



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

Marseille, le 19/09/2025

PÔLE DE GESTION PUBLIQUE

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

Pôle Évaluation Domaniale

16, Rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

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

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2025-13106-63356

DS n°26097837

La directrice régionale des Finances publiques

à

COMMUNE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301064-20251009-17-10-2025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/10/2025

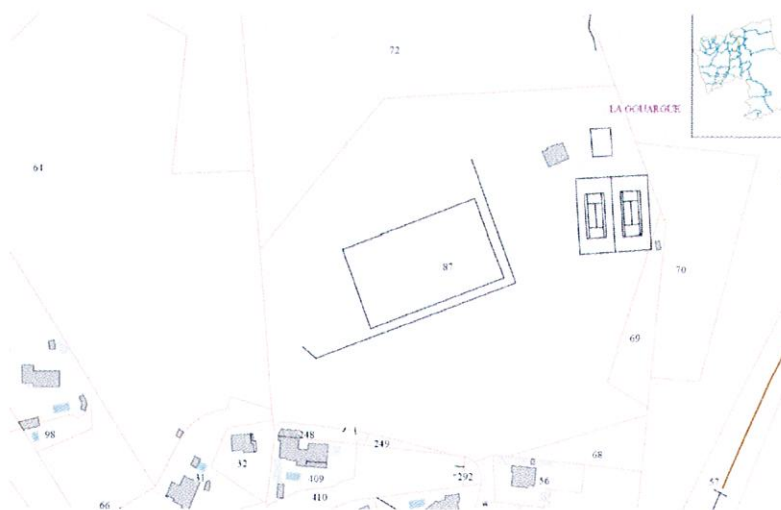
Publication : 10/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



## 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 ENCOMBRÉ D'UN PYLÔNE - INFRASTRUCTURE DE  
TÉLÉPHONIE MOBILE

Adresse du bien :

RUE JEAN LOUIS PIC - SEPTÈMES-LES-VALLONS

Valeur :

133 500€,

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. BOUCHIKHI-TANI KHEIRA - Chargée de Mission en charge des fonctions supports du droit des sols, du foncier et de la dynamisation économique.

## 2 - DATES

de consultation : 02/09/2025

le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:

le cas échéant, de visite de l'immeuble :

du dossier complet : 10/09/2025

## 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<sup>1</sup> : ☐

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) ☐

### 3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession.

Le prix de cession envisagé : 133 500 €.

---

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

**4.1. Situation générale :** SEPTÈMES-LES-VALLONS est une commune du département des Bouches-du-Rhône comptant 11 196 habitants (en 2019). La commune est très urbanisée le long de l'autoroute, de la voie ferrée et de l'ancienne route nationale 7. Le territoire communal est sanctuarisé en zone naturelle à l'est, dans le massif de l'Étoile. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (63,6 % en 2018).

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

Accès par les autoroutes A7 (Quartier Notre-Dame à Marseille) et A51 (Plan de Campagne). La ville est traversée par la route D8n qui relie Aix-en-Provence à Toulon en passant par Marseille et Aubagne. Septèmes-les-Vallons est desservie par la gare de Septèmes (SNCF et TER). La municipalité a créé un pôle multimodal avec un parking gratuit de 120 places. Par ailleurs, un arrêt de bus à proximité immédiate de la gare permet une correspondance avec les 3 lignes de bus qui desservent la commune (121, 122, 51).

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune              | Parcelle | Adresse /Lieu dit | Superficie            |
|----------------------|----------|-------------------|-----------------------|
| SEPTÈMES-LES-VALLONS | BD 87    | QUA LA GOUARGUE   | 35 239 m <sup>2</sup> |

### 4.4. Descriptif :

Emprise de 16 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle de plus grande importance BD n°87.

Sur cette portion de la parcelle BD 87 est implantée une infrastructure de téléphonie mobile. Il s'agit d'un pylône d'une hauteur d'environ 16,90 m.

### 4.5. Surfaces du bâti : nc

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

**5.2. Conditions d'occupation :** convention d'occupation du domaine public d'une durée de 12 ans – loyer de 10 000 €/an HT HC. Délibération du maire n°12-2017-PC.

## 6 - URBANISME

PLUi du territoire Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 modifié le 30/06/2022.  
Parcelle classée UQP ; Équipements de proximité

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8-1 Étude de marché

#### Étude de marché sur des mutations à titre onéreux de terrain supportant une antenne

| Publicité foncière     | Cadastre                     | Commune          | Adresse                                    | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Loyer/an | Taux de capitalisation | Observation             |
|------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------------------------|---------------|----------------------|------------|---------|----------|------------------------|-------------------------|
| 1314P03<br>2022P30460  | 2//BE/169//                  | ALLAUCH          | LA FOLIE                                   | 02/09/2022    | 1 000                | 500 000    | 500     | 47 530   | 9,5                    |                         |
| 1314P03<br>2021P29856  | 23//AE/2//                   | CEYRESTE         | CAUNET                                     | 15/10/2021    | 142                  | 400 000    | 2 817   | 38 000   | 9,5                    | Acquisition par Cellnex |
| 1314P01<br>2020P08549  | 43//AV/620//<br>43//AV/622// | GIGNAC-LA-NERTHE | LE TOES                                    | 18/11/2020    | 200                  | 41 000     | 205     | 5 000    | 12,2                   |                         |
| 1314P01<br>2023P22419  | 51//D/1302//                 | LANCON PROVENCE  | VALLON DE ROUSTAN                          | 20/07/2023    | 40                   | 100 000    | 2 500   | 5 962    | 6,0                    |                         |
| 1314P031<br>2024P21215 | 45//BH/129//                 | GRAVESON         | LE BOIS                                    | 20/07/2023    | 37                   | 77 000     | 2 081   | 7 212    | 9,4                    | Acquisition par Cellnex |
| 1314P01<br>2024P17540  | 27//CI/38//                  | CHATEAURENARD    | 297 CHE DE LA<br>STATION<br>DASSANISSELENT | 17/07/2024    | 50                   | 97 800     | 1 956   | 8 160    | 8,3                    | Acquisition par Cellnex |

### 8-2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Une étude de marché portant sur des cessions de terrains supportant une et/ou des antennes a été réalisée. La recherche a été élargie sur l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône. Ces biens (terrains) ayant vocation à être loués, il a été déterminé un taux de capitalisation exprimant en pourcentage le rapport entre le revenu et le prix de cession. Ce taux varie de 6 % à 9,5 %.

Le prix de cession envisagé de 133 500 € fait ressortir un taux de capitalisation de 7,49 % situé sur la fourchette la plus avantageuse des taux (6 % à 8%).

La valeur vénale du bien peut donc être estimée à :  $10\,000\,€ / 0,0749 = 133\,511\,€$  arr à 133 500 €.

## 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 **133 500 € (cent trente-trois mille cinq cents euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est assortie pas d'une marge d'appréciation.

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 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 (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.

## 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

Arthur OLMEZOGLU  
Inspecteur des Finances Publiques



OSE : 2025-13106-63356

*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.*

**Monsieur André MOLINO**  
**Maire de la commune de**  
**SEPTEMES LES VALLONS**  
**Place Didier Tramoni**  
**13240 SEPTEMES LES VALLONS**

Vu pour être annexé à la délibération N° 17-10-2025  
Séance du Conseil Municipal du 09 octobre 2025  
Le Maire



BOULOGNE-BILLANCOURT, le 17 juin 2025

**Objet : Acquisition de parcelle**

Nos réf : FR-13-900120

Adresse du site : Rue Jean-Louis PIC 13240 SEPTEMES LES VALLONS

Monsieur,

Dans le prolongement de votre échange avec Madame ORAL, je vous confirme les termes de l'opération envisagée.

Cette offre s'inscrit dans le cadre de notre politique de maîtrise du foncier sous nos infrastructures.

Cette opération vous permet de vous prémunir contre une perte de vos loyers dans l'hypothèse d'un démantèlement.

L'opération projetée consistera en l'acquisition devant notaire d'une portion de votre parcelle cadastrée numéro 87 section BD à SEPTEMES LES VALLONS (13240) : Rue Jean-Louis PIC sur laquelle est implantée l'infrastructure de téléphonie mobile d'ON TOWER FRANCE.

Il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de démantèlement des infrastructures de téléphonie mobile, dans un délai de 24 mois à compter du démantèlement, CELLAND ESTATE MANAGEMENT s'engage à rétrocéder la micro-parcelle, en laissant le bâti, contre paiement d'un montant forfaitaire de 100 EUR par le vendeur.

## 1. L'OPÉRATION

### 1.1. Acquisition d'une micro-parcelle

L'opération consiste en l'acquisition d'un extrait à détacher de la parcelle **cadastrée n°87 section BD d'une surface de 16m<sup>2</sup>** de part et d'autre de l'infrastructure de téléphonie mobile, tel que reflété sur le schéma ci-joint (la "**Micro-Parcelle**").

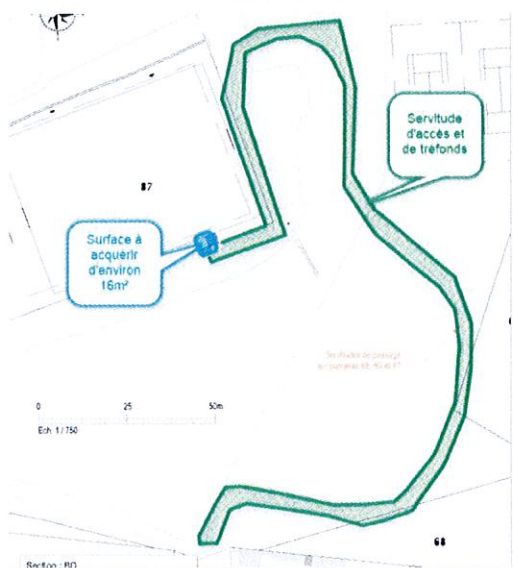
### 1.2. Servitude d'accès

L'accès (piéton et véhicule ou autre...) à la Micro-Parcelle s'effectuera en établissant une servitude de passage notamment sur les parcelles cadastrées section BD n°68 et 69 tel que représenté sur le schéma ci-dessous, et qui sera documentée par le géomètre-expert.

### 1.3. Servitude de tréfonds

L'alimentation des équipements (adduction électrique...) s'effectuera en établissant une servitude de tréfonds de toutes les adductions électriques et autres canalisations et de toutes lignes souterraines notamment sur les parcelles cadastrées section BD n°68 et 69 le tout tel que représentée sur le schéma ci-dessous, qui sera documentée par le géomètre-expert.

### Représentation schématique la micro-parcelle



Ce schéma est provisoire sera ultimement validée par la signature du projet de division parcellaire établi et adressé par le géomètre expert.

#### 1.4. Prix de la Micro-Parcelle

En contrepartie de la cession de la Micro-Parcelle susvisée, nous paierons la somme de **CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (133,500.00 EUR)** augmentée le cas échéant sur option du BAILLEUR, de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur. Le prix sera payé en une seule fois lors de la signature de l'acte authentique devant notaire

La vente générera le cas échéant, un impôt sur la plus-value qui sera calculé et prélevé par le Notaire, sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière

## 2. AUTRES TERMES ET CONDITIONS

### 2.1. Conditions suspensives

La présente offre est assortie des conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice de l'acquéreur :

- Que les titres de propriétés antérieurs, les pièces d'urbanisme ou toutes autres pièces obtenues ne révèlent pas de servitude, autre que celle(s) éventuellement indiquée(s) aux présentes, ni de vice, pouvant grever l'immeuble et en affecter la propriété et/ou la jouissance, ou encore le rendre impropre à sa destination.

- Qu'aucun droit de préemption et/ou droit de préférence pouvant exister sur l'immeuble ne soit exercé.

### 2.2. Entretien et réparation du site

L'entretien et la sécurité de nos sites sont au cœur des préoccupations. Nous pouvons donc vous assurer que nos équipes continueront à y apporter une attention toute particulière.

### 2.3. Prise en charge de frais de transaction

Nous prendrons à notre charge la totalité des frais de transaction, incluant notamment:

- les honoraires du géomètre-expert qui procédera à la division parcellaire ;
- les émoluments du notaire ; et
- les droits et taxes relatifs à la publicité de l'acte de vente ;

Madame ORAL reprendra contact avec vous au cours des prochains jours afin de répondre aux éventuelles questions que vous pourriez avoir.

Si ces termes recueillent votre accord, je vous prie de bien vouloir nous retourner par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai de 15 jours, les deux exemplaires de la présente offre datés et signés, comportant la mention manuscrite « Bon pour accord » constituant votre engagement ferme de céder cette parcelle. Votre acceptation nous permettra de mandater un géomètre afin de procéder à l'éventuelle division et au bornage de la parcelle.

A la suite de votre acceptation, la vente sera parfaite et sera ensuite constatée lors de la signature de l'acte authentique par devant notaire.

En tant que bénéficiaire de la présente offre acceptée, jusqu'à la signature de l'acte authentique, nous pourrions substituer dans le bénéfice de la présente offre acceptée, toute personne morale de notre choix dans tout ou partie de leurs droits et obligations au titre des présentes.

En acceptant les présentes, vous acceptez expressément cette faculté de substitution, et vous agréez dès à présent la ou les personnes qui, en cas de substitution, deviendraient titulaires de nos droits et obligations au titre des présentes.

La notification d'une telle substitution vous sera faite par MAIL ou COURRIER POSTAL ou accepté dans l'acte authentique ; étant entendu que vous nous autorisez d'ores et déjà à nous substituer toute société du Groupe CELLNEX TELECOM SA auquel nous appartenons

Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la perception des loyers par CELLAND ESTATE MANAGEMENT France ; les parties procéderont alors au prorata du loyer en cours au moment de la signature par la comptabilité du Notaire.

#### **2.4. Pouvoirs pour déposer les présentes**

Vous déclarez expressément accepter que les présentes, une fois régularisées, puissent être déposées au rang des minutes de l'Etude notariale dénommée V2N Notaires sise à PARIS (75116), 91 avenue Kléber.

De plus, les signataires des présentes confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé aux présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière

### 3. CONFIDENTIALITÉ

Les présentes, ses Annexes et toutes informations liées à la cession ainsi que toute information liée à d'autres projets de la société ON TOWER France et la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT France doivent être considérées comme confidentielles.

Son contenu comme son existence ne pourra être révélé en aucune circonstance par aucune des Parties sauf (i) par ON TOWER France et la société CELLAND ESTATE MANAGEMENT France à tous tiers-investisseurs potentiels, (ii) à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire dans le cadre de procédures auxquelles les Parties concernées seraient parties prenantes et (iii) à toute administration ou juridiction, pour les besoins de son exécution.

Ainsi, vous vous engagez également à ne pas les divulguer à toute personne ou tout tiers à quelque titre que ce soit. Cet engagement perdurera jusqu'à six (6) mois après la date limite de l'offre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

**Madame Sandrine GARCIA**

**Monsieur André MOLINO**

Responsable Pôle Acquisition

Bon pour accord  
Bon pour vendre

A  
Le