

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 Décembre 2025

241x25

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER DE LA COMMUNE **PARCELLE CADASTREE SECTION BD 295B**

VU l'article L2241-1 in fine du Code Général des Collectivités territoriales modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII qui dispose que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

VU l'article L1311-9 du Code Général des Collectivités territoriales selon lequel les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article L.1311-10 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis de l'autorité compétente de l'État lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes fixant le seuil de consultation à 180 000 euros.

VU l'article L1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la passation des actes.

VU les dispositions du titre VI du Code civil relatif à la vente.

VU l'avis des domaines référencé 2025-13071-20419, estimant une valeur vénale du bien immobilier à 430 000 € (quatre cent trente mille euros) estimation haute, rendu le 14 novembre 2025 par la Direction Générale des Finances Publiques, ci-annexé.

VU que le bien a été déclassé et désaffecté en vue de son transfert dans le domaine privé de la commune, conformément à la délibération n°240x25 en date du 11 décembre 2025.

CONSIDÉRANT que les communes de plus de 2 000 habitants sont tenues de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État avant toute cession ou échange, l'absence de réponse dans un délai d'un mois équivaut à un accord tacite.

CONSIDÉRANT que la valeur du bien négocié (-7% de la valeur domaniale)

- rentre dans la marge de négociation de 10 % prévue par la Direction Générale des Finances Publiques,
- correspond à deux expertises immobilières,
- prend en compte les dépenses, à la charge du preneur, de travaux nécessaires afin de rendre les locaux fonctionnels.

CONSIDÉRANT le plan de division foncière en date du 25 novembre 2025 du géomètre GEO-EXPERTS, géomètre expert, dont copie est ci-jointe.

CONSIDÉRANT le bien immobilier cadastré section BD n°295B pour une contenance de 493 m², sis Ancien bureau de poste de la Gavotte – 98, Avenue François Mitterrand – 13170 LES-PENNES-MIRABEAU, tel qu'il apparaît en vert sur le plan de division foncière ci-annexé.

CONSIDERANT que la SCI de l'ancienne Poste de la Gavotte s'est portée acquéreur du bien cadastré section BD n° 295B, situé 98, Avenue François Mitterrand - 13170 LES-PENNES-MIRABEAU dans le cadre de sa lettre d'intention d'achat en date du 24 novembre 2025, ci-annexée.

Le Maire informe le Conseil Municipal de la réglementation applicable en matière de cession d'immeubles et d'échange.

Il expose que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

Il rappelle qu'un bien peut être vendu à un prix inférieur à celui estimé dans l'avis des domaines rendu par la Direction Générale des Finances publiques lorsque la cession est justifiée par un intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.

En l'espèce, ce projet permettrait le transfert du laboratoire Synlab Provence existant sis 88, Avenue François Mitterrand – 13170 LES-PENNES-MIRABEAU afin d'offrir à la population un établissement répondant aux contraintes légales des Etablissements Recevant du Public (ERP). De plus, l'aménagement de ce laboratoire de biologie médicale dans les locaux restaurés, plus spacieux permettra de répondre de manière qualitative aux besoins des usagers, où l'accès sera facilité grâce à un parking public à proximité. Ainsi, ce projet répondra aux besoins des habitants du quartier et de ses environs.

La conclusion d'un acte définitif serait notamment subordonnée à la réalisation des conditions suivantes :

- L'obtention par l'acquéreur ou son locataire des autorisations d'urbanisme nécessaires pour la création d'un laboratoire de biologie médicale dans les locaux,
- Le cas échéant, l'obtention d'un financement bancaire par l'acquéreur dans le délai de réalisation de la promesse de vente,
- Il est également précisé que la commune s'engage à céder le bien sous conditions d'une location exclusive à une activité de laboratoire d'analyses médicales pour une durée de 6 (six) années au minimum.

Il est précisé qu'une indemnité forfaitaire sera réclamée à l'acquéreur en cas de non-respect de son engagement de louer exclusivement pour une activité de laboratoire de biologie médicale pour une durée de 6 (six) années au minimum, conformément à la lettre d'intention d'achat en date du 24 novembre 2025.

Afin d'assurer la possibilité d'entretenir et de réparer le bâtiment cadastré section BD n° 295A (partie en rose sur le plan de division), il est préférable de constituer une servitude de tour d'échelle ainsi que toutes servitudes pouvant être nécessaires en vue de la division. Les frais notariés relatifs à la constitution des servitudes seront à la charge de la commune.

Fort des éléments susvisés et compte tenu de l'intérêt général de l'opération, le Maire propose au Conseil Municipal de céder le bien immobilier concerné, d'une contenance de 493 m², pour 400 000 € (Quatre cent mille Euros), au profit SCI L'ancienne Poste de la Gavotte.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

DONNE son accord pour la vente à 400 000 € (Quatre cent mille Euros), au profit SCI L'ancienne Poste de la Gavotte, du bien cadastré section BD n°295B, pour une contenance de 493 m², sis Ancien bureau de poste de la Gavotte – 98, Avenue François Mitterrand – 13170 LES PENNES-MIRABEAU.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif à la vente, à la constitution

de servitudes ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

DIT que l'acquéreur réglera en sus les frais de notaire.

DIT que l'Office Notarial des Pennes Mirabeau représentera la commune.

DIT que la recette sera inscrite au budget de l'exercice concerné.

DIT que la dépense sera inscrite au budget de l'exercice concerné.

– SE PRONONCE comme suit :

POUR : 21

CONTRE : 13 – M. AMARO – FIORILE REYNAUD – NICOLAÏ – MELCHIONNE DELAVEAU
- SCAMARONI - GORLIER LACROIX – LONG - FUSONE – COCH – MUSSO –
VEGA – REAU – INAUDI

ABSTENTION : 0

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRÉTAIRE
AUDREY VILLE

LE MAIRE
MICHEL AMIEL

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/11/2025

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et
du département des Bouches-du-Rhône

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion
des patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 Rue borde 13357 Marseille Cedex 20

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

La Directrice régionale des Finances publiques de
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune Les Pennes Mirabeau

Affaire suivie par : claudine CANESSA

Courriel : claudine.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 85

Réf DS:23078495

Réf OSE : 2025-13071-20419

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Local d'activité – Ancienne Poste

Adresse du bien : 98 Avenue François Mitterrand 13170 Les Pennes-Mirabeau

Valeur Vénale : **430 000 € HT / HD – Valeur assortie d'une marge d'appréciation de -10 %**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme GAUTHIER, Responsable de Gestion du domaine communal

2 - DATES

de consultation :	17/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite extérieure de l'immeuble bâti:	
du dossier complet : Délibération du 30/10/2025 – Déclassement du bien et rattachement au Domaine privé de la Commune	30/10/2025

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 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune sollicite le Pôle d'Évaluation domaniale afin de réaliser une opération de cession.

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

Immeuble commercial - Voies et réseaux à proximité – Transports à proximité immédiate

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie totale	Nature réelle
Les Pennes Mirabeau	BD 295	98Av. F.Mitterrand	1014m ²	Immeuble Commercial



4.3. Descriptif détaillé

La Commune est propriétaire d'un bien immobilier cadastrée BD 295, situé au 98 Avenue François Mitterrand.

Le bien à évaluer constitue l'ancien site du bureau de POSTE de LA GAVOTTE, et est constitué :

- d'un local d'environ 190 m² aménagé pour recevoir du public, agencé d'espaces de bureaux et équipé de sanitaire ;
- une cour d'environ 210 m² pouvant accueillir plusieurs places de stationnement accessible par le parking public.

Les locaux sont dans un bon état d'entretien.

L'activité envisagée par l'ACQUEREUR est l'installation et l'exploitation d'un Laboratoire d'Analyses Médicales qui serait exploitée par le groupe SYNLAB

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune Les Pennes Mirabeau

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre de toute occupation au regard de l'opération envisagée

6 - URBANISME

PLU : PLUI du Pays d'Aix approuvé le 05/12/24 ; entrée en vigueur le 19/12/2024

Zonage : UAb

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

La valeur vénale est déterminée par la 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 - Études de marché

Locaux d'activité – Les Pennes-Mirabeau

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
71//BD/165	88 AV FRANCOIS MITTERRAND	23/09/2021	08/10/2021	1896	256	430 000	1679,69
71//BD/138//2	147 RUE DU SAVETIER	09/04/2021	16/04/2021	1920	80	180 000	2250,00
71//AY/267//9/14	152 B RTE DEPARTEMENTALE 113	25/07/2024	02/08/2024	1965	47	99 000	2106,38

Moyenne = 2010 €/m²

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

Les valeurs vénale € / m² observées dans l'étude présentée ci-dessus oscillent entre 1680 € / m² et 2250 € / m² pour des locaux commerciaux.

Au regard de la nature propre des locaux, de sa localisation (sur une artère principale de la Commune) et de son potentiel, nous retiendrons la valeur vénale de 2250 € / m² ; soit la fourchette haute du secteur.

Valeur vénale des locaux = 190 m² * 2250 € / m² = 427 500 € soit 430 000 € HT après arbitrage.

Une marge d'appréciation de -10% sera accordée dans le cadre de cette opération.

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 totale des emprises est estimée à 430 000 € HT .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur vénale globale est assortie d'une marge d'appréciation de -10 %.

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 douze 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.

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.

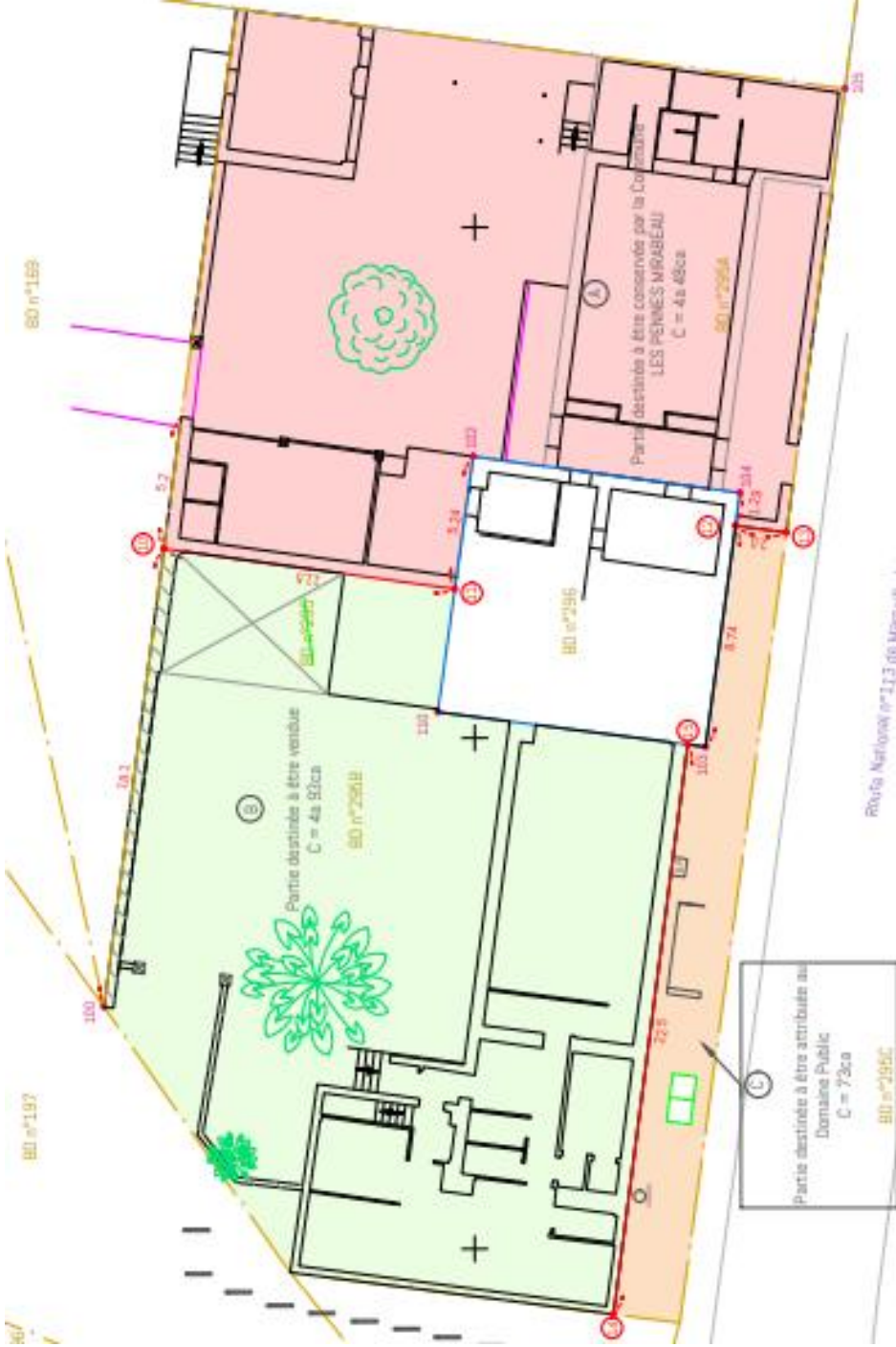
2025-13071-20419

**Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,**


**L'Inspecteur des Finances publiques
Claude CANESSA**

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.

**Extrait du plan de
division agrandi**



GEO-EXPERTS

Pour la Commune LES PENNES MIRABEAU

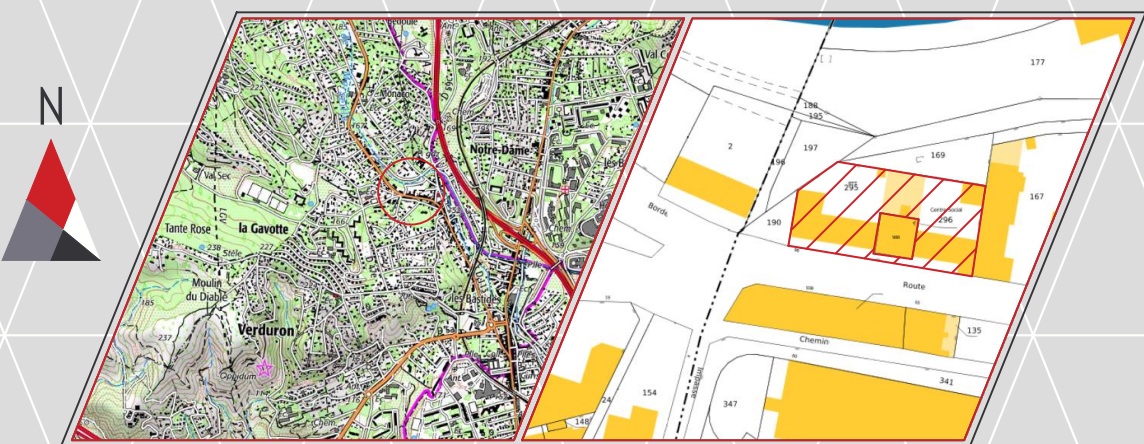


DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
COMMUNE LES PENNES MIRABEAU

PROPRIETE DE LA COMMUNE LES PENNES MIRABEAU
CADASTREE SECTION BD N°295
DEVENUE BD N° 295(295A-295B-295C)

PLAN DE DIVISION

Echelle 1/200



PLAN DE SITUATION

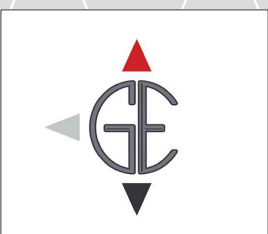
EXTRAIT CADASTRAL

Fichier	Ind.	Date	Modification	Responsable	Vérificateur	Approbateur
C21-325	A	16/12/2021	Levé initial	MP	PM	DD
Présentation	A	20/12/2021	Plan initial	MP	PM	DD
DIV	B	27/01/2022	Mise à jour suivant DMPC n° 4110F	MP	PM	DD
Coordonnées	C	25/11/2025	Mise à jour du plan	LB	JP	DD
RGF93 - CC44						

Altimétrie
Indépendante

SIEGE

28 Avenue des Arcoules
84300 CAVAILLON
Tél : 04.90.71.07.78
E-mail : contact@geo-experts.fr



AGENCES

BEAUCAIRE - TARASCON
Tél : 04.90.91.06.62
E-mail : beaucaire@geo-experts.fr
E-mail : tarascon@geo-experts.fr

LEGENDE

TOPOGRAPHIE			
Bâtiment		Arbres	
Toiture		Haie	
Mur / mur bahut		Haie vive	
Mur de soutènement		Broussailles	
Clôtures		Gazon	
Portail / piliers		Bois	
Talus		Cultures	
Goudron / chemin		Vignes	
Bordures		Plantations	

LIMITES			
Section / parcelle		Bornage existant	
Lieu-dit / Commune		Bornage nouveau	
Bâtiment cadastre		Limite incertaine	
Bâtiment léger		Limite de division	
Texte		Alignement	

Clou d'arpentage	Piquet bois	Marque de peinture	Tige fer	Repère NGF	Borne nouvelle	Borne existante	Terme / borne en pierre	Sommet limite	Mur mitoyen	Point de repère divers

ANNOTATIONS

REMARQUES :

(1) Limites mises en place à partir d'un levé régulier fait sur les lieux à partir des éléments apparents et à partir du plan cadastral. Ces limites n'ont pas été définies contradictoirement. De ce fait, le géomètre-expert, auteur du présent plan ne peut en aucun cas garantir leurs positions. Pour être garanties, ces limites devront faire l'objet d'un bornage contradictoire avec les propriétaires voisins.

* Le présent plan ne représente pas tous les éléments existants sur les lieux. De ce fait, le Géomètre-Expert soussigné ne peut pas être tenu responsable pour l'absence de figuration de ces éléments sur le plan dont il est l'auteur.

Limites 10-11, 12-13 et 14-15 définie par le présent plan de division dressé par M. Damien DESPLATS, Géomètre-Expert à CAVAILLON

Limite 110-103-104-102-110 définie par le plan de division dressé le 28/11/2006 par la SCP Hugues DE COMBARIEU, Géomètre-Expert à MARSEILLE.

Liste des points			
MAT	X	Y	NATURE
10	1890327.42	3133872.17	Non matérialisé
11	1890325.84	3133860.78	Non matérialisé
12	1890328.32	3133849.79	Non matérialisé
13	1890328.05	3133847.79	Non matérialisé
14	1890297.44	3133854.56	Non matérialisé
15	1890319.75	3133851.66	Non matérialisé

Liste des points d'appui			
MAT	X	Y	NATURE
100	1890309.47	3133874.52	Angle de mur
101	1890349.92	3133879.73	Angle de bâti
102	1890331.03	3133860.06	Angle de bâti
103	1890319.66	3133850.95	Angle de bâti
104	1890329.60	3133849.61	Angle de bâti
105	1890345.43	3133845.50	Angle de bâti
110	1890321.02	3133861.45	Angle de bâti

