



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 08 OCTOBRE 2026**

NOMBRE DE MEMBRES**Afférents au Conseil Municipal : 39****En exercice : 39****Ayant pris part à la délibération : 39**Publié le : **18 OCT. 2026**

L'an deux-mille vingt-six et le huit 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.

Présents : M. GACHON - M. AMAR - Mme ATTAF - M. ROBERT - Mme CZURKA - M. MERSALI - Mme CUIILLIERE - M. IZACARD - Mme MIGLIOR - M. PIQUET - Mme ROVARINO - M. SAURA - M. SAHRAOUI - Mme NERSESSIAN - Mme RAFIA - Mme BERTHOLLAZ - M. RUFFIN - Mme CHAUVIN - Mme MARTINEZ - M. BENIHYA - M. SOW - Mme CHABROL - Mme BIRON - M. GUARDADO - M. MENGEAUD - Mme MORO - M. HANACHI - M. GACHET - M. WAHARTE - M. GAUDE - Mme DEMOLON - M. BRAVI - Mme GIRAUD - Mme RAPETTO - Mme SIDOU - M. FARRUGIA - Mme NIETO

Excusés avec Pouvoirs :

M. COPPENS à M. HANACHI

Mme MERAKCHI à Mme ATTAF

Secrétaire de séance : M. HANACHI

**ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER SIS 27 CHEMIN DE SAINT BOURDON A VITROLLES -
CADASTRÉ SECTION BI N°0196**

N° Acte : 3.1

Délibération n°26-172

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2241-1 relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières réalisées par les communes ;

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques - Pôle d'évaluation domaniale (n°DS32818891) en date du 1^{er} octobre 2026, portant évaluation de la valeur vénale du bien ;

Vu le Projet Educatif Vitrollais 2025-2030 ;

Considérant que la Ville de Vitrolles porte une politique éducative visant notamment à favoriser l'épanouissement des jeunes Vitrollais, leur ouverture sur leur environnement et leur accès à des expériences éducatives, culturelles, sportives et citoyennes diversifiées ;

Considérant que, dans le cadre de cette politique, la Ville souhaite développer des projets permettant aux jeunes Vitrollais de mieux connaître et de s'approprier leur environnement naturel et territorial, notamment l'étang de Berre, qui constitue un élément majeur du patrimoine naturel, paysager et culturel du territoire ;

Considérant que le bien immobilier situé 27 Chemin de Saint Bourdon 13127 VITROLLES, cadastré section BI n°0196 (6169m² environ), d'une superficie habitable de 227,55m², présente, compte tenu

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

de sa localisation à proximité immédiate de l'étang de Berre, des caractéristiques particulièrement adaptées à la mise en œuvre de tels projets ;

Considérant que l'acquisition de ce bien permettrait à la Commune de disposer d'un lieu dédié susceptible d'accueillir et de développer, au bénéfice des jeunes Vitrollais, des activités et projets pédagogiques notamment en lien avec l'eau, le milieu lacustre, la biodiversité, la protection de l'environnement, les usages et les enjeux liés à l'étang de Berre ;

Considérant que la localisation du bien, son environnement immédiat et ses caractéristiques en font une opportunité foncière répondant de manière particulièrement adaptée aux objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de son projet éducatif vitrollais ;

Considérant que la disponibilité d'un bien présentant simultanément ces caractéristiques, et permettant à la Commune d'en maîtriser durablement l'usage, constitue une opportunité foncière qui présente un intérêt particulier pour la mise en œuvre de ses politiques publiques éducatives et environnementales ;

Considérant que le propriétaire privé, INDIVISION BARRET a fait connaître son accord pour céder ledit bien à la Commune ;

Considérant que les échanges intervenus entre la Commune et le propriétaire ont permis de convenir d'un prix d'acquisition de 630 000€ (Six cent trente mille euros), frais d'intermédiaire inclus, hors frais d'acte ;

Considérant que cette acquisition permettra à la Commune de disposer d'un bien immobilier pérenne dont elle pourra maîtriser l'usage et la destination, afin d'y développer progressivement les projets éducatifs précités, en fonction des besoins identifiés et des partenariats qui pourront être mobilisés ;

Considérant que les crédits nécessaires à cette acquisition sont inscrits au budget communal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 29 voix Pour, 2 Contre (NIETO Béatrice / FARRUGIA Philip) et 8 Abstentions (BRAVI Fabien / SIDOU Angélique / WAHARTE Stéphane / DEMOLON Cécile / GAUDE Alain / GIRAUD Amandine / GACHET Jean-Pierre / RAPETTO Stéphanie)

APPROUVE l'acquisition, par la Commune de Vitrolles, du bien immobilier situé 27 Chemin de Saint Bourdon 13127 VITROLLES, cadastré section BI n°0196 (6169m² environ), d'une superficie habitable de 227,55m², appartenant à un propriétaire privé, au prix de 630 000€ (Six cent trente mille euros) frais d'intermédiaire inclus, hors frais d'acte.

PRECISE que cette acquisition s'inscrit dans le cadre du projet éducatif vitrollais (PEV 2025-2030) et a notamment pour objectif de permettre le développement, au bénéfice des jeunes Vitrollais, de projets pédagogiques, éducatifs, environnementaux et citoyens en lien avec l'eau, l'étang de Berre et son environnement.

PRECISE que les frais, droits et émoluments liés à cette acquisition seront pris en charge par la Commune de Vitrolles

DESIGNE la SCP DAMELIN COURT DADOIT, notaires associés à Vitrolles (13), en vue de la rédaction de l'acte notarié de transfert de propriété.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte authentique d'acquisition ainsi que tous les actes, documents et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération.

IMPUTE la dépense au Budget Principal – section investissement de la Commune de Vitrolles.

POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 12 octobre 2026

Le Secrétaire de Séance

P. le Maire et par délégation
Le Directeur des Affaires Juridiques et
Institutionnelles

M. HANACHI

M. HABASTIDA



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

Marseille, le 01/10/2026

○ **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 2026-13117-50435

Réf. N° dossier DS 32818891

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 : Maison

Adresse du bien : 27 Chemin de Saint Bourdon, 13 127 Vitrolles

Valeur : **680 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : OLIVIA BUONOMANO-DELECLUSE – ASSISTANTE ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE – Commune de Vitrolles

2 - DATES

de consultation :	24/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/09/2026
du dossier complet :	24/09/2026

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'une maison.

Projet d'acquisition amiable : La commune souhaite créer un espace d'accueil de loisirs destiné à la jeunesse.

Bien proposé à la vente au prix de 663 000 € frais d'agence inclus.

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 en bordure de l'étang de Berre à proximité de la plage des Marettes.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu dit	Superficie
Vitrolles	BI 196	Chemin de Saint Bourdon	6 169 m ²

Vue aérienne de la parcelle :



4.4. Descriptif

Une grande maison de 227,55 m² avec parc arboré, piscine, garage, véranda, terrasse, forage, atelier et diverses dépendances.

Elle se compose comme suit :

RDC : Une cuisine ouverte sur salon/salle à manger, une chambre, un wc/buanderie, deux escaliers.

1^{er} étage : 5 chambres (dont une suite parentale de 32 m² avec salle de bain et WC), deux salles d'eau avec WC, un WC indépendant et un dressing. L'accès au 1^{er} étage se fait par deux escaliers.

Moyen de chauffage :

Bien équipé d'un système de climatisation dans 2 pièces (pièce de vie au RDC + suite parentale au 1^{er} étage) + pompe à chaleur qui alimente des radiateurs pour les autres pièces.

Le bien est équipé de menuiseries double vitrage PVC. La façade, la toiture et les volets semblent être en bon état.

La piscine n'est plus en état de fonctionnement. Le parc arboré nécessite des travaux d'élagage importants. La maison n'est pas raccordée à l'égout, elle est équipée d'une fosse septique.

Globalement le bien est en d'usage, il nécessiterait toutefois des travaux de rafraîchissement intérieur (dalles PVC au sol à remplacer au RDC, peinture, etc.).

DPE : classé D

Gaz à effet de serre : classé B

Photos de l'extérieur



Hangar à bateau avec accès direct sur l'étang de Berre



Piscine



Garage situé en bordure de route

Photos du RDC :



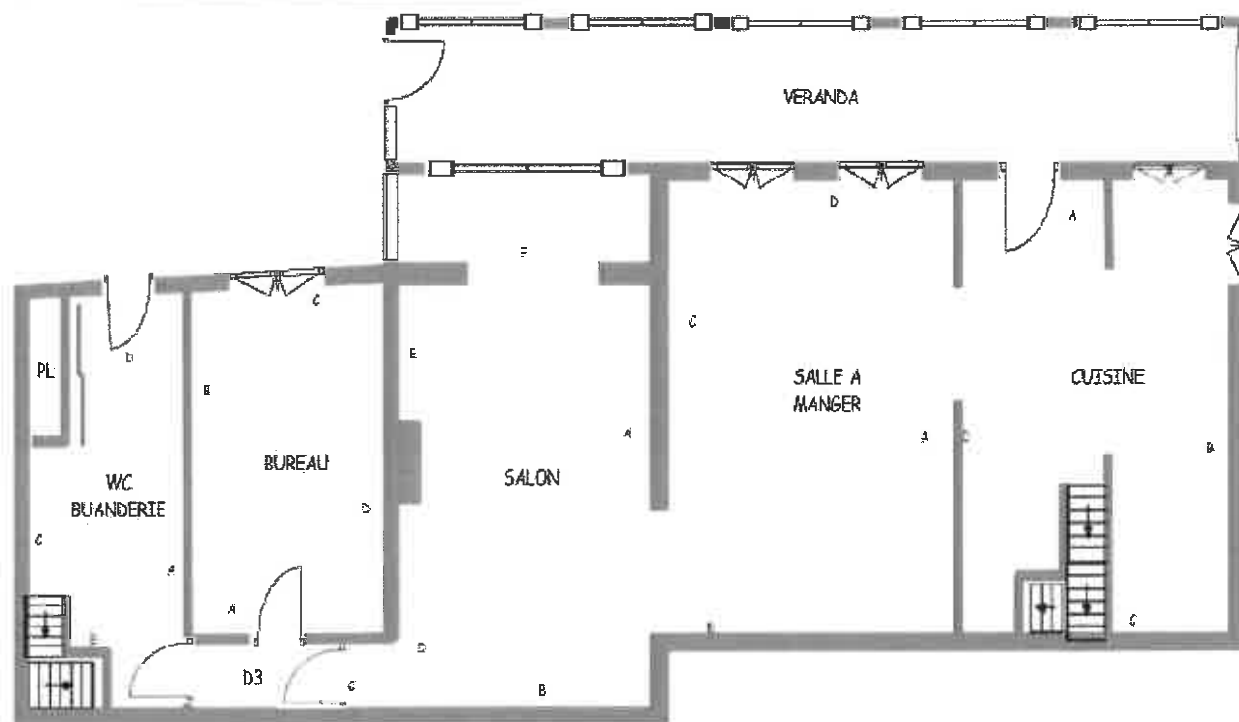


Photos du 2° étage :



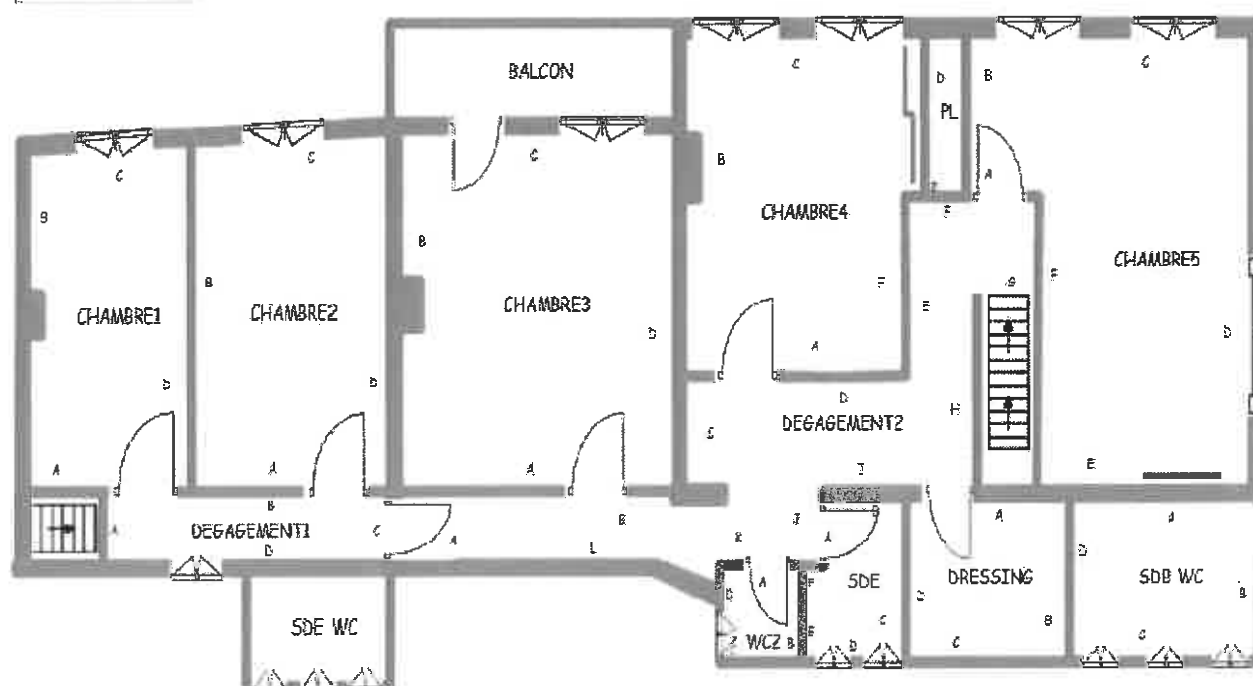
Plan du RDC :

Croquis : 27 CHEMIN DE SAINT BOURDON 13127 VITROLLES



Plan du 1^{er} étage :

Croquis : 1ER ETAGE



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : M MAERO Frédéric

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) AIX-MARSEILLE-PROVENCE partie B, dont la dernière procédure (Mise à jour n°2) a été approuvée le **06/03/2026**.

Espace proche du rivage.

Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF).

Orientation Aménagement Programmé (OAP) sectorielle.

☑ Zone classée N, Zone qui correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière du territoire.

OAP Étang de Vaïne :

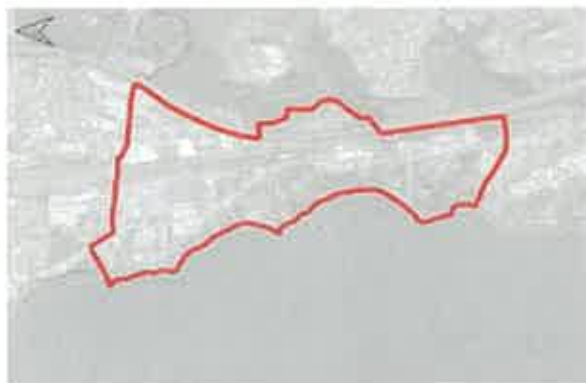
UT, OAPs Étang de Vaïne

Vocation : mixte

Zonage : UC, UT, UE, UEm, N

Programme : non concerné

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



SITUATION ET DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'extrémité nord de Vitrolles, ce secteur profite d'une position stratégique aux portes de la commune, limitrophe à Rognac et de la ZA des Cadestaux. Traversé par un axe structurant, la RD113, il est également cerné par l'autoroute A7, ce qui lui confère une forte visibilité. De plus, ce secteur est à l'articulation d'entités paysagères fortes : l'étang de Vaine, site naturel qui compose la lagune de l'étang de Berre, et le massif de l'Arbois, site naturel classé. Des vallats, plus ou moins visibles par leurs ripisylves, marquent le secteur et font la connexion entre le massif et l'étang comme exutoire des eaux de ruissellement des reliefs.

La vocation des espaces est assez hétérogène du fait principalement de la traversée de la RD113, de la voie ferrée et de l'autoroute dans un espace assez restreint. Le secteur est confronté à des infrastructures morcelantes, des franchissements peu nombreux et difficiles et des liaisons transversales rompues entre le centre historique et le littoral, ce qui induit une déconnexion entre le site et son territoire. Le giratoire de Marina qui fait la jonction entre la RD113, la RD20, le littoral et le centre historique de Vitrolles fait office d'entrée de ville mais reste très peu aménagé et valorisé.

Le secteur est très largement artificialisé du fait des nombreuses infrastructures routières et des bâtiments d'activités industrielles, artisanales, commerciales, notamment avec la ZA des Cadestaux, qui se diffusent de part et d'autre la RD113, et qui sont très consommatrices d'espace. Au nord, c'est un littoral plus industriel, moins accessible et plus escarpé. Plus au sud, les activités touristiques, balnéaires et nautiques sont concentrées autour des plages et à proximité, le quartier des Vignettes composé essentiellement de logements collectifs.

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 maisons de plus de 125 m² édifiées sur des terrains de plus de 1 000 m² sur la commune de Vitrolles (période de recherche 08/2023 à 08/2026) :

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Zonage	Observations
1	1324P01 2024P31264	117//BN/20//	VITROLLES	6 CHE DE L'ANGLAIS	11/12/2024	1977	1045	178	624 300	3507,3	UD	4 chambres, 3 salles d'eau, garage, piscine
2	1324P01 2026P17142	117//BH/233//	VITROLLES	8 RUE DU MANGO FANGO	03/06/2026	1997	1424	150	490 000	3266,67	UD	4 chambres, 2 salles d'eau, 2 garages
3	1324P01 2026P05615	117//AK/105//	VITROLLES	45 AV DE MARSEILLE	12/02/2026	1976	1183	179	376 250	2101,96	UD	3 chambres, 2 salles d'eau, garages et annexes
4	1324P01 2025P20599	117//BS/183// BS/184//	VITROLLES	48 AV DE MARSEILLE	22/07/2025	1980	1215	218	820 000	3761,47	UD	5 chambres, 2 salles d'eau, annexes, piscine
5	1324P01 2026P03056	117//BI/195//	VITROLLES	29 CHE DE SAINT BOURDON	22/01/2026	1925	3760	152	795 150	5231,25	N	4 chambres, 3 salles d'eau, salle de cinéma
6	1324P01 2026P14250	117//BM/52//	VITROLLES	25 AV STEPHEN D'ARVES	12/05/2026	1976	1059	195	600 000	3076,92	UD	5 chambres, 4 salles d'eau, véranda, garage, piscine
7	1324P01 2024P19700	117//CM/5//	VITROLLES	1 LOT LE MAS DU LION	02/08/2024	1982	1343	125	409 500	3276	UD	6 chambres, 3 salles d'eau, 2 garages, piscine
8	1324P01 2023P29189	117//CM/13//	VITROLLES	8 LOT LE MAS DU LION	11/10/2023	1982	1101	125	460 000	3680	UD	3 chambres, cellier, garage, cave, 2 grandes terrasses
							Médiane :	3391,65	Moyenne :	3487,6963		

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

8.2.1 Méthode par comparaison

L'étude de marché a porté sur les mutations de maisons de plus de 125 m² édifiées sur des parcelles de plus de 1 000 m² sur la commune de Vitrolles au cours des trois dernières années.

Un seul terme de comparaison situé dans le même zonage que le bien évalué (zone naturelle) a été relevé (TC n°5).

Elle permet de dégager une fourchette de prix comprise entre 2 102 €/m² et 5 231 €/m².

On note que la valeur médiane de 3 391 €/m² et la valeur moyenne de 3 487 €/m² sont proches.

On remarque également que la plupart des mutations se sont conclues dans une fourchette relativement réduite comprise entre 3 076 €/m² et 3 761 €/m² (6 transactions sur 8 relevées).

Compte tenu de l'état d'entretien du bien (intérieur à rafraîchir, parc non entretenue, piscine hors service) et de son zonage (zone naturelle), il sera retenu la valeur arrondie de 3 000 €/m² (TC n°6) située dans le bas de la fourchette.

Surface retenue : 227,55 m²

La valeur vénale du bien est donc arbitrée à : 3 000 €/m² X 227,55 m² = 682 650 € arrondie à 680 000 €.

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 680 000 € (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.

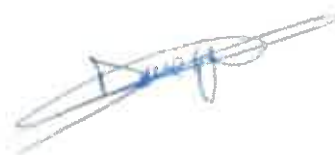
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'David DEVERGNAS', is written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

OSE – 2026-13117-50435

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.

