



**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 CUILIERE - 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 COMMUNE DE VITROLLES / FABEMI – PARCELLES CADASTREES AX 17 ET AX 56 – LES BAGNOLS

N° Acte : 3.2

Délibération n°25-147

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

Vu que la société FABEMI occupe les biens communaux cadastrés section AX 17 et AX 56, sise sur le secteur des Bagnols.

Considérant que la société FABEMI a fait part à la Commune de Vitrolles, de son souhait d'acquérir cette emprise d'une contenance totale de 6360 m², dans le cadre de son plan de modernisation et de renforcement de sa présence dans la région.

Considérant que la Commune souhaite contribuer à améliorer la visibilité urbaine de ce secteur situé en bordure de la Route Départementale 20.

Considérant l'avis du Domaine en date du 26 décembre 2024, fixant la valeur vénale de ces terrains à 786 000 €.

Considérant l'accord des parties de conclure la transaction à 750 000 €, en dérogation à l'avis du Domaine, compte-tenu des investissements importants à engager, notamment en termes de désamiantage, d'assainissement... et de prise en charge de l'ensemble des diagnostics nécessaires à la vente par l'acquéreur.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

APPROUVE la vente à la société FABEMI, ou tout substitut, des parcelles cadastrées section AX 17 (1667 m²) et AX 56 (4693 m²), pour un montant de 750 000 €, en dérogation à l'avis du Domaine.

PRECISE que l'acquéreur prendra en charge, l'ensemble des diagnostics nécessaires à la vente ainsi que les frais de notaire.

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

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

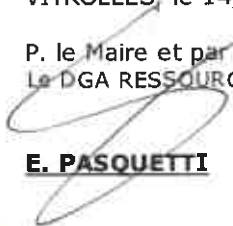
M. SAHRAOUI



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 26/12/2024

◦ **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 2024-13117-41050

Réf. N° dossier DS 18122710

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 : Entrepôts + bureaux + parking

Adresse du bien : Route Départementale 9 lieu-dit « les Bagnols » 13 127 Vitrolles

Valeur : **786 000 € 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 :	31/05/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/11/24
du dossier complet :	27/11/24

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 avec hangar et bureaux.

Projet de cession : La commune est propriétaire des parcelles AX 56 (4 693 m²) et AX 17 (1 667 m²) sur lesquelles sont édifiés des hangars et des bureaux.

Le bien est actuellement loué à la société FABEMI (activité de centrale à béton).

Projet de cession au profit de l'occupant (société FABEMI).

Aucune négociation en cours.

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 zone industrielle des Estroublans.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu dit	Superficie
Vitrolles	AX 56	RD 9 les Bagnols	4 693 m ²
Vitrolles	AX 17	RD 9 les Bagnols	1 667 m ²
Total : 6 360 m²			

4.4. Descriptif

Les parcelles AX 56 et 17 sont en nature de terrain entièrement goudronné d'une superficie de 6 360 m² à usage de parking et de stockage sur lequel sont édifiés **1 140 m² de bâtis** décomposés comme suit :

– 1 bâtiment composé de 2 parties (parcelle AX56) :

Une première partie en bon état à usage de salle de repos et vestiaire avec douches et wc (**SDP : 55 m² environ**) ;

Une seconde à usage de stockage (**SDP : 165 m² environ**).

– 1 bâtiment à usage de bureaux et de hangar (parcelle AX56) :

La partie bureau (**SDP : 160 m²**) est récente et en bon état. Les fenêtres sont en double vitrage et les bureaux sont climatisés.

Le hangar (**SDP : 520 m²**) est en mauvais état, on constate un affaissement de la charpente métallique et des trous dans la toiture. Le bâtiment n'est plus étanche.

– 1 hangar de type « tube » (parcelle AX 17)

Le hangar (**SDP : 240 m²**) est en très mauvais état, on constate de nombreux points de corrosion sur la structure et les tôles sont percées à certains endroits. Le bâtiment n'est plus étanche.

Les bâtiments édifiés sur la parcelle AX 56 ont été construits en 1990, d'après les éléments fournis par le consultant.



Éléments fournis par le consultant :

« Cadastralement le bâti de la parcelle AX 17 fait 240 m² et ne comprend pas la surface de 98 m² qui est sur la propriété ÉTAT (AX 18).

Le bâti de la parcelle AX 56 fait 899 m² et ne comprend pas les 22 m² environ qui empiètent sur la parcelle AX 15, qui est louée par la société FABEMI à la SCI LE ROUCAS.

Par ailleurs, il est à préciser que ce bien est grevé d'une servitude de passage au profit de la parcelle AX 15 (que FABEMI occupe par bail avec la SCI LE ROUCAS). »

Les surfaces mentionnées précédemment n'ont pas fait l'objet d'un mesurage précis par un professionnel habilité.



Bâtiment à usage de salle de repos, vestiaire et stockage



Vestiaire et salle de repos



Salle de stockage



Bâtiment à usage de bureaux et hangar



Bureaux





Hangar principal (toiture et charpente en mauvais état)



Hangar de type « tube »

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune de Vitrolles

acquisition par droit de préemption urbain renforcé par acte des 7/11/2013 et 26/11/2013 publié au SPF d'Aix-en-Provence 2.

Un ensemble de constructions à usage industriel comprenant :

- un bâtiment mixte à usage de bureaux et stockage,
- un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux,
- un hangar type "tube"

prix d'acquisition 670 000 € .

5.2. Conditions d'occupation : Occupé (bail)

Bail commercial du 02/01/1974, actuellement au profit de la société FABEMI Provence , ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 1974 pour 9 ans, renouvelé par avenants tous les 9 ans.

DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS
- Un Terrain à usage industriel de 6.833 M2 sur lequel sont édifiés : un hangar de 600 M2; un hangar de 32 M2; un hangar de 102 M2, le tout construit en dur, à usage industriel et de bureaux, pour le destiner exclusivement à son exploitation de fabrication de tous produits moulés en béton et ferronnerie pour le bâtiment.

Le loyer mensuel est de 5 400 € en 2024 (64 800 € /an).

6 - URBANISME

Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

UI - concerne les secteurs à dominante d'activités économiques industrielles

Zone Ui

(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

1) Termes de comparaison de bureaux sur la commune de Vitrolles, d'une surface comprise entre 50 et 300 m² (période de recherche 10/2021-10/2024)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupe
1324P01 2023P03987	117//CB/84//3	VITROLLES	6 VOIE D'ANGLETERRE	13/01/2023	137	282 500	2062,04	Bureau
1324P01 2023P07769	117//CH/92//5	VITROLLES	2 RUE DE STOCKHOLM	28/02/2023	86	202 560	2355,35	Bureau
1324P01 2024P17117	117//CH/92//8	VITROLLES	2 RUE DE STOCKHOLM	01/07/2024	70	121 000	1728,57	Bureau
1324P02 2022P02801	117//AT/598//61-62-63-64-146	VITROLLES	96 BD DE L'EUROPE	21/03/2022	53	82 500	1156,6	Bureau
1324P01 2022P14436	117//AT/598//53-54-55-56-57-58-59-60-144-145	VITROLLES	96 BD DE L'EUROPE	28/07/2022	101	160 000	1584,15	Bureau
Moyenne							1777,34	
Médiane							1728,57	

2) Termes de comparaison de bâtis professionnels à usage de stockage et stationnement sur les communes de Vitrolles et Marignane (période de recherche 10/2021-10/2024)

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupe
54//CD/248-249-42-250-246-247	MARIGNANE	22 ALL DE LA PALUN	03/04/2023	2100	1 690 000	804,76	Stockage et stationnement
26//AV/100 et BW40-41-42-88	MARIGNANE	9009 BAUSSET	02/10/2023	7275	5 300 000	728,52	Stockage et stationnement
117//CH/39//21-43-22-44-23-45-46-47-48-39-40-41-20-42-2-1-4-3	VITROLLES	17 RUE D'ATHENES	18/07/2024	2695	1 800 000	667,90	Stockage et stationnement
117//CV/43//	VITROLLES	36 RUE D'ATHENES	24/11/2021	4630	3 400 000	734,34	Stockage et stationnement
117//AW/55//	VITROLLES	3 RUE DE BERLIN	22/12/2021	1600	1 050 000	656,25	Stockage et stationnement
117//CC/321-355-315-327	VITROLLES	9315 BD DE L'EUROPE	03/02/2022	1856	2 400 000	1293,10	Stockage et stationnement
117//CC/361-106-337-114-115-339-335-120-121-122-116-340-117-341-118-119	VITROLLES	BD DE L'EUROPE	28/03/2022	2550	1 869 284	733,05	Stockage et stationnement
117//CC/128-129-130-131-127-203-132-177-178-179-180-149-181-215	VITROLLES	9149 BD DE L'EUROPE	29/08/2023	2864	1 850 000	645,95	Stockage et stationnement
117//BA/18//	VITROLLES	3 RUE DE LISBONNE	27/09/2022	3300	2 450 000	742,42	Stockage et stationnement
117//AZ/23//	VITROLLES	14 AV DE LONDRES	07/07/2023	1410	1 950 000	1382,98	Stockage et stationnement
Moyenne						838,93€/m ²	
Médiane						733,70 €/m ²	

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

8.2.1 Méthode par comparaison

Bureaux et salle de repos/vestiaire :

Surface de plancher 215 m² au total : 160 m² de bureaux + 55 m² pour la salle de repos/vestiaire

Calcul de la surface utile = Surface de plancher X 0,9 pour les bureaux construits après 1975.

Surface utile des bureaux + salle de repos : 215 m² X 0,9 = 193 m² de surface utile (arrondie)

Compte tenu du bon état d'entretien des locaux, il sera retenu une valeur comprise entre la valeur médiane et la valeur haute de l'étude de marché des bureaux (terme de comparaison 1) de l'ordre de : **2 000 €/m²**.

La valeur vénale des bureaux et de la salle de repos est donc arbitrée à :

$$2\,000\text{ €/m}^2 \times 193\text{ m}^2 = \mathbf{386\,000\text{ €}}$$

Hangars :

- **sur la parcelle AX 56** : surface de plancher 685 m² au total : 520 m² pour le hangar principal (attenant aux bureaux) + 165 m² pour le hangar attenant à la salle de repos

Calcul de la surface utile = Surface de plancher X 0,95 pour les locaux d'activités construits après 1975.

Surface utile des hangars : 685 m² X 0,95 = 651 m² de surface utile (arrondie)

Compte tenu du mauvais état des hangars, il sera retenu une valeur dans le bas de fourchette de l'étude de marché n°2 des locaux professionnels à usage de stockage soit : 650 €/m² (cf. TC n° 5 de l'étude de marché situé à proximité) avec un abattement de 30 %

La valeur vénale des hangars édifiés sur la parcelle AX 56 est donc arbitrée à :

$$651\text{ m}^2 \times 455\text{ €} = 296\,205\text{ € arrondie à } \mathbf{296\,000\text{ €}}$$

- **sur la parcelle AX 17** : SDP 240 m² pour le hangar « tube ».

Calcul de la surface utile = Surface de plancher X 0,95 = 240 m² x 0,95 = 228 m²

Compte tenu de l'état vétuste du hangar « tube » - il sera également retenu une valeur dans le bas de fourchette de l'étude de marché n°2 des locaux professionnels à usage de stockage soit 650 €/m² avec un abattement de 30 % . :

$$228\text{ m}^2 \times 455\text{ €} = 103\,740\text{ € arrondie à } 104\,000\text{ €}$$

total de la valeur vénale : **386 000 € + 296 000 € + 104 000 € = 786 000 €**

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 786 000 € (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.

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 JHERON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

OSE – 2024-13117-41050

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.

