



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 18 DECEMBRE 2025**

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 38

En exercice : 38

Ayant pris part à la délibération : 37

Mis en ligne le : 22/12/2025

L'an deux-mille vingt-cinq et le dix-huit du mois de décembre 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 MORBELLINI – M. MERSALI- Mme CUILLIERE – 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 – Mme CHAUVIN- M. MATHON – M. JESNE – M. SAURA – M. MENGEAUD – Mme MERAKCHI – M. SAHRAOUI – M. LICCIA – M. BOCCIA – Mme SAHUN- M. ALLIOTTE – M. LARLET – M. WAHARTE

Pouvoirs : Mme PIOMBINO à M. WAHARTE

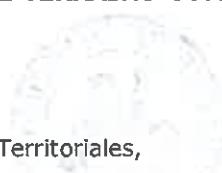
Absents : M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

DESAFFECTATION MATERIELLE PARCELLE BT 286P ET DECLASSEMENT DANS LE DOMAINE PRIVE COMMUNAL - REGULARISATION FONCIERE – VENTE TERRAINS COMMUNAUX BT 167 ET BT 286P – LE BOSQUET –

N° Acte : 3.2

Délibération n°25-172



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

Vu les demandes de Monsieur et Madame VIGHETTO Patrick et la Hoirie MARQUEZ de régulariser les terrains communaux, qu'ils occupent depuis de nombreuses années, sis au Bosquet et qui jouxtent leurs propriétés respectives, cadastrées section BT 167 et BT 286p.

Vu l'article 9 de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, précisant que toute emprise peut être désaffectée et déclassée du domaine public, sans enquête publique, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie,

Considérant la nécessité de désaffecter une partie de la parcelle BT n° 286, qui n'a pas vocation publique,

Considérant l'avis du Domaine en date du 6 juin 2025, fixant la valeur vénale à 256 € /m²,

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

Considérant le document d'arpentage établi par le Cabinet Cédric PREAU, en date du 25 septembre 2025,

Considérant l'accord de M. VIGHETTO, d'acquérir les parcelles BT 167p (77 m²) et BT 286p (56 m²), pour un montant de 34048 €,

Considérant l'accord de l'Hoirie MARQUEZ, d'acquérir la parcelle BT 167p (134 m²), pour un montant de 34304 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

CONSTATE la désaffection matérielle de l'emprise cadastrée section BT 286p, d'une contenance de 56 m².

PRONONCE le déclassement de ladite emprise, dans le domaine privé communal en vue de son aliénation.

APPROUVE la vente à Monsieur et Madame VIGHETTO Patrick (ou tout substitut), demeurant 78 allée du Bosquet à Vitrolles, des terrains cadastrés section BT 167p (77 m²) et BT 286p (56 m²), d'une contenance totale de 133 m², pour un montant de 34048 €, conformément au prix au m² fixé par le Pôle d'évaluation domaniale de la DGFIP.

APPROUVE la vente à la Hoirie MARQUEZ (ou tout substitut), du terrain cadastré section BT 167p, d'une surface de 134 m², pour un montant de 34304 €, conformément à l'avis du pôle évaluation domaniales de la DGFIP.

DESIGNE le cabinet INITIA NOTAIRES, notaires associés à Vitrolles, pour rédiger les actes notariés de transfert de propriété.

PRECISE que les acquéreurs prendront en charge les frais de géomètre et les frais notariés.

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

IMPUTE la recette au Budget Principal – section Investissement.

POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 22/12/2025

P. le Maire et par délégation
Le DGA RESSOURCES

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI

E. PASQUETTI





FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes

Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

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

POUR NOUS JOINDREAffaire suivie par : David DEVERGNAS
david.devergnas@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier OSE 2025-13117-26793

Réf. N° dossier DS 23519086

Marseille, le 06/06/2025

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

à

COMMUNE DE VITROLLES

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 :** Allée du Bosquet, 13 127 Vitrolles**Valeur :** **74 000 € 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 :	07/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	non
du dossier complet :	07/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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

Détermination de la valeur vénale de 2 parcelles dans le cadre d'un projet de cession.

Les parcelles sont actuellement occupées par M Vighetto et par la famille Marquet-Carrière.

Parcelle BT 167 déjà évaluée par le pôle d'évaluation domaniale en avril 2006 (valeur vénale estimée à 34 600 €).

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 à proximité du stade Georges Carpentier dans une zone résidentielle de Vitrolles.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu dit	Superficie
Vitrolles	BT 286	Allée du Bosquet	82 m ²
Vitrolles	BT 167	Allée du Bosquet	208 m ²

4.4. Descriptif

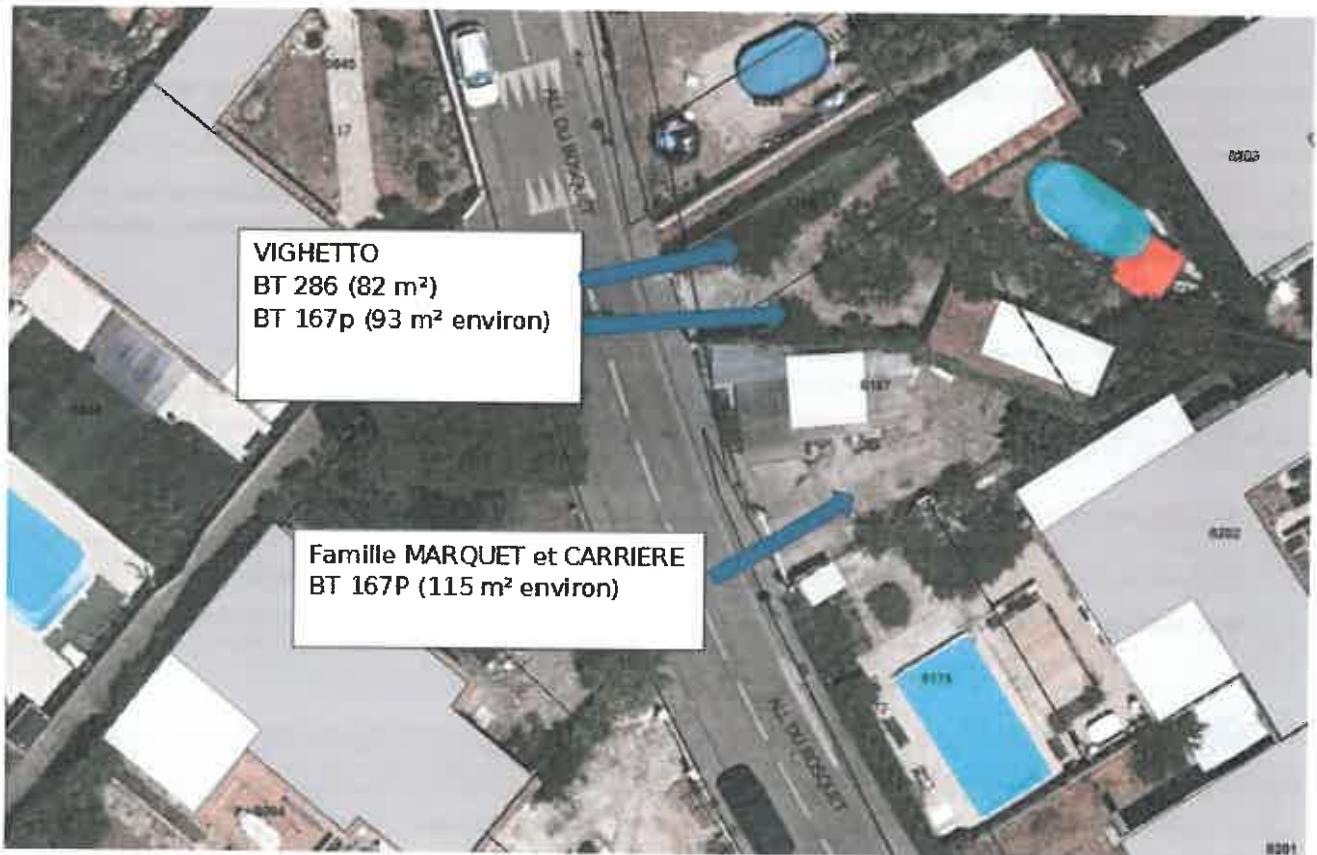
Il s'agit d'une régularisation foncière de parcelles occupées sans titre, depuis plusieurs années, par 2 propriétaires privés.

Parcelle BT 286 : Parcalle de 82 m² occupée par M Vighetto.

Parcelle BT 167 : Parcalle de 208 m² occupée par :

- M Vighetto à hauteur de 93 m²
- La famille Marquet et Carrière à hauteur de 115 m².

Plan de cession envisagé par la Commune :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune de Vitrolles

5.2. Conditions d'occupation : Le bien sera évalué libre

6 - URBANISME

Caractère et vocation de la zone

La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs.

La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

Selon le PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05/12/2024

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

8.1.1 Termes de comparaison de terrains à bâtir sur la Commune de Vitrolles depuis 04/2022 :

Ref. enregistrement	Ref. cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1324P01 2023P00185	117//BE/346//	VITROLLES	QRT DU LION	18/11/2022	394	183 500	465,74	UDB
1324P01 2022P27002	117//BE/345//	VITROLLES	QRT DU LION	30/11/2022	623	159 500	256,02	UDB
1324P01 2024P13581	117//BR/762 et 763	VITROLLES	CAUCADIS	04/06/2024	481	240 000	498,96	UD
1324P01 2023P25843	117//AH/472//	VITROLLES	LES COSTES	14/09/2023	523	300 000	573,61	UDB
1324P01 2023P31593	117//AH/471//	VITROLLES	LES COSTES	17/11/2023	462	300 000	649,35	UDB
1324P01 2024P21688	117//AH/474//	VITROLLES	LES COSTES	14/08/2024	496	205 000	413,31	UDB
1324P01 2022P18992	117//AL/437//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	05/09/2022	510	265 000	519,61	UDB
1324P01 2022P22240	117//AL/439//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	17/10/2022	515	265 000	514,56	UDB
1324P01 2022P22886	117//AL/438//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	20/10/2022	508	260 000	511,81	UDB
1324P01 2022P29104	117//AE/457//	VITROLLES	LE VERGERAS	20/12/2022	469	240 000	511,73	UDB
Maximum :	649€/m²	Minimum :	256€/m²	Médiane :	511€/m²	Moyenne :	491€/m²	

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

Compte tenu de la faible superficie des 2 parcelles, la valeur minimale de l'étude de marché sera retenue soit : **256 €/m²**.

La valeur vénale de la parcelle BT 286 est donc arbitrée à :

256 €/m² X 82 m²= 20 992 € arrondie à 21 000 €

La valeur vénale de la parcelle BT 167 est donc arbitrée à :

256 €/m² X 208 m²= 53 248 € arrondie à 53 000 €

La valeur totale des parcelles est arbitrée à 74 000 € (21 000 + 53 000).

Par conséquent :

- La valeur de la partie occupée par M Vighetto (BT 286 + BT 167p) soit 175 m² est arbitrée à 44 800 € arrondie à 45 000 €**
- La valeur de la partie occupée par la famille Marquet – Carrière (BT 167p) soit 115 m² est arbitrée à 29 440 € arrondie à 29 000 €**

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 74 000 € (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 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 acquérir à un prix plus élevé ou vendre à un prix plus bas.

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,

OSE – 2025-13117-26793



David DEVERGNAS
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.

Commune : 13117
Vitrolles

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : 000BT
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P4

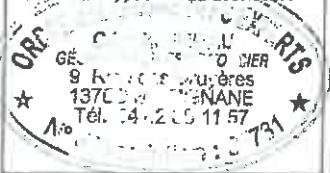
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/01/1983

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une expertise
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien
(3) Prévoir les noms et qualités des signataires s'ils sont différents du géomètre et géodiste,

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Cachet du rédacteur du document :



CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A-D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B-En conformité d'un piétement : effectué sur le terrain ;

C- D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le 08/09/2025...par M PREAU Cédric.....géomètre à MARIGNANE..

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de ce document 5483.

Réceptionné par M. PREAU Cédric, le 25/09/2025

Adjointe au Maire

Déléguée à l'Urbanisme

du Aménagement



Document dressé par
PREAU Cédric
à MARIGNANE
Date 25/09/2025
Signature :

