



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 MARS 2024**

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 37

Mis en ligne le : 02/04/2024

L'an deux-mille vingt-quatre et le vingt-huit du mois de mars 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 - M. AMAR - Mme MORBELLI - M. MERSALI- Mme CUILLIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - Mme ROVARINO - M. MATHON - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme CARUSO - M. SAHRAOUI - M. FERAL - M. BOCCIA - M. SANCHEZ - Mme PIOMBINO - M. WAHARTE

Pouvoirs :

Mme CZURKA à M. MONDOLONI
M. OULIE à Mme BERTHOLLAZ
M. DE SOUZA à M. GARDIOL
Mme CHAUVIN à Mme NERSESSIAN
Mme SAHUN à M. BOCCIA

Absents :

M. BORELLI
M. ALLIOTTE

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

VENTE COMMUNE DE VITROLLES / SOCIETE PROGRESS HOMES - CM 44P - CM 45P - ROUTE DU CHEMIN DE FER

N° Acte : 3.2

Délibération n°24-74

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

Vu que la Commune de Vitrolles est propriétaire de délaissés de terrains cadastrés section CM 44 et CM 45, sis sur la route du Chemin de Fer.

Vu que le projet immobilier résidentiel, jouxtant lesdits terrains, nécessite de disposer d'une partie de ce foncier communal, d'une contenance totale d'environ 419 m².

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

Considérant que la Commune est favorable à ce programme, qui respectera le caractère pavillonnaire de ce secteur et qui permettra d'en terminer l'aménagement.

Considérant l'avis du Domaine en date du 21 juin 2023, fixant la valeur vénale à 365 € le m².

Considérant qu'il est proposé de céder cette emprise pour un montant de 152 935 €.

Considérant l'accord de la société PROGRESS HOMES, d'acquérir les parcelles cadastrées section CM 44p et CM 45p, d'une contenance totale d'environ 419 m², aux conditions énoncées.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 33 voix Pour et 4 Abstentions (GACHET Jean-Pierre / PIOMBINO Patricia / SANCHEZ Philippe / WAHARTE Stéphane)

APPROUVE la vente des parcelles communales cadastrées section CM n° 44p et CM n° 45p, d'une contenance totale de 419 m², pour un montant de 152 935 €, au profit de la société PROGRESS HOMES (ou tout substitut), représentée par Monsieur Stéphane GRESS (31 Parc du Golf - CS 90519 - 350 avenue de la Lauzière - 13593 AIX-EN-PROVENCE Cedex 3).

PRECISE que les frais de géomètre (établissement DA...) et de notaire seront pris en charge par l'acquéreur.

AUTORISE la société PROGRESS HOMES (ou tout substitut), à déposer le permis de construire.

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 (promesse de vente avec versement de 5% du prix de cession, acte notarié...).

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

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 02/04/2024

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

C. LANZARONE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/06/2023

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@dgifp.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@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 12362274

Réf OSE : 2023-13117-32687

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 :

Route du Chemin de Fer, 13127 Vitrolles

Valeur :

200 000 €, 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 : | 27/04/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 19/06/2023 |

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

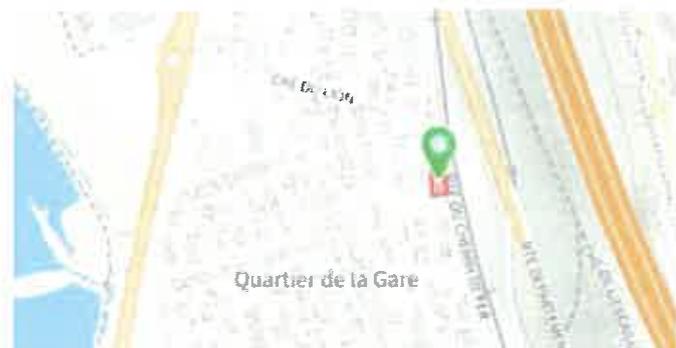
Projet de cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Parcelle située sur la commune de Vitrolles.

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



4.2. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie |
|-----------|----------|-----------------|--------------------|
| Vitrolles | CM 44 | LES TRIBALES | 527 m ² |
| Vitrolles | CM 45 | LES TRIBALES | 481 m ² |
| Vitrolles | CM 289 | LES TRIBALES | 74 m ² |

4.3. Descriptif

3 parcelles de terrain formant un tènement foncier d'une superficie totale de 548 m² à détacher des parcelles citées ci-dessus.

CM 44 pour 100m² ; CM 45 pour 400 m² ; CM 289 pour 48 m².

La parcelle CM 289 est en forme de bande étroite, le reste est de forme plutôt rectangulaire avec une extrémité au nord plus étroite.

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 UDb.

La zone UD concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire, dont le secteur UDb relatif au tissu pavillonnaire de moyenne densité.

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 UD sur la commune de Vitrolles, d'une superficie comprise entre 400 m² et 800 m², sur les 3 dernières années :

| N° ordre | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Groupe | zonage | |
|----------|-----------------------|------------------|-----------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|----------|--------|--|
| 1 | 1324P02 2021P05131 | 117//ALJ433// | VITROLLES | PAS DU BOEUF | 09/06/2021 | 513 | 248 855 | 485,1 | Non bâti | Udc | |
| 2 | 1324P02 2021P05091 | 117//ALJ434// | VITROLLES | PAS DU BOEUF | 09/06/2021 | 525 | 248 855 | 474,01 | Non bâti | Udc | |
| 3 | 1324P02 2021P10207 | 117//AE/458// | VITROLLES | LE VERGERAS | 23/11/2021 | 728 | 220 833 | 303,34 | Non bâti | Udc | |
| 4 | 1324P02 2021P08879 | 117//AE/463//461 | VITROLLES | LE VERGERAS | 11/10/2021 | 607 | 200 000 | 329,49 | Non bâti | Udc | |
| 5 | 1324P02 2022P00453 | 117//CM/450// | VITROLLES | LES TRIBALES | 14/12/2021 | 414 | 179 167 | 432,77 | Non bâti | Udb | |
| 6 | 1324P01 2022P08622 | 117//AE/462// | VITROLLES | LE VERGERAS | 17/06/2022 | 511 | 212 500 | 415,85 | Non bâti | Udc | |
| 7 | 1324P02 2022P02622 | 117//AE/464// | VITROLLES | LE VERGERAS | 17/03/2022 | 642 | 202 083 | 314,77 | Non bâti | Udc | |
| 8 | 1324P01 2022P18992 | 117//ALJ437// | VITROLLES | PAS DU BOEUF | 05/09/2022 | 510 | 265 000 | 519,61 | Non bâti | Udc | |
| 9 | 1324P01 2022P22240 | 117//ALJ439// | VITROLLES | PAS DU BOEUF | 17/10/2022 | 515 | 265 000 | 514,56 | Non bâti | Udc | |
| 10 | 1324P01 2022P22886 | 117//ALJ438// | VITROLLES | PAS DU BOEUF | 20/10/2022 | 508 | 260 000 | 511,81 | Non bâti | Udc | |
| 11 | 1324P01 2022P23931 | 117//CZ/60// | VITROLLES | LES PINCHINADES | 01/09/2022 | 535 | 300 000 | 560,75 | Non bâti | Udb | |
| 12 | 1324P01 2022P26779 | 117//AI/324// | VITROLLES | LES COSTES | 08/11/2022 | 471 | 295 000 | 626,33 | Non bâti | Uda2 | |
| 13 | 1324P01 2022P29104 | 117//AE/457// | VITROLLES | LE VERGERAS | 20/12/2022 | 469 | 200 000 | 426,44 | Non bâti | Udc | |
| | | | | | | | | moyenne | 454,99 | | |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Il sera retenu une valeur de 430 €/m² correspondant au terme de comparaison n° 5 le plus proche géographiquement, situé à moins de 100 mètres.

Toutefois compte tenu de la forme du bien à évaluer, il sera appliqué un abattement de 15 %.

Calcul de la valeur vénale : 548 m² x 430 € x 0,85 = 200 294 €, arrondie à 200 000 €.

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 **200 000 €** (arrondie).

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 **180 000 €**.

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.