



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 22 MAI 2025

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 36

Mis en ligne le : 26/05/2025

L'an deux-mille vingt-cinq et le vingt-deux du mois de mai 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 CUIILLIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA - Mme CHAUVIN - M. MATHON - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme MERAKCHI - M. SAHRAOUI - M. LICCIA - M. ALLIOTTE - M. LARLET - M. WAHARTE

Pouvoirs :

Mme NERSESSIAN à Mme CZURKA
M. OULIE à M. MERSALI
Mme ROSADONI à M. PIQUET
Mme ROVARINO à M. AMAR
M. JESNE à M. MATHON
M. BOCCIA à M. LICCIA
Mme SAHUN à M. ALLIOTTE

Absents :

M. SANCHEZ - Mme PIOMBINO - M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

VENTE COMMUNE DE VITROLLES / SCI PAMPIGNY – AS 348P – AS 354P – BZ 846P

N° Acte : 3.2

Délibération n°25-80

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu que la SCI PAMPIGNY, représentée par son président, M. Henri DE WILLERMIN, porte un projet de requalification de la concession "MERCEDES", à VITROLLES, afin de canaliser et sécuriser les flux de voitures, de camions et de véhicules utilitaires légers.

Vu que la Commune est propriétaire de parcelles impactées par le projet, cadastrées section AS 348p, AS 354p et BZ 846p, qui n'ont pas vocation publique, d'une emprise de 327 m² environ.

Considérant la demande de la SCI PAMPIGNY, d'acquérir ladite emprise, grevée de servitudes du fait de la présence d'exploitants de réseaux sur celle-ci.

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 6 février 2025, fixant la valeur vénale de ce foncier à 19620 € H.T.

Considérant l'accord de la SCI PAMPIGNY, en date du 13 mars 2025, sur le montant proposé, frais de géomètre, de notaire, des diagnostics et de déplacements éventuels de réseaux, à sa charge.

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

CONSTATE la désaffectation matérielle des parcelles cadastrées section AS 348p, AS 354p et BZ 846p, d'une contenance de 327 m².

PRONONCE le déclassement desdites parcelles, en vue de leur incorporation dans le domaine privé communal et leur aliénation.

APPROUVE la vente des parcelles AS 348p, AS 354p et BZ 846p, d'une surface de 327 m² environ, pour un montant de 19620 € H.T., conformément à l'avis du Domaine, à la SCI PAMPIGNY, représentée par M. Henri DE WILLERMIN, ou tout substitut.

PRECISE que l'emprise cédée sera grevée de servitudes de tréfonds, de toutes canalisations, du fait de la présence d'exploitants de réseaux sur celle-ci.

DESIGNE la SCP DAMELIN COURT, notaire de la Commune, pour la rédaction de l'acte notarié de transfert de propriété.

PRECISE que les frais de géomètre, de notaire, des divers diagnostics et de déplacements éventuels de réseaux, seront à la charge de la SCI PAMPIGNY.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte notarié de transfert de propriété et de tous les documents inhérents à ce dossier.

IMPUTE la recette au Budget principal de la Commune – Section Investissement.

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 26/05/2025

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

C. LANZARONE



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

Marseille, le 06/02/2025

o **PÔLE GESTION PUBLIQUE**

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

Pôle Évaluation Domaniale

16, rue Borde
13 357 Marseille Cedex 20

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

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

à

COMMUNE DE VITROLLES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : David DEVERGNAS
david.devergnas@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier OSE 2024-13117-81758

Réf. N° dossier DS 20908232

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



N°

Adresse du bien : Chemin Lange Chave, 13 127 Vitrolles

Valeur : **19 620 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme JANVIER Lucie – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales – Commune de Vitrolles

2 - DATES

de consultation :	08/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/11/2024

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un terrain dans le cadre d'un projet de cession à la SCI Pampigny.

La SCI Pampigny, afin de canaliser et sécuriser les flux voitures et camions entrant dans la concession Mercedes-Benz, souhaite acquérir ces délaissés de voirie pour une surface totale de **327 m²**.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Vitrolles est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence Alpes Côte d'Azur, à environ 10 km de Marseille.

Située sur la rive est de l'étang de Berre, non loin de l'aéroport Marseille-Provence et de la gare d'Aix-en-Provence TGV, Vitrolles est au centre du triangle Salon-de-Provence, Aix-en-Provence, Marseille.

Vitrolles comptait 35 532 habitants au dernier recensement de 2021.

Elle fait en effet partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Marseille-Aix-en-Provence, une agglomération inter-départementale regroupant 115 communes et 1 596 326 habitants en 2017, dont elle est une commune de la banlieue.

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

Bien situé sur la commune de Vitrolles à proximité de la RD 113 et de l'A7.

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu dit	Superficie	Emprise à céder
Vitrolles	AS 348	Chemin Lange Chave	2 511 m ²	327 m² au total (répartis sur les 3 parcelles – voir plan)
	AS 354		237 m ²	
	BZ 846		57 m ²	

4.4. Descriptif

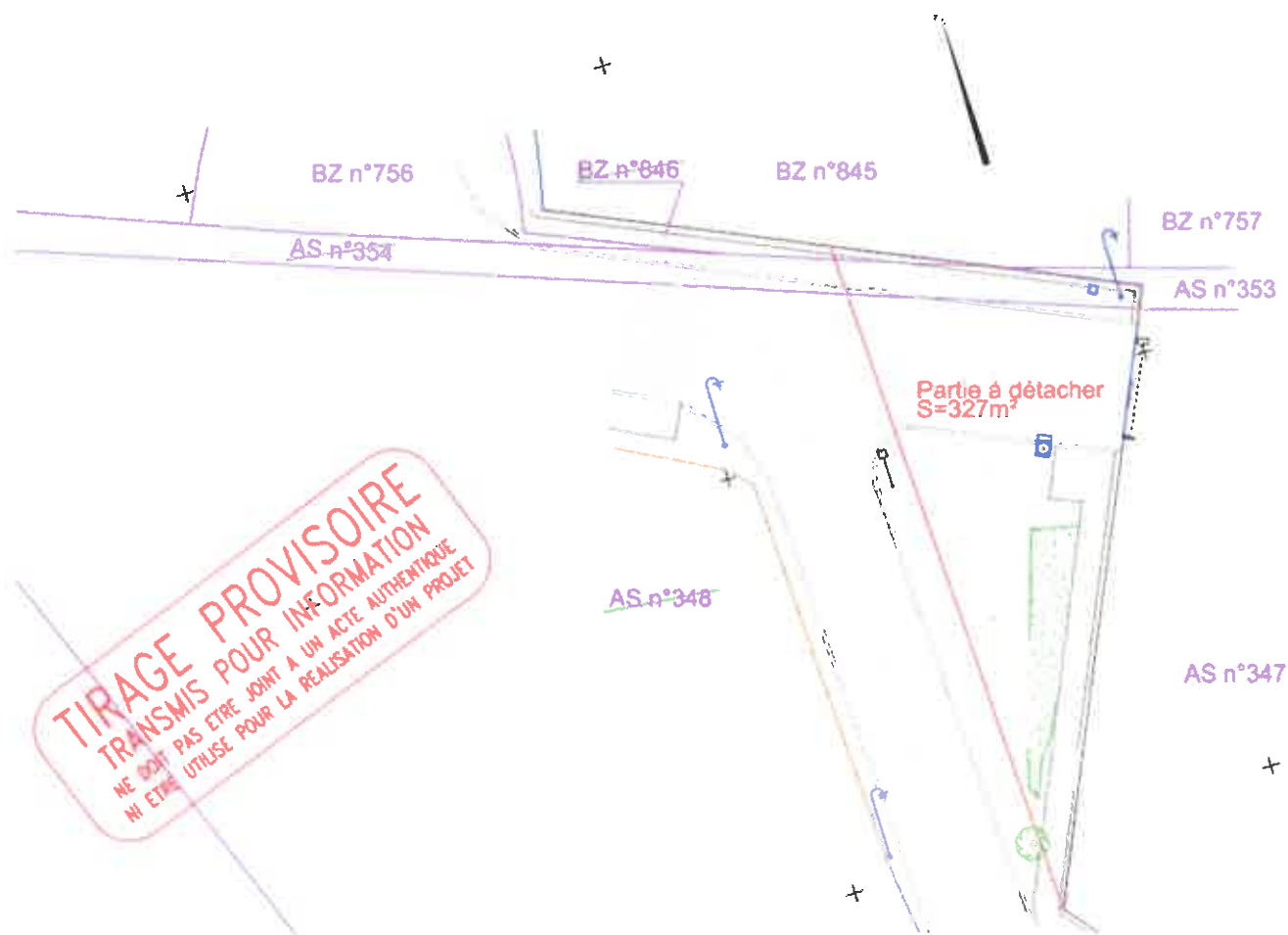
Il s'agit d'un terrain situé en bordure de route, il se compose d'une partie végétalisée, de voirie et de trottoir.

Le bien évalué se trouve à la sortie de la concession Mercedes-Benz de Vitrolles.

Éléments fournis par le consultant :

« Présence d'un ouvrage électrique et d'un avaloir pour l'eau de pluie et l'eau potable. Il faudra créer une servitude pour l'accès à ces ouvrages. »

Plan de découpage :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune de Vitrolles

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Secteur relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire
Zone UEb

(Selon le PLUI de Marseille Provence approuvé le 19/12/2019 et modifié le 18/04/2024)

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. Étude de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison de terrains en zone U sur la commune de Vitrolles, d'une surface comprise entre 50 et 10 000 m² (période de recherche 10/2021-01/2025)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²) sur acte	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1324P01 2023P28900	117//CK11-CK10-CK8-CK12	VITROLLES	COUPERIGNE	18/10/2023	4974	198 960	40	Ulch2
1324P02 2021P08953	117//AV/418-324-150-329-330-332-416	VITROLLES	LE PERA	06/10/2021	4885	286 000	58,55	Ui
1324P01 2024P03348	117//BZ/891-893-895-897	VITROLLES	LA TUILIERE	31/01/2024	114	7 600	66.67	UB b
1324P01 2022P20314	117//AW/41	VITROLLES	LE PERA	06/10/2022	9845	788 000	80,04	UE p
1324P02 2021P10539	117//CK/129-133-135-138-141-144-147-178	VITROLLES	COUPERIGNE	24/11/2021	5026	125 650	25	Ulch1
1324P01 2023P18651	117//CI-8-9-10-11-12-13-14-58-84-86	VITROLLES	LE CROUES	26/06/2023	5591	523 248	93,59	Ulch2
Médiane 62,61€/m ²						Moyenne 60,64€/m ²		

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

8.2.1 Méthode par comparaison

Dans ce zonage les transactions concernent généralement des terrains d'une superficie bien plus importante à celle du bien évalué.

Cette étude permet toutefois de dégager une fourchette de prix allant de 25 €/m² à 93 €/m² avec une moyenne et une médiane proches qui se situent aux alentours des 60 €/m².

L'étude de marché fait ressortir une seule transaction comparable dans ce zonage sur la commune de Vitrolles au cours des 3 dernières années (terme surligné en jaune), d'une valeur de 66 €/m². Compte tenu de la présence d'un ouvrage électrique et d'un avaloir eau de pluie et eau potable sur la parcelle, il sera retenu la valeur moyenne de 60 €/m².

La valeur vénale est donc arbitrée à : 60 €/m² X 327 m² = 19 620 €

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 19 620 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'GB', is placed above the printed name and title.

Géraldine BAZIN
Administrateur des Finances publiques
Adjoint

OSE – 2024-13117-81758

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.



MAIRIE DE VITROLLES
Pôle Affaires Foncières et Domaniales
Hôtel de Ville
Boîte Postale 30102
13743 VITROLLES CEDEX

Marseille, le 13 mars 2025

Courrier RAR n° 1A 214 951 1536 9, à l'attention de Madame Pascale MORBELLI
+ Email : foncier.baux@ville-vitrolles13

Vos réf : PM/LJ/BO N° 25/71
Affaire suivie par : Lucie JANVIER
Responsable du Pôle

Objet : Demande d'Acquisition
Parcelles AS 348P – AS 354p – BZ 846p

Madame l'Adjointe au Maire Déléguée à l'Urbanisme et l'Aménagement,

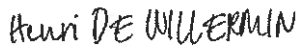
Nous faisons suite à votre courrier daté du 3 mars 2025.

Par la présente, nous vous donnons notre accord sur le montant de la vente, dont les frais de géomètre, de diagnostics, de déplacement éventuel de réseaux et de notaire, que nous prendrons à notre charge.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Madame l'Adjointe au Maire Déléguée à l'Urbanisme et l'Aménagement, à l'assurance de nos salutations les meilleures.

Le Président
Henri de WILLERMIN

Signé par :

375D2C3785BC447...

ETOILE MEDITERRANEE
Distributeur et Réparateur agréé - Véhicules Particuliers
Véhicules Utilitaires - Véhicules Industriels
Adresse Postale : 630 Avenue Rhin Danube, 13127 Vitrolles
Standard : 04 42 10 15 00
www.dewillermin.fr

SAS au capital de 760.000€ - SIRET 315 230 177 00034 - APE 4511Z - N° de TVA : FR 04315230177



— Limite réelle et garantie établie par le présent document

— Limite réelle et garantie établie contradictoirement par le plan et procès verbal de bornage établi par le cabinet _____ le _____ Réf: _____

LIMITES APPARENTES ET CADASTRALES

Limites incertaines non garanties par données unilatéralement d'après la documentation fiscale (plan cadastral) et relevé de l'existant.
Ces limites ne seront définitives qu'après BORNAGE

LEGENDE

Bande blanche	+
Troiloir	+
Bordurelle	+
Attre	+
Croûture maçonnée	+
Regard	+
Lampadaire	+

NOTA:

COORDONNÉES: SYSTEME RGF93-CC44
RATTACHEMENT VIA GNSS / TERIA (±5cm)

Aucune servitude n'a été portée à la connaissance du Géomètre-Expert, en l'absence de plan de servitude joint au présent document, par la propriétaire.

Aucune servitude nouvelle n'a été définie par le Géomètre-Expert à l'occasion de l'établissement du présent document.

Conformément aux directives de l'Ordre des Géomètres-Experts, la référence de ce document sera communiée dans le fichier national GÉOPONCIER.

