



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 14 DECEMBRE 2023

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 39

En exercice : 39

Ayant pris part à la délibération : 38

Mis en ligne le :

L'an deux mille vingt-trois et le quatorze décembre 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 - Mme MORBELLI - M. MERSALI - Mme CUIILLIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - M. OULIE - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - M. DE SOUZA - Mme ROVARINO - Mme CHAUVIN - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme CARUSO - M. SAHRAOUI - M. FERAL - M. BOCCIA - Mme SAHUN - M. ALLIOTTE - M. SANCHEZ - Mme JONNIAUX - M. GACHET - M. WAHARTE

Pouvoirs : Mme LEHNERT à M. RENAUDIN

Absents : M. BORELLI

Secrétaire de séance : M. Malick SAHRAOUI

OBJET : VENTE COMMUNE DE VITROLLES / LOGIS MEDITERRANEE - RESIDENCE MOZART - AR 700P - AP 175P - AP 464P - AP 466P

N° Acte : 3.2

Délibération n° 23-197

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu que la Commune de Vitrolles est propriétaire du foncier constituant les espaces de la Résidence MOZART qui ne bénéficie plus d'un réel aménagement.

Vu que LOGIS MEDITERRANEE souhaite mettre en copropriété ladite résidence, située "Allée des Poilus" / "Allée Philippe de Brocard" / "rue de l'Escadrille Normandie Niemen", comprenant 45 appartements et 36 pavillons.

Vu que le projet de LOGIS MEDITERRANEE nécessite l'acquisition des parcelles communales cadastrées section AR 700p (1176 m²), AP 175p (261 m²), AP 464p (122 m²) et AP 466p (205 m²), d'une contenance totale de 1764 m², afin d'harmoniser l'occupation de ces espaces (parkings...).

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

Vu que la Commune s'inscrit dans cette démarche visant une optimisation de la gestion et de la maintenance du foncier réhabilité.

Considérant que l'ensemble des travaux d'aménagement et de réhabilitation de la voirie s'élève à 136490€ TTC.

Considérant l'avis du Domaine fixant la valeur vénale à 60 €/m², soit un montant de 105840 €.

Considérant que ce projet marque la volonté des parties de contribuer à une meilleure qualité urbaine de ce secteur en renouvellement, la cession s'effectuera à l'euro symbolique.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote 34 voix Pour et 4 Abstentions (FERAL Patrick / SAHUN Véronique / BOCCIA Hervé / ALLIOTTE Xavier)

APPROUVE la cession à LOGIS MEDITERRANEE (ou tout substitut), des parcelles cadastrées section AR 700p (1176 m²), AP 175p (261 m²), AP 464p (122 m²) et AP 466p (205 m²), d'une contenance totale de 1764 m², à l'euro symbolique, en dérogation à l'avis du Domaine, afin de permettre la réalisation financière de cette opération.

PRECISE que LOGIS MEDITERRANEE prendra en charge les frais de géomètre et de notaire.

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

AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concourantes à la concrétisation de cette vente.

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

Le Secrétaire de Séance

M. SAHRAOUI



POUR EXTRAIT CONFORME
VITROLLES, le 15/12/2023

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

C. LANZARONE



60 €/m²

7302 - SD

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/07/2023

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

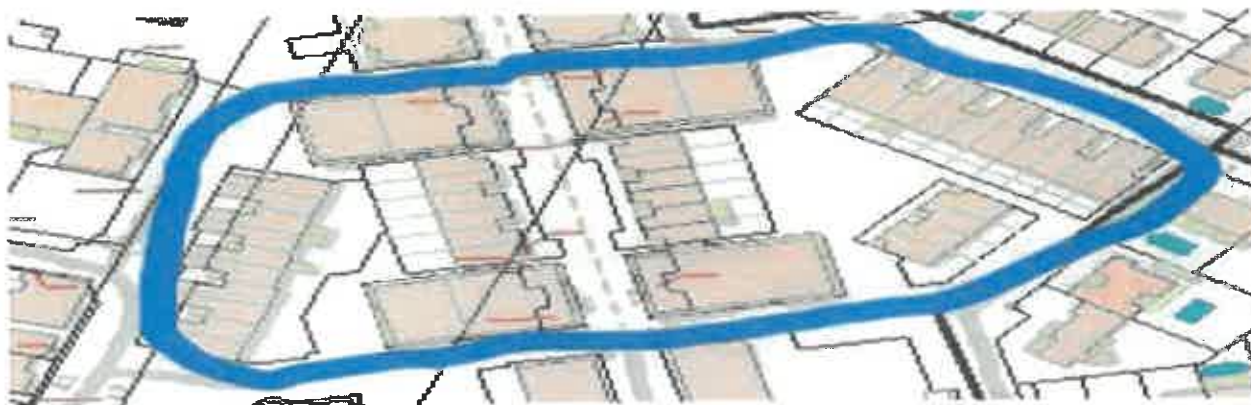
Téléphone : 04 91 09 60 81

Réf DS: 12529911

Réf OSE : 2023-13117-36141

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 :

Terrains

Adresse du bien :

Allée Philippe Brocard, 13127 Vitrolles

Valeur :

115 000 €, 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 :

12/05/2023

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 :

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 2016¹ :

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à Logis Méditerranée, bailleur social.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien se situe 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	AR 700	FONT BLANCHE	13 757 m ²
Vitrolles	AP 175	LA FRESCOULE	1 068 m ²
Vitrolles	AP 464	LA FRESCOULE	2 049 m ²
Vitrolles	AP 466	LA FRESCOULE	429 m ²

4.3. Descriptif

Terrains à détacher des parcelles citées ci-dessus.

AR 700p (1176 m²), AP 175p (261 m²), AP 464p (122 m²), AP 466p (205 m²) et une parcelle non cadastrée de 149 m², soit un total de 1 913 m².

Il s'agit de voiries et d'espaces internes de la résidence Mozart.

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 UBb.

La zone UB correspond aux zones à dominante d'habitat et d'équipements collectifs caractérisés 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 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 urbanisée sur la commune de Vitrolles, de juin 2022 à juin 2023 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	zonage
1324P01 2022P08622	117//AE/462//	VITROLLES	LE VERGERAS	17/06/2022	511	212 500	415,85	Non bâti	Udc
1324P01 2022P18992	117//AL/437//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	05/09/2022	510	265 000	519,61	Non bâti	Udc
1324P01 2022P22240	117//AL/439//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	17/10/2022	515	265 000	514,56	Non bâti	Udc
1324P01 2022P22886	117//AL/438//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	20/10/2022	508	260 000	511,81	Non bâti	Udc
1324P01 2022P23931	117//CZ/60//	VITROLLES	LES PINCHINADES	01/09/2022	535	300 000	560,75	Non bâti	Udb
1324P01 2023P00185	117//BE/346//	VITROLLES	QRT DU LION	18/11/2022	394	183 500	465,74	Non bâti	Udb
1324P01 2022P26779	117//AI/324//	VITROLLES	LES COSTES	08/11/2022	471	295 000	626,33	Non bâti	Uda2
1324P01 2022P29104	117//AE/457//	VITROLLES	LE VERGERAS	20/12/2022	469	200 000	426,44	Non bâti	Udc
1324P01 2023P01552	117//AL/441//	VITROLLES	PAS DU BOEUF	21/12/2022	53	3 120	58,87	Non bâti	Udc

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Compte tenu de la nature des terrains (voirie, espaces internes d'une résidence), il sera retenu la valeur basse de l'étude de marché de l'ordre de 60 €/m².

Calcul de la valeur vénale : 1 913 m² x 60 € = 114 780 €, arrondie à 115 000 €.

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 **115 000 €** (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 **103 500 €**.

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 Melhuz

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.

ECHELLE: 1/250

Station de coordonnées planimétriques (X,Y) et système de coordonnées géographiques (NUT) de

Asiette copropriété

S=149 m²
Sans réserve copropriétaire
ampliabilité for. 200%

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE VITROLLES
Zonage: 2a secteur
Plan: "Parcelles"

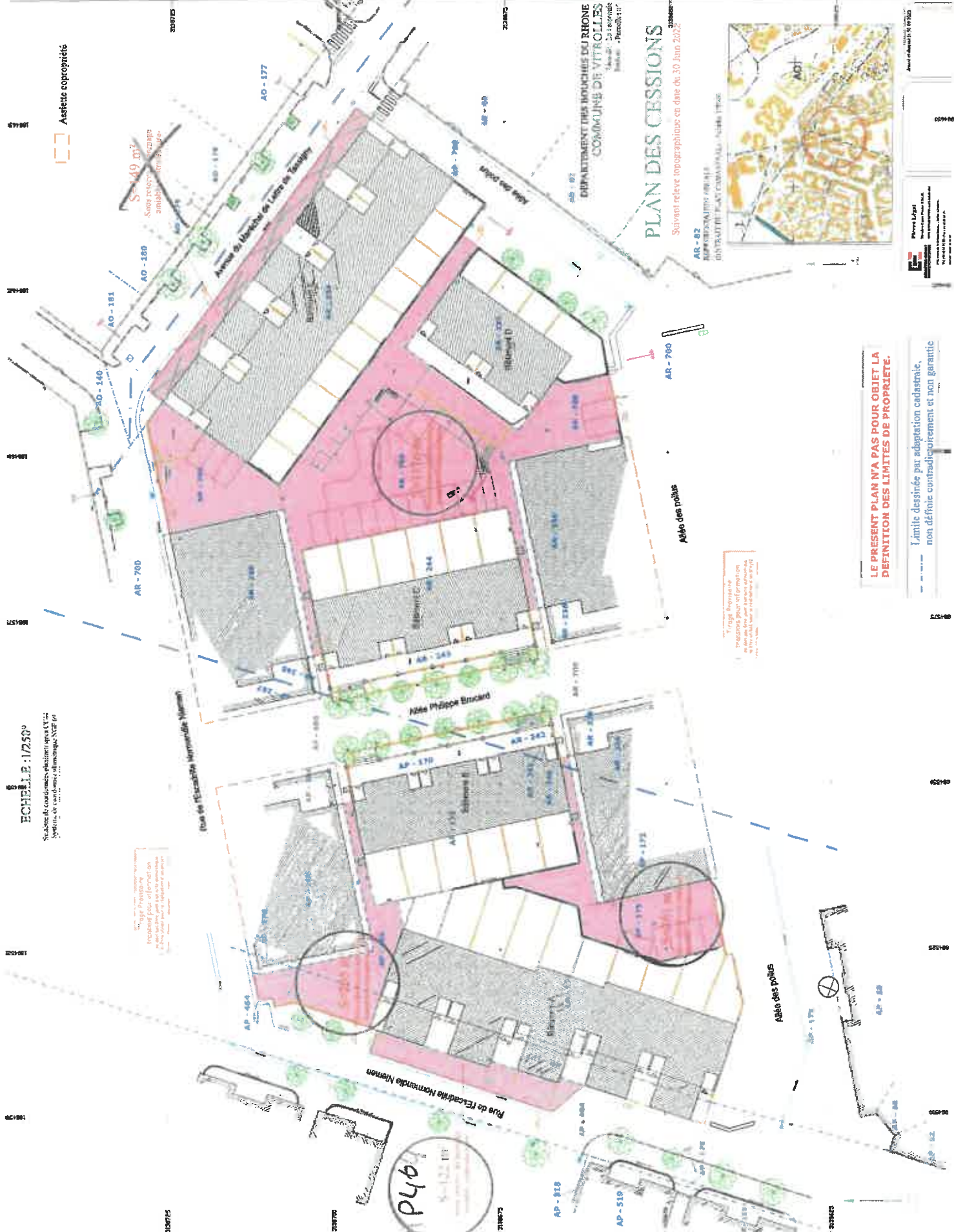
PLAN DES CESSIONS

Suivant relevé topographique en date du 30 Juin 2022.

AP - 02
REPERES/ALIMENTS
CONTRAT DE TRAITÉ COMMERCIAL - Article 11008



Plan de l'Etat
Mise à jour 2016
Mise à jour 2018
Mise à jour 2020
Mise à jour 2021
Mise à jour 2022



Il s'agit d'une notice
préparée par un
agent de la
Mairie de Vitrolles
pour l'information
des habitants.
Elle n'a pas vocation
à être utilisée en
justice.

**LE PRESENT PLAN N'A PAS POUR OBJET LA
DEFINITION DES LIMITES DE PROPRIETE.**

Limite dessinée par adaptation cadastrale,
non définie contradictoirement et non garantie.

146
S=122 m²

