



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 ATTAFF - 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 / CCI METROPOLITAINE AMP - PARCELLES AT 95 - AT 97 - AT 109 - AT 617 - ANJOLY

N° Acte : 3.2

Délibération n°23-156

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu que la Commune de Vitrolles est propriétaire des parcelles cadastrées section AT 95, AT 97, AT 109 et AT 617, sises à l'Anjoly, d'une contenance totale de 1440 m².

Vu que ces terrains constituant l'accès exclusif aux propriétés de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence et de la société GEFCO, n'ont pas de caractère public.

Considérant la demande formulée par la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence, en accord avec la société GEFCO, d'acquiescer lesdites parcelles en vue de sécuriser ce site et de disposer d'une convention d'occupation précaire, dans l'attente du transfert de propriété.

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 24 mars 2023, fixant la valeur vénale de cette emprise, grevée d'une servitude de passage et de servitudes de tréfonds, à 35000 €.

Considérant l'accord de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence, d'acquérir la totalité de ces parcelles aux conditions énoncées.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 36 voix Pour et 2 Abstentions (BOCCIA Hervé / ALLIOTTE Xavier)

APPROUVE la vente des parcelles cadastrées section AT 95 (37 m²), AT 97 (39 m²), AT 109 (17 m²), AT 617 (1347 m²), d'une contenance totale de 1440 m², pour un montant de 35000 €, conformément à l'avis du Domaine, au profit de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence, ou tout substitut.

PRECISE qu'il sera constitué une servitude de passage sur lesdites parcelles, au profit de la parcelle cadastrée section AT 597, qui sera à réitérer dans tous les actes notariés à venir.

PRECISE qu'il sera constitué des servitudes de tréfonds pour réseaux divers, conformément au plan annexé.

APPROUVE la signature d'une convention d'occupation précaire d'une durée d'un an avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence, dans l'attente de la signature de l'acte de transfert de propriété, afin de sécuriser le site au plus tôt, avec le versement d'une redevance mensuelle de 800 €.

PRECISE que la somme totale des redevances versées sera déduite du prix de cession, à la date de la signature de l'acte notarié.

AUTORISE la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence à déposer d'une déclaration préalable ou tout document d'urbanisme nécessaire à la fermeture du site.

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

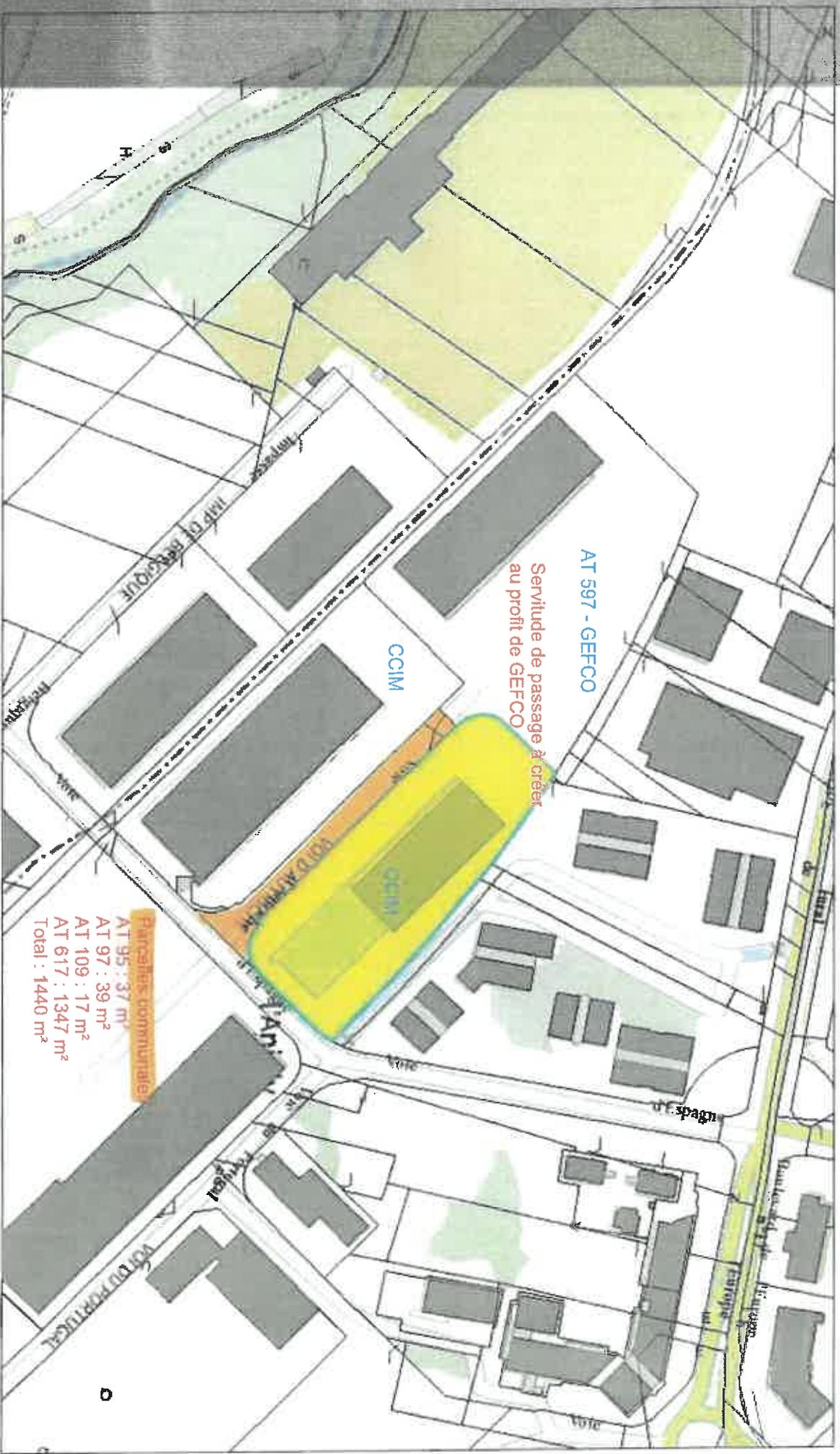


POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 24/10/2023

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

C. LANZARONE





AT 597 - GEFECO

Servitude de passage à créer
au profit de GEFECO

CCIM

Parcelles communales

- AT 95 : 37 m²
- AT 97 : 39 m²
- AT 109 : 17 m²
- AT 617 : 1347 m²
- Total : 1440 m²




**RÉPUBLIQUE
 FRANÇAISE**

*Liberté
 Égalité
 Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/03/2023

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@dgifp.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@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 10949034

Réf OSE : 2022-13117-95167

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Voie d'Autriche, 13127 Vitrolles

Valeur :

35 000 €, 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 :	22/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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 à la CCIM.

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

Parcelle située 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	AT 95	LE PERA	37 m ²
Vitrolles	AT 97	LE PERA	39 m ²
Vitrolles	AT 109	LE PERA	17 m ²
Vitrolles	AT 617	LE PERA	1 347 m ²
TOTAL			1 440 m ²

4.3. Descriptif

Parcelles de terrain formant un tènement foncier d'une superficie de 1 440 m² en forme de bande longitudinale, en nature de voirie à usage d'accès.

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 UI.

La zone UI concerne les secteurs à dominante d'activités économiques 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 terrains en zone UI d'une superficie supérieure à 1000 m², depuis l'année 2018 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	zonage	
1324P02 2018P05788	117//CD/90//	VITROLLES	lotissement industriel	03/08/2018	2825	390 000	138,05	Non bâti	UI	
1324P02 2018P06579	117//CD/92//	VITROLLES	lotissement industriel	07/09/2018	1476	186 007	126,02	Non bâti	UI	
1324P02 2020P06983	117//BA/37//29//28	VITROLLES	ZI TROISIEME AVENUE	17/09/2020	13086	2 617 200	200	Non bâti	UI	
1324P02 2021P08853	117//AV/ 418//32A//150//330//329//332//416	VITROLLES	LE PERA	06/10/2021	4885	286 000	58,55	Non bâti	UI	
1324P01 2022P20314	117//AW/41//	VITROLLES	LE PERA	21/09/2022	9845	788 000	80,04	Non bâti	UI	
							moyenne	120,53		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Il sera retenu la valeur moyenne de l'étude de marché de l'ordre de 120 €/m² avec un abattement de 80 % pour tenir compte de la mauvaise configuration du terrain (forme de bande longitudinale en nature de voirie).

Calcul de la valeur vénale : $(1\ 440\ m^2 \times 120\ € \times 0,2) = 34\ 560\ €$, arrondie à 35 000 €.

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 **35 000 €** (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 **31 500 €**.

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 Melkoul

Inspecteur des Finances Publiques