



Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date d'affichage : 16 avril 2026

Date de convocation : 16 avril 2026

SEANCE DU 23 AVRIL 2026

L'an deux mille vingt-six et le vingt-trois avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de ROUSSET, dûment convoqué le 23 mars 2026, conformément aux articles L.2121-7, L2121-10 et L2121-12 du code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe PIGNON- Maire

Etaient présents : Philippe PIGNON, Anne GOURNAY, Jean SAFFRÉ, Violette PELLEGRINO, Baptiste FAVALESSA, Martine FLAK, Michel TARDIEU, Jean-Pierre WALTER, Laurie PRÉPOIGNOT, Norbert BERNARD, Pascale COHENDET, Gérard EYMARD, Céline ISSOIRE, Gilbert ESPOTO, Samir BOUAGALA, Éric DISDIER, Raphaëlle LA MANNA, Jérémy MARCELINO, Jeanne GAISON, Max NESTOLAT, Magali HERVÉ, Christine CANAL JOUVIN, Olivier BOYLAUD, Jeanine DURAND, Frédérique REFFET, Philippe MILLE

Absents excusés ayant donné pouvoir : Sandra ARMANDI à Martine FLAK, Sabine SMEDING-TOURAILLE à Jean SAFFRÉ, Laurence HOBEL-MOIRAND à Jeanne GAISON

Etaient absents et excusés :

**Secrétaire de séance : Jeanne GAISON**

**Lotissement le Pigeonnier : Autorisation donnée à Monsieur le Maire à procéder à la cession de la parcelle communale AD numéro 401 au profit de Monsieur [REDACTED] Cédric.**

Monsieur le Maire précise aux membres du Conseil Municipal que le terrain est un délaissé enclavé entre la propriété du demandeur sise 1 lot le Pigeonnier et deux villas de la résidence de la Charmeraie respectivement aux numéros 165 et 185, impasse de Many.

La parcelle AD 0401 est une bande de terre étroite, plane, en herbe, d'une surface de 29 m<sup>2</sup>.

Le 3 octobre 2025, Monsieur [REDACTED] Cédric, a adressé une lettre d'intention d'achat et a accepté le montant définitif après négociation en date du 12 janvier 2026.

Dans cette perspective, la Direction Immobilière de l'Etat a été saisie et a déterminé la valeur vénale de ce tènement foncier à 5 200 € Hors Taxes, assorti d'une marge d'appréciation de 10% fixant le prix minimal à 4 680 €, dans son avis en date du 10 novembre 2025, référencé 2025-13087-74486.

Monsieur le Maire souligne que ladite parcelle n'est pas affectée à une activité économique. Ainsi la cession n'est pas soumise à la TVA.

Monsieur le Maire indique que Maître TERRANO, Notaire à Rousset peut se charger de toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de cette transaction.

Au regard de ce qui précède, Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de l'autoriser à procéder à toutes les formalités nécessaires à la cession de la parcelle cadastrale référencée AD 0401 au prix de 4 680 € HT (quatre mille six cent quatre-vingts euros Hors Taxes).

Le Conseil Municipal,

VU l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières

VU l'article L 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L 1311-9 et L 1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

CONSIDERANT l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat qui a déterminé la valeur vénale de ce tènement foncier à 5 200 € Hors Taxes, assorti d'une marge d'appréciation de 10%, dans son avis en date du 10 novembre 2025, référencé 2025-13087-74486 ci-annexé.

CONSIDERANT que le maintien dans le patrimoine communal des dites parcelles ne présente pas d'intérêts particuliers pour la commune,

CONSIDERANT que Monsieur Cédric [REDACTED] a fait connaître son accord pour en faire l'acquisition au prix de leur valeur vénale assorti de la marge d'appréciation de 10 %.

Entendu l'exposé de M. le maire ;

Après en avoir délibéré ;

**Décide** d'aliéner la parcelle cadastrale référencée AD 0401 au prix de 4 680 € HT (quatre mille six cent quatre-vingts euros Hors Taxes).

**Autorise** Monsieur le Maire à faire toute diligence et à signer tout acte nécessaire à l'aboutissement de ces transactions.

**Précise** que l'ensemble des frais inhérents à cette opération seront à la charge de l'acquéreur.

Dit que la recette sera inscrite au budget de l'exercice correspondant

**ADOpte A L'UNANIMITE des membres présents et représentés.**

Le Secrétaire de séance,

Jeanne GAISONN



Le Maire,

Philippe PIGNON

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/11/2025

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

Pôle Gestion Publique

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

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

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16, rue Borde  
13357 Marseille  
cedex 20

à  
COMMUNE DE ROUSSET

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Frédérique BRAIZAT

Courriel : frederique.braizat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : **06 16 26 13 19**

Réf DS : 27101791

Réf OSE : 2025-13087-74486

## 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 :*

Parcelle non bâtie, enclavée et en nature de terre.

*Adresse du bien :*

Lotissement le Pigeonnier 13790 ROUSSET

*Valeur :*

5 200 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe détermination de la valeur ajoutée)



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Josué BOURON, Directeur Service Urbanisme -Commune de Rousset

## 2 - DATES

de consultation :	13/10/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/10/25

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

cession au propriétaire riverain.

La Commune de Rousset souhaite connaître la valeur vénale de cette parcelle, suite à la démarche d'un particulier qui souhaite l'acquérir, car elle jouxte sa propriété.

Aucun prix n'est porté dans la demande.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROUSSET	AD 401	Lotissement le Pigeonnier	29 m <sup>2</sup>	Terrain en nature de terre

### 4.2. Descriptif

Parcelle non bâtie, enclavée et en nature de terre.

Terrain en forme de bande de terre étroite, plane, en herbe, d'une surface de 29 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de sa configuration et de ses cotes, la parcelle AD 401 est de fait non constructible.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Rousset

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est présumé libre de toute occupation ou location.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Selon la délibération du 5 décembre 2024 du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, approuvant le PLUi du Pays d'Aix, la parcelle évaluée est située en zone Uda 1, correspondant aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitat.

En particulier la zone Uda 1, correspond à une dominante de forme urbaine pavillonnaire avec implantation en ordre semi-continu.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

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

Des ventes de TAB en zone **UD** : tissu urbain pavillonnaire et petits collectifs et **Uda 1** : implantation pavillonnaire en ordre semi-continu (lotissements) dans la commune de Rousset ont été trouvées et susceptibles de constituer des termes de comparaison pour l'étude de marché :

Ref enregistrement	date de publication	Prix du bien	Prix du terrain au m <sup>2</sup>	Surface du terrain	Liste des parcelles	Zonage	Adresses associées
2023P25579	21/09/23	6516	181	36	AB 468	Ud	16 Che De La Bouaou 13790 Rousset
2023P25581	21/09/23	6154	181	34	AB 470	Ud	30 Che De La Bouaou 13790 Rousset
2023P08281	23/03/23	279000	664.29	420	AH 571	Uda 1	Campbernard 13790 Rousset
2024P24101	07/10/24	340800	375.33	908	AD 84/408/411	Uda 1	Le Safre 13790 Rousset
2023P25117	15/09/23	220000	381.28	577	AB 252	UD	Le Village 13790 Rousset

Le terme le plus élevé ( TC n°3) (TAB non viabilisé) n'étant pas représentatif du tissu foncier il ne sera pas retenu.

On notera que le prix moyen au m<sup>2</sup> des TAB d'une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> est de 378 €/m<sup>2</sup>.

Le prix des terrains de toute petite superficie ( entre 30 et 40 m<sup>2</sup>) est d'environ **180€/ m<sup>2</sup>**. Les TC 1 et 2 correspondent à des acquisitions par la commune (ER).

Ce qui représente un abattement de presque 50 % pour inconstructibilité par rapport à la valeur pleine d'un TAB.

Ainsi seront privilégiées en tant que termes de comparaison, les mutations de terrain de petite dimension.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée

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

L'étude de marché permet de révéler une valeur de 180 € le m<sup>2</sup> correspondant au prix moyen au m<sup>2</sup> pour des mutations de terrain en zone constructible Ud mais de petite superficie. La valeur arbitrée de 180 € le m<sup>2</sup> est cohérente avec le prix moyen des TAB d'une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> soit environ 380 € avec une décote de 50 % pour inconstructibilité compte tenu de la petite superficie. Pour autant, la parcelle de 36 m<sup>2</sup> est susceptible de donner des droits à construire à l'acquéreur ce qui justifie sa valorisation.

La valeur vénale est arbitrée à 180€/m<sup>2</sup>

Calcul de la valeur vénale : 29 m<sup>2</sup> x 180€/m<sup>2</sup> = 5 220 € arrondi à 5 200€.

## 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 **5 200 € (cinq mille deux cents euros)**.

**Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

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

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,

Isabelle THÉRON  
Inspectrice divisionnaire  
des Finances Publiques

Dossier 27101791

OSE 2025-13087-74486