



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 19 OCTOBRE 2023**

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 38

Mis en ligne le : 24/10/2023

L'an deux mille vingt-trois et le dix-neuf 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 - M. MERSALI - Mme CUILLIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - M. PIQUET - M. RENAUDIN - M. OULIE - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA - Mme ROVARINO - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme CARUSO - M. SAHRAOUI - M. FERAL - M. BOCCIA - Mme SAHUN - M. ALLIOTTE - M. SANCHEZ - M. GACHET - M. WAHARTE

Pouvoirs :

-Mme PIOMBINO à M. SANCHEZ
-Mme MORBELLI à M. MONDOLONI
-Mme DESCLOUX à M. AMAR
-Mme CHAUVIN à Mme MICHEL
-Mme LEHNERT à M. RENAUDIN
- M. PORTE à Mme ROSADONI

Absent : M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

OBJET : VENTE TERRAIN COMMUNAL – BR 750 – CAUCADIS

N° Acte : 3.2

Délibération n°23-151

Vu l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 22-213 en date du 14/12/2022, approuvant le déclassement du terrain non bâti cadastré section BR 750, en vue de son incorporation dans le domaine privé communal et de son aliénation.

Vu l'avis du Domaine en date du 12 janvier 2023, fixant la valeur vénale dudit terrain de 401 m², à viabiliser, sis à l'angle de la rue Clair Soleil et de la rue des Caucaires, à 178 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Vu les frais d'enquête publique et de géomètre supportés par la Commune de Vitrolles.

Considérant le souhait de la Commune de mettre à présent en vente ce terrain.

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

Considérant que dans un souci de neutralité et de garanties professionnelles, la Commune a retenu et mandaté le Cabinet "L'Immo du Particulier" (1005 avenue Jean Monnet – 13127 VITROLLES), en vue de procéder à la publicité de la vente de ce terrain et à la recherche de l'acquéreur, suivant le cahier des charges joint.

Considérant qu'il convient de se prononcer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 34 voix Pour et 4 Abstentions (GACHET Jean-Pierre / SANCHEZ Philippe représentant : PIOMBINO Patricia / WAHARTE Stéphane)

APPROUVE la vente du terrain communal non bâti, à viabiliser, cadastré section BR 750, sis à l'angle de la rue Clair Soleil et de la rue des Caucaires à Vitrolles, pour un montant minimal de 178 000 €.

DECIDE de mandater le Cabinet "L'Immo du Particulier", sis 1005 avenue Jean Monnet à Vitrolles, en vue de procéder à la publicité de la vente de ce terrain et à la recherche de l'acquéreur.

PRECISE que les frais viabilisation, de notaire et d'agence seront à la charge de l'acquéreur.

DESIGNE la SCP DAMELINCOURT DADOIT, notaires associés à Vitrolles, en vue de la rédaction de l'acte notarié de transfert de propriété.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concourantes à la concrétisation de ce dossier.

IMPUTE la recette au Budget Principal – Section Investissement de la Commune de Vitrolles.

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 24/10/2023

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

C. LANZARONE



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE VITROLLES

PLAN DE DIVISION

REFERENCES CADASTRALES
LIEU DIT : CAUCADIS
SECTION : BR
PARCELLE : ANCIEN NUMERO : 282
NOUVEAUX NUMEROS : 750-751
DMPC n°4330W du 03/04/2023

ECHELLE	1 / 200
---------	---------

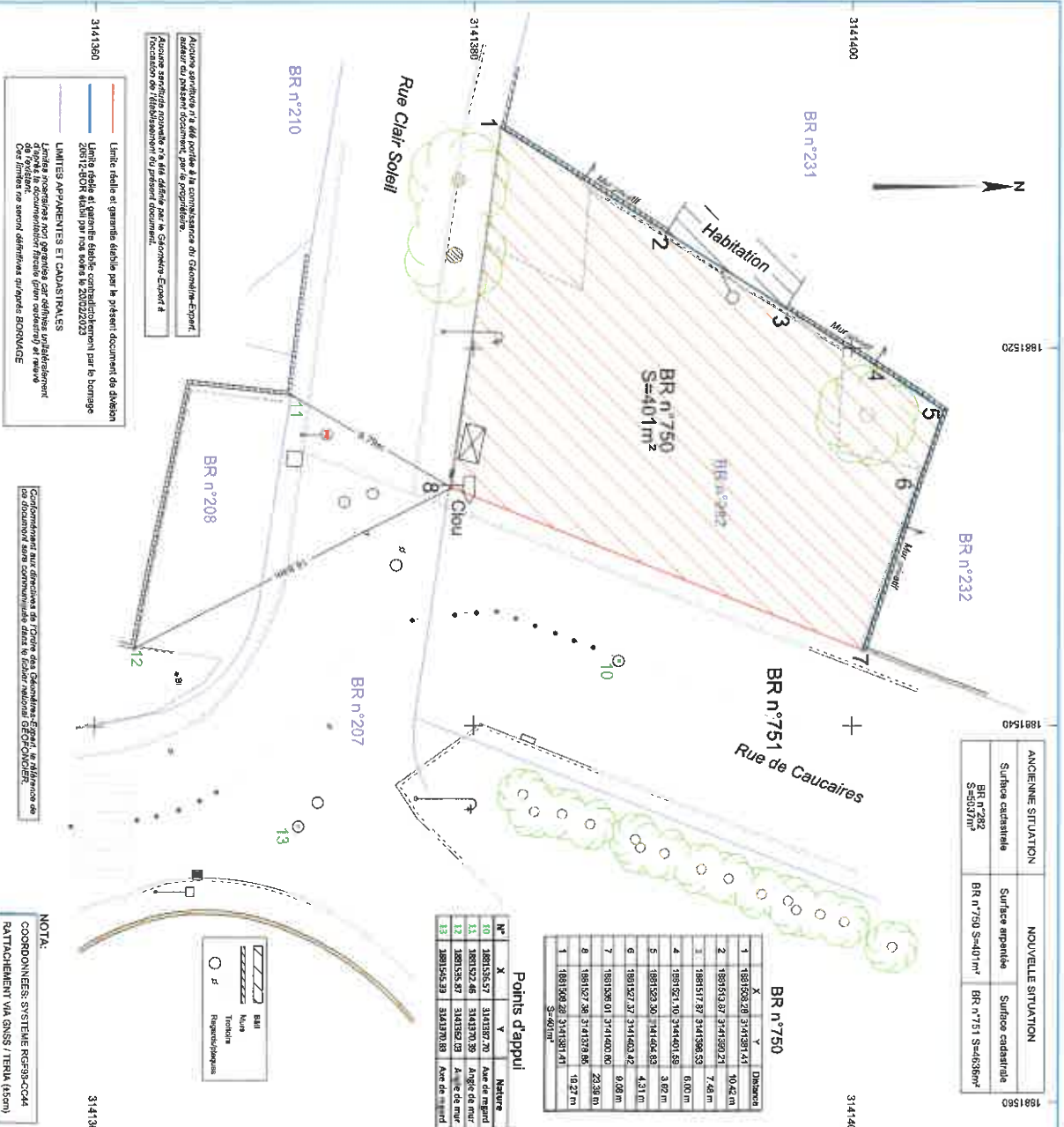
DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE
20612 BOR	0	08/02/2023	CREATION	
	1	27/02/2023	DIVISION	
	2	28/04/2023	NUMEROTATION	



ORDRE DES GEOOMETRES EXPERTS N°1980110001
A.T.G. S.N.L.
Technicien
511 Route de la Sode
13127 VITROLLES

ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES GEOMETRES TECHNICIENS DES BOUCHES DU RHONE
TEL: 04 42 46 14 15
FAX: 04 42 46 19 18
E-Mail: vitrolles@atgism.fr
http://www.atgism.com

COOPONNERS SYSTEME
COMMUNAUTE ALPHEEEN CAUCADIS



ANCIENNE SITUATION	NOUVELLE SITUATION
Surface cadastrale BR n°282 S=5037m²	Surface appendue BR n°750 S=4107m²
	Surface cadastrale BR n°751 S=4656m²

BR n°750				
N°	X	Y	Distance	Nature
1	1881528.20	3141391.41	10.42 m	Alignement
2	1881513.87	3141393.21	7.48 m	Alignement
3	1881517.87	3141398.53	6.00 m	Alignement
4	1881521.10	3141401.59	3.82 m	Alignement
5	1881528.20	3141404.83	4.31 m	Alignement
6	1881527.37	3141403.42	8.08 m	Alignement
7	1881538.01	3141400.00	23.36 m	Alignement
8	1881527.28	3141379.86	19.27 m	Alignement
9	1881528.20	3141391.41	S=481m²	

Points d'appui				
N°	X	Y	Nature	
10	1881535.57	3141392.20	Alignement	
11	1881522.46	3141370.39	Alignement	
12	1881535.87	3141352.03	Alignement	
13	1881545.93	3141370.19	Alignement	



NOTA:
COORDONNERS SYSTEME RGF93-CO4
RATTACHEMENT VIA GNS5 / TERRA (450m)

Autour signature n°2 deli porteur a la connaissance du Cadastre-Etats
Avec signature notariale n°424 deli par la Chambre d'Etat
Avec signature notariale n°424 deli par la Chambre d'Etat
Avec signature notariale n°424 deli par la Chambre d'Etat

Limite réelle et garantie établie par le présent document de division
20812-908E établi par nos soins le 28/02/2023

LIMITES APPARENTES ET CADASTRALES
Les limites indiquées sont garanties par les limites
de l'Etat
Ces limites ne sont définitives qu'après bornage



Direction Générale Adjointe
Vie Citoyenne et Développement Urbain
Direction de l'Urbanisme et du Foncier
Pôle Affaires Foncières et Domaniales

Vitrolles, le 11 juillet 2023

CAHIER DES CHARGES VENTE TERRAIN COMMUNAL CAUCADIS

Préambule :

La ville de Vitrolles est propriétaire d'un terrain sis angle rue Clair Soleil et rue des Caucaires, dans le quartier de Caucadis, n'ayant aucun intérêt pour un usage ou service communal. La ville a donc décidé de le mettre à la vente.

Le cabinet "L'Immo du Particulier" est chargé de la mise en publicité de la vente du terrain et de la recherche de l'acquéreur.

Caractéristiques essentielles du terrain :

Cadastré section BR n° 750

Sis : Angle rue Clair Soleil / rue de Caucaires / quartier Caucadis à Vitrolles 13127

Situation : proche du centre urbain

Surface : 401 m²

Terrain non bâti, plat, à viabiliser (réseaux à proximité sur les voies)

1 seule habitation autorisée

Conditions de vente :

Montant de base : 178 000 €

Frais annexes à la charge de l'acquéreur :

- Viabilisation du terrain
- Frais d'agence
- Frais de notaire

Toute offre doit au minimum, être à ce prix de base.

En cas d'offre inférieure émise par le candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Commune de Vitrolles.

Conditions particulières :

Transfert de propriété dès :

- L'obtention de prêt
- L'obtention du permis de construire purgé de tout recours

Offres des candidats :

Les candidats doivent présenter une offre ferme, non modifiable et définitive d'acquiescer le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

Communication de l'acquéreur à la Commune de Vitrolles

Le cabinet remettra à la Commune de Vitrolles le candidat retenu pour l'acquisition du terrain communal.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/01/2023

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

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

52 rue Liandier
13008 Marseille

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

POUR NOUS JOINDRE

La Directrice régionale des Finances publiques de
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône

à

Mairie de VITROLLES

Affaire suivie par : Michel Melloul

Courriel : michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 10210518

Réf OSE : 2022-13117-76376

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 :

Rue des Caucaires, 13127 Vitrolles

Valeur :

178 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Lucie JANVIER – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales..

2 - DATES

de consultation :	12/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

Projet de cession en vue de la réalisation d'un seul logement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle située sur la commune de Vitrolles.

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



4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Vitrolles	BR 282	CAUCADIS	5 037 m ²

4.3. Descriptif

Terrain de 396 m² à détacher de la parcelle BR 282.

Parcelle de terrain de bonne planéité, de forme rectangulaire.

4.4. Surfaces du bâti

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vitrolles.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU approuvé le 28/11/2013.

Zone UDb.

La zone UD concerne les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire, dont le secteur UDb relatif au tissu pavillonnaire de moyenne densité.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison de terrains en zone UD sur la commune de Vitrolles, d'une superficie comprise entre 200 m² et 600 m², sur les 3 dernières années :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	zonage	
1324P02 2020P08404	117//ALJ431//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	03/11/2020	399	197 240	494,34	Non bâti	Udc	
1324P02 2021P05131	117//ALJ433//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	09/06/2021	513	248 855	485,1	Non bâti	Udc	
1324P02 2021P05091	117//ALJ434//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	09/06/2021	525	248 855	474,01	Non bâti	Udc	
1324P02 2021P00450	117//CAJ265//	VITROLLES	LA TUILIERE	17/12/2020	278	115 000	413,67	Non bâti	Udd	
1324P02 2022P02051	117//BMJ245//	VITROLLES	LES CADENIERES	09/03/2022	286	100 000	349,65	Non bâti	Udb	
1324P02 2022P00453	117//CMJ450//	VITROLLES	LES TRIBALES	14/12/2021	414	179 167	432,77	Non bâti	Udb	
1324P01 2022P08622	117//AEJ462//	VITROLLES	LE VERGERAS	17/06/2022	511	212 500	415,85	Non bâti	Udc	
1324P02 2022P04046	117//AMJ43//283	VITROLLES	LE GRIFFON	28/04/2022	390	225 000	576,92	Non bâti	Udc	
							moyenne	455,29		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

L'étude de marché fait ressortir des valeurs allant de 349,65 à 576,92 €/m², avec une moyenne à 455,29 €/m²

Il sera retenu une valeur moyenne de l'ordre de 450 €/m².

Calcul de la valeur vénale : 396 m² x 450 € = 178 200 €, arrondie à 178 000 €.

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 178 000 € (arrondie).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 160 000 € (arrondie).

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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

Pour La Directrice et par délégation,

Michel Melloul

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.