution SAFER	Libre
1324P01 2024P05789	10//AA/34//	Aa	BARBENTANE	MALIVENT	05/03/2024	8221	8 221	1	Non bâti	Verger	Autre verger	Terre en nature de verger (Verger) Vente particulier à agriculteur	Libre
1324P01 2022P29137	10//AE/59//	Aa	BARBENTANE	LE MOUTON	21/12/2022	5960	10 730	1,8	Non bâti	Verger	Autre verger	Terre (Verger) Substitution SAFER	Libre

➤ **TERRES Étude 2****Synthèse des prix de la sélection**

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	1,40	1,40	1,00	1,80
2023	janvier-décembre	1,67	1,60	1,47	2,00
2024	janvier-novembre	3,86	3,86	3,86	3,86
Synthèse		1,90	1,70	1,00	3,86

4.3. Références cadastrales

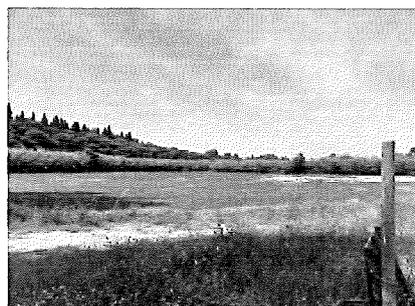
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes:

Commune	N° de Parcelle	Nature	Superficie en m ²
Boulbon	A16	Vergers fruits à pépins (Friches SAU)	2 548
Boulbon	A17	Friches	2 600
Boulbon	A18	Vergers fruits à pépins (Friches SAU)	2 131
Boulbon	A1137 (Ex A1)	Vergers fruits à pépins (Friches SAU)	1 237
Boulbon	A1139 (Ex A1)	Vergers fruits à pépins (Friches SAU)	3 336
Boulbon	A1193	Vergers fruits à pépins (Friches SAU)	12 800
Boulbon	A1193	Vergers fruits à pépins (Friches SAU)	20
Boulbon	A1193	Terres	11 715
Total			36 387

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un bien d'une superficie totale de 36 387 m².

Les parcelles sont en nature de vergers et terres en friches, à l'exception de la parcelle A1193 qui est entretenue et serait exploitée par bail verbal selon la SAFER.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Assistance Publique – Hôpitaux de Paris – 3 Av. Victoria – Bureau 509 – 75004 PARIS

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est présumé libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Non consultées.

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

Le PED a identifié des mutations de biens comparables dans un périmètre de 3 à 5 Km et pour la période de 2021 à 2024 faisant ressortir

- pour les vergers une moyenne de 1,42 € / m², une médiane de 1,43 € / m², un minimum de 1 € / m² et un maximum de 1,80 € / m² ;
- pour les terres une moyenne de 1,90 € / m², une médiane de 1,70 € / m², un minimum de 1 € / m² et un maximum de 3,86 € / m² ;
- pour les bois une moyenne de 1,22 € / m², une médiane de 1,31 € / m², un minimum de 0,25 € / m² et un maximum de 2 € / m².

Pour les vergers, la valeur vénale est arbitrée à la valeur basse de 1 € (nature réelle en friches)

Pour les terres entretenues la valeur vénale est arbitrée à la valeur moyenne de 1,90 € de l'étude n°2.

Pour les bois la valeur vénale est arbitrée à la valeur minimale de 0,25 € (nature de futaies feuillues selon les photographies) de l'étude n°3.

Pour les terres en friches, la valeur vénale est arbitrée à 1,50 € le m² (cf terme n° 5 de l'étude de marché n° 2.)

La valeur vénale du cabanon est arrêtée à la valeur minimale de 75 € x 20 m² = 1 500 €

N° de Parcelle	Nature	Superficie en m ²	Prix / m ²	Prix Total
A16	Verger fruits à pépins (Friches SAU)	2 548	1,00	2 548,00 €
A17	Friches	2 600	1,50	3 900,00 €
A18	Verger fruits à pépins (Friches SAU)	2 131	1,00	2 131,00 €
A1137 (A14)	Verger fruits à pépins (Friches SAU)	1 237	1,00	1 237,00 €
A1139 (A15)	Verger fruits à pépins (Friches SAU)	3 336	1,00	3 336,00 €
A1193	Verger fruits à pépins (Friches SAU)	12 820	1,00	12 820,00 €
A1193	Terres	11 715	1,90	22 258,50 €
		36 387		48 230,50 €

total : 48 230,50 € + 1 500 € = 49 730,50 € arrondie à **49 700 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **49 700 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

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.

Liste des ventes sélectionnées = 7

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Zonage	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien	Nature sur acte (Vue ortho)	Situation locative
1324P01 2023P13450	10//BB/157//	Aa	BARBENTANE	LE GRAND RECHAUSIER	05/05/2023	3686	7 372	2	Non bâti	Terre	Terre	Terre agricole (Terre) Vente entre particuliers	Libre
1324P03 2022P04206	10//AK/18//	Aa	BARBENTANE	LES ISLES	18/05/2022	8555	15 400	1,8	Non bâti	Terre	Terre	Terre (Terre) Vente particulier à agriculteur	Libre
1324P01 2023P21186	10//AO/80//	Aa	BARBENTANE	MAS DE LAURE	31/07/2023	6790	10 000	1,47	Non bâti	Terre	Terre	Terre (Terre) Vente particulier à agriculteur	Libre
1324P01 2022P27485	10//CT/77//	Ap	BARBENTANE	PLAINE SUR LA ROUBINE	06/12/2022	3864	3 864	1	Non bâti	Terre	Terre	Terre (Terre) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2023P22427	10//CR/6//	Ap	BARBENTANE	LES SABLIERES	01/08/2023	6140	9 210	1,5	Non bâti	Terre	Terre	Terre en friches (Terre/Friches) Vente particulier à agriculteur	Libre
1324P01 2023P32670	10//AN/113//	Aa	BARBENTANE	LE PAVILLON-RESVAUX	08/12/2023	12956	22 000	1,7	Non bâti	Terre	Terre	Terre à l'arrosage (Terre) Substitution SAFER	Libre
1324P01 2024P13928	10//CT/80//	Ap	BARBENTANE	PLAINE SUR LA ROUBINE	22/05/2024	9065	35 000	3,86	Non bâti	Terre	Terre	Terre en friches (Terre/Friches) Vente entre particuliers	Libre

➤ **BOIS Étude 3**

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	novembre-décembre	2,00	2,00	2,00	2,00
2023	janvier-décembre	0,89	0,92	0,25	1,47
2024	janvier-novembre	1,80	1,80	1,80	1,80
Synthèse		1,22	1,31	0,25	2,00

Liste des ventes sélectionnées = 6

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Zonage	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien (1)	Nature de bien (2)	Nature sur acte (Vue ortho)	Situation locative
1324P01 2023P03709	10//CN/131//	Nn	BARBENTANE	RTE DES CARRIERES	23/01/2023	1568	2 300	1,47	Non bâti	Bois	Taillis	Taillis sous futaie	Bois (Bois) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2023P28819	10//F/743//	Nn	BARBENTANE	CADENEAU	19/10/2023	5850	4 000	0,68	Non bâti	Bois	Taillis	Taillis sous futaie	Terre (Bois) Vente entre particuliers	Libre
1324P03 2022P00408	10//CP/105//	Nn	BARBENTANE	LE GD TRAVERSIER	23/12/2021	1275	2 550	2	Non bâti	Bois	Taillis	Taillis sous futaie	Terre (Bois) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2023P03687	10//CO/44//	Nn	BARBENTANE	GALAVARDES	23/01/2023	3481	4 000	1,15	Non bâti	Bois	Taillis	Taillis sous futaie	Terre (Bois) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2024P08996	10//CO/68//	Nn	BARBENTANE	GALAVARDES	05/04/2024	999	1 800	1,8	Non bâti	Bois	Taillis	Taillis sous futaie	Terre en nature de friches (Bois) Vente entre particuliers	Libre
1324P01 2023P01600	10//CM/139//	Nn	BARBENTANE	PIERRE DOUNEOU	11/01/2023	2011	500	0,25	Non bâti	Bois	Futaie	Futaie feuillue	Terrain nu (Bois) Vente entre particuliers	Libre

CABANONS

Prix moyen par m² :	305,19	
Prix médian par m² :	300,00	
Prix minimal au m² :	75,00	
Prix maximal au m² :	600,00	

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 si 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 modification de ces dernières.

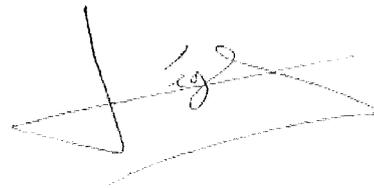
11 - OBSERVATIONS

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 et par délégation,



LÉGER Éric

Inspecteur des Finances Publiques