



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 15 FEVRIER 2024**

NOMBRE DE MEMBRES**Afférents au Conseil Municipal : 39****En exercice : 39****Ayant pris part à la délibération : 38**

Mis en ligne le : 22/02/2024

L'an deux-mille vingt-quatre et le quinze du mois de février 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.

Étaient présents à cette assemblée tous les conseillers municipaux à l'exception de :

Présents : M. GACHON - M. MONDOLONI - Mme CZURKA - M. AMAR - Mme MORBELLI - M. MERSALI - Mme CUILIERE - M. GARDIOL - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - M. OULIE - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA - Mme ROVARINO - Mme CHAUVIN - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - M. SAHRAOUI - Mme SAHUN - M. ALLIOTTE - Mme PIOMBINO - M. WAHARTE

Pouvoirs :

Mme ATTAF à Mme CUILIERE - Mme ROSADONI à M. PIQUET - Mme LEHNERT à M. RENAUDIN - Mme CARUSO à Mme MICHEL - M. FERAL à M. ALLIOTTE - M. BOCCIA à Mme SAHUN - M. SANCHEZ à M. WAHARTE - M. GACHET à Mme PIOMBINO

Absents :

M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

OBJET : VENTE COMMUNE DE VITROLLES / SCCV EUROPEAN HOMES 270 – BS 386P

N° Acte : 3.2

Délibération n°24-16

Vu l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le permis de construire n° 13117 22 F0062 accordé à la SCCV EUROPEAN HOMES 270, le 16/06/2023, en vue de la réalisation d'un programme de logements sis au chemin des Hermès.

Vu la déclaration préalable n° 13117 23 F0164, accordé à la SCCV EUROPEAN HOMES 270, le 15/06/2023, en vue de la construction d'une aire de présentation des ordures ménagères, sise sur la parcelle communale cadastrée section BS n° 386p.

Considérant la correspondance en date du 19/07/2023, formulée par la SCCV EUROPEAN HOMES 270, en vue de l'acquisition de l'emprise nécessaire pour la réalisation de ladite aire, d'une contenance de 247 m².

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

Considérant l'avis du Domaine en date du 04/01/2024, fixant la valeur vénale de ce terrain à 24700 € HT, compte tenu de sa configuration et de sa destination.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote à l'Unanimité

APPROUVE la vente à la SCCV EUROPEAN HOMES 270 (ou tout substitut), d'une partie de la parcelle communale cadastrée section BS n° 386p, d'une contenance de 247 m², pour un montant de 24700 € H.T.

PRECISE que les frais de géomètre seront pris en charge par l'acquéreur.

DESIGNE la SCP DAMELINCOURT DADOIT, notaires associés à Vitrolles, en vue de la rédaction de l'acte notarié de transfert de propriété.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concourantes à la concrétisation de ce dossier.

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

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 21/02/2024

P. le Maire et par délégation
La Directrice des Affaires Juridiques et
Institutionnelles

C. LANZARONE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/01/2024

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

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier
13008 Marseille

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

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

à

Mairie de VITROLLES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel Melloul

Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr

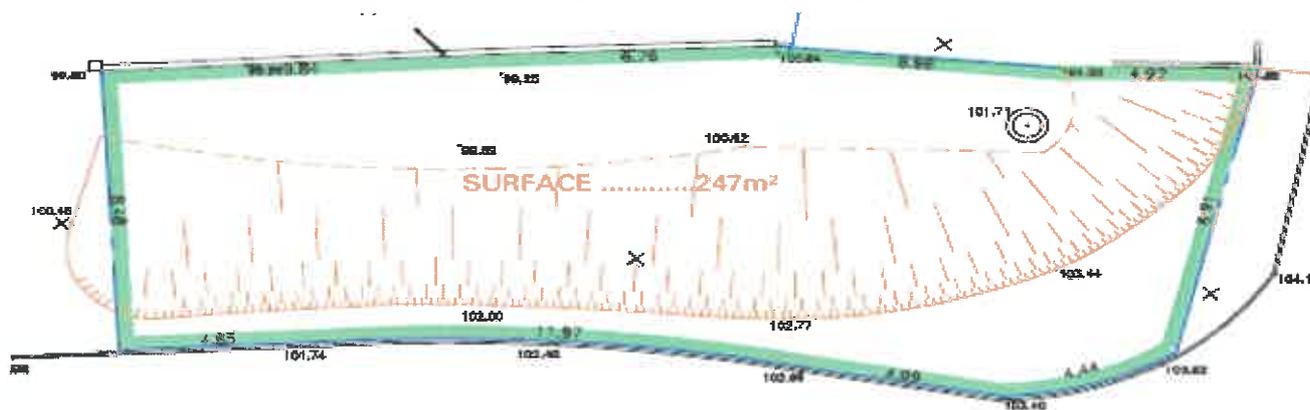
Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 15024532

Réf OSE : 2023-13117-88703

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

Adresse du bien :

Chemin des Monts de Provence, 13127 Vitrolles

Valeur :

24 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Lucie JANVIER – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales.

2 - DATES

de consultation :	16/11/2023
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 :	<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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession en vue de la réalisation d'un local à ordures ménagères pour les résidences mitoyennes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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

Le bien se situe sur la commune de Vitrolles.



4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Vitrolles	BS 386	LES HERMES	1 150 m ²

4.3. Descriptif

Terrain d'une superficie d'environ 247 m² à détacher de la parcelle BS 386.

Situé en bordure de route, de forme rectangulaire et d'une largeur inférieure à 9 mètres.

Aucune indication sur le potentiel constructible, mais les dimensions ne semblent pas optimales.

4.4. Surfaces du bâti

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vitrolles.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 28/11/2013.

Zone UC.

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

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. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison de terrains en zone UC sur la commune de Vitrolles, depuis l'année 2019 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	zonage
1324P02 2019P03387	117//BS/614//	VITROLLES	LES VIGNES	06/05/2019	447	130 000	290,83	Non bâti	Uca
1324P02 2020P007654	117//BI/229	VITROLLES	LES VIGNETTES	22/10/2020	239	18 000	75,31	Non bâti	Uca
1324P02 2020P09403	117//BP/389//	VITROLLES	LES VIGNES	10/12/2020	30	300	10	Non bâti	Uca
1324P02 2021P01588	117//BP/400//	VITROLLES	LES VIGNES	22/01/2021	389	180 000	462,72	Non bâti	Uca
1324P02 2021P05281	117//BS/660//662	VITROLLES	LES HERMES	18/06/2021	86	5 000	58,14	Non bâti	Uca
1324P02 2022P01344	117//BP/397//	VITROLLES	LES VIGNES	02/02/2022	556	208 000	374,1	Non bâti	Uca
1324P02 2022P00801	117//BP/398//	VITROLLES	LES VIGNES	30/12/2021	486	230 000	473,25	Non bâti	Uca
1324P02 2022P03749	117//BS/667//	VITROLLES	LES VIGNES	27/04/2022	667	245 000	367,32	Non bâti	Uca

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

L'étude de marché fait ressortir des valeurs allant de 10 €/m² à 473 €/m².

Compte tenu du projet de réalisation d'un local à ordures ménagères et de la configuration de l'emprise, il sera retenu une valeur comprise dans le bas de la fourchette, de l'ordre de 100 €/m².

Calcul de la valeur vénale : 247 m² x 100 € = 24 700 €.

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 **24 700 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **22 230 €**.

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 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 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 et par délégation,

Michel Mellou



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 libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.