



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 09 OCTOBRE 2025

NOMBRE DE MEMBRES**Afférents au Conseil Municipal : 39****En exercice : 39****Ayant pris part à la délibération : 36**

Mis en ligne le : 14/10/2025

L'an deux-mille vingt-cinq et le neuf du mois d'octobre 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 - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - M. OULIE - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA- Mme ROVARINO - M.MATHON - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme MERAKCHI - M. SAHRAOUI - M.LICCIA - M. BOCCIA - Mme SAHUN - M. LARLET - M. WAHARTE

Pouvoirs :

Mme CHAUVIN à Mme MICHEL
 Mme PIOMBINO à M. WAHARTE

Absents :

M. ALLIOTTE - M. SANCHEZ- M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

VENTE A LA SPLA - BV 489 - RESIDENCE PREVERT - NPNRU DU LIOURAT - PARTICIPATION DE LA COMMUNE

N° Acte : 3.2

Délibération n°25-146

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) du quartier du Liourat reconnu d'intérêt métropolitain, par délibération du Conseil de la Métropole en date du 15/10/2020.

Vu que la SPLA "Pays d'Aix Territoires" agissant en qualité de concessionnaire, conformément à la délibération du Conseil de la Métropole en date du 19/10/2020, est chargée de réaliser et mener à bien le réaménagement de ce quartier en conduisant la maîtrise foncière et la libération des biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

Vu que la mise en œuvre opérationnelle nécessite la maîtrise totale des locaux situés sur la Résidence PREVERT, cadastrée section BV 489, en vue de sa démolition complète.

Considérant que la Commune est propriétaire de 36 lots sur cet ensemble immobilier, conformément au tableau ci-joint, d'une contenance d'environ 1414 m², qu'il convient donc de céder à la SPLA.

Considérant que la Commune effectuera la cession à l'euro symbolique, en dérogation à l'avis du domaine de la Direction Régionale des Finances Publiques, qui a fixé la valeur vénale de l'emprise

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

totale à transférer à 2 550 000 €, le 28 avril 2025, au titre de sa participation à la réalisation financière de cette opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 35 voix Pour et 1 Abstention (LARLET Jean-Patrick)

APPROUVE la vente des lots figurant sur l'annexe jointe, sis sur la Résidence PREVERT, cadastrés section BV 489, d'une contenance d'environ 1414 m², à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" ou tout substitut, à l'euro symbolique, en dérogation à l'avis du domaine en date du 28 avril 2025, fixant la valeur vénale à 2 550 000 €, au titre de sa participation financière à la réalisation du programme d'aménagement.

DESIGNE le cabinet INITIA NOTAIRES, notaires associés à Vitrolles, pour la rédaction de l'acte notarié de transfert de propriété.

PRECISE que la cession ne pourra intervenir qu'à la date de libération effective des lieux.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous les documents inhérents à la concrétisation de ce dossier.

IMPUTE la recette au Budget Principal de la Commune de Vitrolles

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 14/10/2025

P. le Maire et par délégation
Le DGA RESSOURCES

E. PASQUETTI



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

Marseille, le 28/04/2025

o **PÔLE GESTION PUBLIQUE**

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

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

Pôle Évaluation Domaniale

à

16, rue Borde
13 357 Marseille Cedex 20

COMMUNE DE VITROLLES

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

POUR NOUS JOINDRE

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

N° dossier OSE 2025-13117-01211

Réf. N° dossier DS 21778776

connexe : ESG DS 11553552/ OSE 2023-13117-14336

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 : Locaux d'activité

Adresse du bien : Avenue Denis Padovani – Résidence Prévert 13 127 Vitrolles

Valeur : **2 550 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe détermination de la valeur vénale)**
(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 :	08/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/04/2025
du dossier complet :	01/04/2025

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 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale des locaux d'activité appartenant à la commune de Vitrolles.

Projet de cession : dans le cadre du NPRU du Liourat de compétence métropolitaine, la Commune de Vitrolles doit céder les lots dont elle est propriétaire dans la copropriété cadastrée section BV 489, à la SPLA (aménageur de la Métropole).

Le projet porte sur la démolition totale du site.

Certains lots sont actuellement occupés par le Bureau Municipal de l'Emploi, la Croix rouge, la Maison de quartier et les autres lots sont vacants (conformément au tableau ci-joint).

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

L'ensemble des locaux seront libres de toute occupation avant démolition.

Le total des lots représente une surface de 1 414 m².

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 :

Biens situés sur la commune de Vitrolles dans le quartier du Liourat dans la copropriété Prévert.

La copropriété Prévert est constituée de 111 logements, 94 parkings souterrains non utilisés et 23 locaux commerciaux (25 lots) situés en pied d'immeuble.

L'ensemble des logements sociaux est détenu par Logis Méditerranée.

Les locaux commerciaux appartiennent à des propriétaires privés et à la ville de Vitrolles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu dit	Superficie
Vitrolles	BV 489	Avenue Denis Padovani	6 341 m ²

4.4. Descriptif

La résidence Jacques Prévert située dans le quartier du Liourat à Vitrolles est une copropriété édifiée dans les années 1980 très dégradée destinée à la démolition.

À l'exception de quelques-uns, la majorité des locaux d'activités de la copropriété appartiennent désormais à la SPLA du pays d'Aix et à la commune de Vitrolles.

Les logements ont pour la plupart été évacués et les locataires relogés. Il resterait moins de 10 appartements encore occupés d'après le consultant.

Seuls les locaux occupés par le bureau municipal de l'emploi et la maison de la petite enfance ont pu être visités.

D'après le consultant, les autres locaux d'activité se trouvent dans un état similaire (état d'usage).

Surface des lots évalués : 1 414 m² (voir détail dans le tableau ci-après)

Tableau des lots et des surfaces, fourni par le consultant :

LOTS	SURFACE (m ²)	AFFECTATION
118	80	Lieu de culte
133	31	Lieu de culte
134	31	Lieu de culte
142		

103	88	Administrative (BME)
104	88	Administrative (BME)
105	88	Administrative (BME)
106	88	Administrative (BME)
107	48	Administrative (BME)
108	46	Administrative (BME)
109	38	Administrative (BME)
110	59	Administrative (BME)
111	40	Administrative (BME)
583		

112	41	Local asso (croix rouge)
126	24	Local asso (croix rouge)
127	44	Local asso (croix rouge)
128	54	Local asso (croix rouge)
163		

150	18	Usage commercial -Vacant
151	11	Usage commercial -Vacant
65	16	Emplacement parking
29		

152	10	Usage commercial -Vacant
153	15	Usage commercial -Vacant
66	14	Emplacement parking
25		

LOTS	SURFACE (m ²)	AFFECTATION
114	63	Maison de quartier
115	63	Maison de quartier
116	63	Maison de quartier
117	63	Maison de quartier
120	20	Maison de quartier
121	20	Maison de quartier
122	20	Maison de quartier
123	20	Maison de quartier
124	20	Maison de quartier
125	64	Maison de quartier
416		

155	12	Usage commercial -Vacant
156	13	Usage commercial -Vacant
165	18	Usage commercial -Vacant
166	13	Usage commercial -Vacant
56		

Total 1414

Photos du Bureau Municipal de l'Emploi :





Photos de la Maison de la Petite Enfance :





Photos de la copropriété :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune de Vitrolles

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

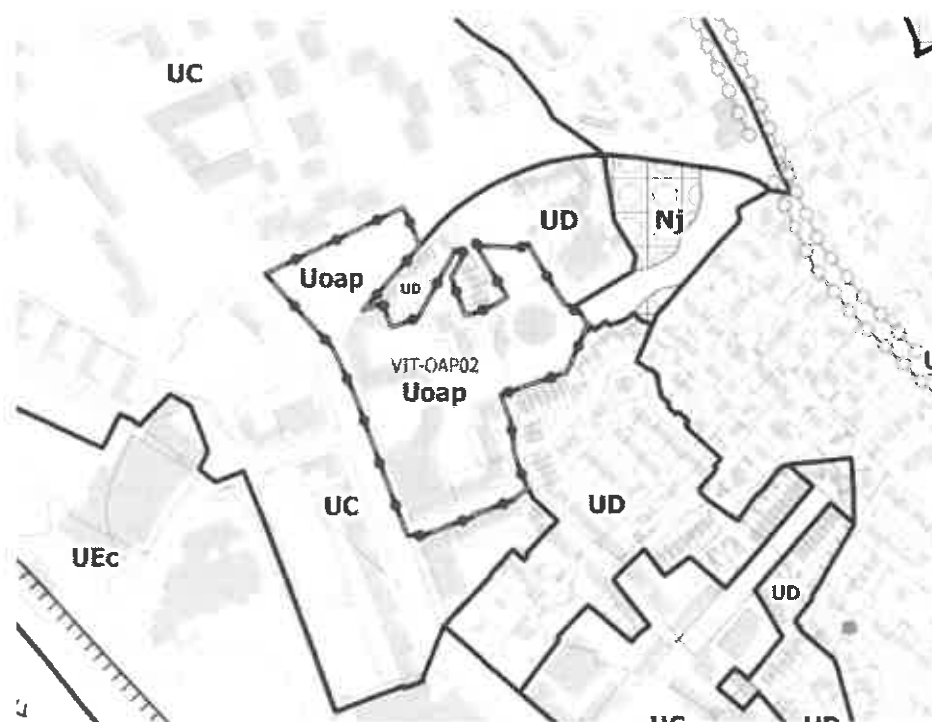
Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Zone urbaine couverte par des OAP secteurs d'aménagement

Zone Uoap

(Selon le PLUI du pays d'Aix approuvé le 05/12/2024)



OAP : VIT-OAP02 - Le Liourat (commune de Vitrolles) :

« La SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu confier les missions d'aménageur sur le périmètre du quartier prioritaire, notamment les travaux d'aménagement et d'équipements des espaces publics.

L'immeuble « Prévert » compris dans le périmètre de l'OAP sera démoli du fait de sa conception atypique qui entraîne d'importants dysfonctionnements, afin de proposer une nouvelle gamme de logements. »

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 locaux professionnels dans un rayon de 500 mètres autour du bien évalué (commune de Vitrolles) – période de recherche 03/2022-03/2025) :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface carrez	Prix total	Prix au m ² (surface carrez)	Sous-Groupe	Observations
117//BV/489//173	VITROLLES	4 AV DENIS PADOVANI	22/07/2024	64	125 000	1953	Bureau	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires
117//BV/489//170-171-172	VITROLLES	4 AV DENIS PADOVANI	22/07/2024	58	125 000	2155	Commerce	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires (loué pour pizzeria)
117//BV/489//130-144	VITROLLES	14 AV DENIS PADOVANI	16/12/2024	64	75 000	1172	Commerce	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires (loué salle de jeu et salon de thé)
117//BV/475/4000/4001-4022-4003-4004-4005	VITROLLES	29 AV DENIS PADOVANI	31/03/2022	120	255 000	2125	Commerce	
117//BV/475/5000/5003	VITROLLES	31 AV DENIS PADOVANI	20/06/2023	48	86 000	1792	Bureau	
117//BV/489//146-147-148-149	VITROLLES	9182 AV DENIS PADOVANI	16/09/2024	100	120 000	1200	Commerce	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires
117//BV/489//168-169	VITROLLES	4 PL HENRI DUNANT	22/07/2024	50	160 000	3200	Commerce	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires (loué pour un usage de tabac-presse-loto-PMU)
117//BW/371//20	VITROLLES	3 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	07/10/2022	86	124 000	1442	Établissement sanitaire et social	
117//BW/371//21	VITROLLES	3 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	28/06/2023	28	56 000	2000	Commerce	
117//BV/489//137-138-139-140	VITROLLES	9182 AV DENIS PADOVANI	16/09/2024	60	60 500	1008,33	Commerce	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires
117//BV/489//100-101	VITROLLES	8 PL HENRI DUNANT	28/10/2024	20	80 000	4000	Commerce	Acquéreur SPLA Pays d'Aix Territoires
				Médiane :	1872,5	Moyenne :	1804,7	

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

8.2.1 Méthode par comparaison

L'étude de marché permet de déterminer une valeur moyenne de 1 804,7 € le m² et une valeur médiane de 1 872,50 € le m² avec une valeur minimale de 1 008 € le m² et une maximale de 3 200 € le m².

Les valeurs moyenne et médiane sont calculées en excluant le terme de comparaison surligné en bleu dans le tableau qui correspond à une mutation visiblement hors marché (20 m² vendus 80 000 € soit 4 000 €/m²).

Compte tenu de l'état d'entretien des locaux (état d'usage), il sera retenu la valeur moyenne de l'étude - proche de la valeur médiane- soit : **1 800 €/m²**.

La valeur vénale des locaux d'activité est donc arbitrée à :

$$1\,800\text{ €/m}^2 \times 1\,414\text{ m}^2 = 2\,545\,200\text{ € arrondie à }2\,550\,000\text{ €}$$

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 2 550 000 € (arrondie).

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.

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée pour certains locaux, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

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,



Isabelle HIERON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

Direction de l'Aménagement
Service des Affaires Foncières et Domaniales

PRU 2 - LE LIOURAT - RESIDENCE PREVERT PROPRIETES COMMUNALES

LOTS	SURFACE (m²)	Millièmes des parties communes	AFFECTATION	VENDU PAR	DATE DE L'ACTE
118	80	74/10 000e	Lieu de culte	SAVEM	31/5 et 03/6/1988
133	31	29/10 000e	Lieu de culte	SAVEM	31/5 et 03/6/1988
134	31	29/10 000e	Lieu de culte	SAVEM	31/5 et 03/6/1988
142					

103	88	80/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
104	88	80/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
105	88	80/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
106	88	80/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
107	48	44/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
108	46	43/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
109	38	35/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
110	59	55/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
111	40	37/10 000e	Administrative (BME)	SAVEM	24/04/1987
583					

112	41	38/10 000e	Local asso (croix rouge)	SAVEM	24/04/1987
126	24	22/10 000e	Local asso (croix rouge)	SAVEM	24/04/1987
127	44	41/10 000e	Local asso (croix rouge)	SAVEM	24/04/1987
128	54	50/10 000e	Local asso (croix rouge)	SAVEM	24/04/1987
163					

150	18	17/10 000e	Usage commercial -Vacant	Danièle Annie CUCCIA	12/07/2000
151	11	10/10 000e	Usage commercial -Vacant	Danièle Annie CUCCIA	12/07/2000
65	16	4/10 000e	Emplacement parking	Danièle Annie CUCCIA	12/07/2000
29					

152	10	9/10 000e	Usage commercial -Vacant	Erick Antonin CUCCIA	24/3 et 31/03/2000
153	15	14/10 000e	Usage commercial -Vacant	Erick Antonin CUCCIA	24/3 et 31/03/2000
66	14	4/10 000e	Emplacement parking	Erick Antonin CUCCIA	24/3 et 31/03/2000
25					

LOTS	SURFACE (m²)	Millièmes des parties communes	AFFECTATION	VENDU PAR	DATE DE L'ACTE
114	63	58/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	6 et 18/02/1991 attestation rectificative le 3/6/1991
115	63	58/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
116	63	58/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
117	63	58/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
120	20	18/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
121	20	18/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
122	20	18/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
123	20	18/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
124	20	18/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
125	64	59/10 000e	Maison de quartier	EPAREB	
416					

155	12	11/10 000e	Usage commercial -Vacant	SCI FIORINA	10/07/2002
156	13	12/10 000e	Usage commercial -Vacant	SCI FIORINA	10/07/2002
165	18	17/10 000e	Usage commercial -Vacant	SCI FIORINA	10/07/2002
166	13	12/10 000e	Usage commercial -Vacant	SCI FIORINA	10/07/2002
56					

Total 1414 m²