



**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 CUILIERE - 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 LOCAL 2 RUE DE STOCKHOLM – CH 92 – LOT 8

N° Acte : 3.2

Délibération n°23-153

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

Vu que la Commune de Vitrolles est propriétaire du local vacant sis dans la copropriété du 2 rue de Stockholm, cadastré section CH n°92, lot n° 8.

Vu que la Commune souhaite rationaliser son patrimoine, dans un souci de maîtrise budgétaire, en mettant en vente ce local.

Vu l'avis du Domaine en date du 21 avril 2023, fixant la valeur vénale de ce local à 121 000 €.

Vu les propositions d'offres d'acquisition.

Considérant que la SCI MJIMMO13 BIS, cabinet d'acquisition, d'administration et de gestion de biens, a été retenue.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 33 voix Pour et 5 Abstentions (FERAL Patrick / GACHET Jean-Pierre / SANCHEZ Philippe représentant : PIOMBINO Patricia / WAHARTE Stéphane)

APPROUVE la vente de ce local communal sis dans la copropriété cadastrée section CH n° 92, lot n° 8, au 2 rue de Stockholm, d'une contenance de 70 m², pour un montant de 121 000 €, à la société SCI MJIMMO13 BIS, ou tout substitut, dont le siège est situé au 13 impasse Blaise Croussilat - 13127 VITROLLES.

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 tous les documents et actes relatifs 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



Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
VITROLLES

Section : CH
Feuille : 000 CH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/07/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
odif.aix-en-
provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/04/2023

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

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

à

Mairie de VITROLLES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel Melloul

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

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 11242743

Réf OSE : 2023-13117-05994

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 :

Bureau

Adresse du bien :

2 rue de Stockholm, 13127 Vitrolles

Valeur :

121 000 €, 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 :	23/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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

Le bien se situe sur la commune de Vitrolles.



4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Vitrolles	CH 92	LOTISSEMENT INDUSTRIEL	4 830 m ²
		TOTAL	4 830 m²

4.3. Descriptif

Local professionnel correspondant au lot 8 de la parcelle CH 92.

D'après les photos fournies par le consultant, le bien est plutôt en bon état d'entretien.

4.4. Surfaces du bâti

Surface communiquée par le consultant : 70 m².

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 UE.

La zone UE concerne les secteurs à dominante d'activités économiques non industrielles.

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

1/ Recherche de termes de comparaison de locaux en nature de bureau, dans un rayon de 1 km, depuis l'année 2020 :

N° ordre	Ref. enregistrement	Ref. Cadastriels	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	nature
1	1324P02 2021P08871	117//AY/58//	VITROLLES	LOTISSEMENT INDUSTRIEL LES ESTROUBLANS	11/10/2021	650	1 090 000	1676,92	Bureau
2	1324P02 2020P02352	117//AY/13//	VITROLLES	9 RUE DE COPENHAGUE	12/03/2020	1171	1 840 000	1571,31	Bureau
3	1324P02 2020P07413	117//CH/92//9	VITROLLES	2 RUE DE STOCKHOLM	12/10/2020	52,05	90 000	1729,11	Bureau
4	1324P02 2020P07413	117//CH/92//3	VITROLLES	2 RUE DE STOCKHOLM	12/10/2020	82,89	130 000	1568,34	Bureau

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Sans objet

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

Les termes de comparaison n° 3 et n° 4, d'un montant respectif de 1729,11 €/m² et 1568,34 €/m², se situent sur la même parcelle que le lot 8.

Compte tenu de l'état d'entretien du bien à évaluer, il sera retenu la valeur haute, de l'ordre de 1 730 €/m².

Calcul de la valeur vénale : $70 \text{ m}^2 \times 1\,730 \text{ €} = 121\,100 \text{ €}$, arrondie à 121 000 €.

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 **121 000 €** (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 **109 000 €** (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.

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 et par délégation,

Michel Melkou

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.