



**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 COMMUNE DE VITROLLES / LOGIS MEDITERRANEE - CP 1P - CP 2P - CP 3P ET
UNE PARTIE DU DP DECLASSE - BOULEVARD PAUL GUIGOU**

N° Acte : 3.2

Délibération n°23-154

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

Vu la délibération n° 22-156 en date du 13/10/2022, approuvant le déclassement des parcelles communales cadastrées section CP 1p, CP 2, CP 3p et une partie du domaine public, d'une contenance de 6193 m², et leur incorporation dans le domaine privé communal, en vue de leur aliénation.

Vu que cette emprise est située dans une zone à dominante d'habitat au Plan Local d'Urbanisme.

Vu les réunions publiques organisées par la Commune, les 23/06/2022 et 21/03/2023.

Considérant que le programme immobilier de LOGIS MEDITERRANEE (1001 VIES HABITAT), sur la requalification de ce périmètre, permettra de répondre à la demande de logements, tout en s'adaptant à l'environnement.

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

Considérant l'avis du Domaine en date du 16/06/2023, fixant la valeur vénale desdits biens à 960 000 €.

Considérant qu'une emprise de 2073 m² sera rétrocédée à la Commune de Vitrolles, dès l'achèvement des travaux, conformément au plan ci-joint.

Considérant la prise en charge par LOGIS MEDITERRANEE, de la démolition du bâti existant, de la réalisation de l'accès et des parkings du groupe scolaire Jean-Jacques ROUSSEAU et de la création d'une sente piétonne paysagère.

Considérant l'accord des parties de procéder à la vente pour un montant de 670 000 €, du fait du montage financier et des engagements de rétrocession de LOGIS MEDITERRANEE à la Commune de Vitrolles.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 30 voix Pour, 5 Contre (FERAL Patrick / SAHUN Véronique / BOCCIA Hervé / ALLIOTTE Xavier / WAHARTE Stéphane) et 3 Abstentions (GACHET Jean-Pierre / SANCHEZ Philippe représentant : PIOMBINO Patricia)

APPROUVE la vente des terrains cadastrés section CP 1p, CP 2, CP 3p et une partie du domaine public, d'une contenance totale de 6193 m², à LOGIS MEDITERRANEE "1001 VIES HABITAT", ou tout substitut, pour un montant de 670 000 € au regard des travaux indiqués précédemment, des frais et des engagements pris en charge par l'acquéreur.

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

PRECISE qu'à la signature de la promesse de vente, LOGIS MEDITERRANEE devra verser une somme équivalente à 5 % du prix de cession, soit 33 500 €, qui sera conservée par la Commune de Vitrolles en cas de défaillance de LOGIS MEDITERRANEE.

PRECISE que les frais de géomètre et de notaire seront pris en charge par LOGIS MEDITERRANEE.

AUTORISE LOGIS MEDITERRANEE à déposer le permis de construire.

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





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/06/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

à
Mairie de VITROLLES

Affaire suivie par : Michel Melloul

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

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 11103611

Réf OSE : 2023-13117-02264

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain avec bâti à démolir

Adresse du bien : Avenue Paul Guigou, 13127 Vitrolles

Valeur : 960 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Mairie de Vitrolles

affaire suivie par : Mme Lucie JANVIER – Cheffe de pôle des affaires foncières et domaniales..

2 - DATES

de consultation :	10/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/01/2023

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 programme immobilier composé de 24 logements collectifs à caractère social PLUS/PLAI, 28 logements collectifs à caractère social PLSA, et 87 places de stationnement.

La surface de plancher projetée est de 3 700 m².

Prix négocié : 670 000 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

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	CP 1	LES ESTROUBLANS	26 044 m ²
Vitrolles	CP 2	LES ESTROUBLANS	17 m ²
Vitrolles	CP 3	LES ESTROUBLANS	7 268 m ²

Et 1 573 m² non cadastrés appartenant au domaine public..

4.3. Descriptif

emprise : terrains de 3 653 m², 17 m², 950 m² à détacher des parcelles CP1, CP2, CP3 -avec un bâti à démolir d'une surface d'environ 438 m²- et 1 573 m² du domaine public, soit une superficie totale de terrains de 6 193 m² à céder à « Logis Méditerranée ».

2 073 m², correspondant à une sente piétonne et à des parkings d'un groupe scolaire, seront restitués gratuitement à la commune après aménagement par l'acquéreur « Logis Méditerranée ».

4.4. Surfaces du bâti

438 m² à démolir.

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 UBc

La zone UB correspond aux zones à dominante d'habitat et d'équipements collectifs caractérisées par une forte densité. La zone UB est divisée en plusieurs secteurs de hauteurs décroissantes. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc.

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

Méthode par comparaison (charge foncière) 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

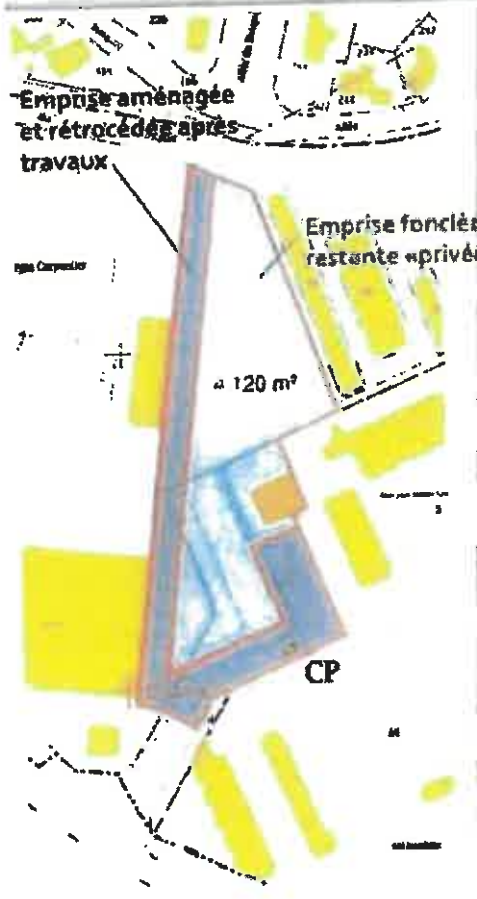
8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison de charges foncières sur la commune de Vitrolles :

commune	adresse/lieudit	cadastre	n° enregistrement	date vente	prix en €	SDP en m²	charge foncière en €	observations
Vitrolles	LA PLAINE	CN 446	2019P05737	26/07/19	400 000	779	513,48	12 logements collectifs et 19 places de stationnement
Vitrolles	LES HERMES	BS 173/642/629/631	2020P07495	25/09/20	900 000	1 977	455,24	36 logements collectifs et 52 places de stationnement
Vitrolles	LES TRIBALES	CL 452	2018P04162	30/05/18	1 400 000	3 918	357,33	67 logements collectifs
Vitrolles	CITE LES ARENAS	BP 53	2018P04379	31/08/18	1 150 000	1 971	583,46	42 logements collectifs + 46 stationnements en sous-sol + 13 stationnements extérieurs
Vitrolles	SAINT BOURDON	BE 322	2018P03391	20/04/18	200 000	750	266,67	11 logements collectifs
Vitrolles	LIOURAT	BV 58	2022P03901	27/04/22	700 000	1 184	591,22	19 logements collectifs + 33 places de parking dont 23 en sous-sol
						moyenne	461,23	
						médiane	484,35	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet



RETROCESSION A COMMUNE
2073 m²

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

Compte tenu du projet à caractère social en totalité, il sera retenu la valeur basse de l'étude de marché de l'ordre 260 €/m².

Calcul de la valeur vénale : 3 700 m² x 260 € = 962 000 €, arrondie à 960 000 €.

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 **960 000 €** (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 **864 000 €**.

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 régionale des finances
publiques et par délégation,

Division des Missions et des Services
024
Isabelle T. BOU
Inspectrice Administrative
des Finances Publiques

OSE : 2023-13117-02264