

DEPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHONE

COMMUNE
D'ENSUES-LA-REDONNE

Envoyé en préfecture le 06/10/2025
Reçu en préfecture le 06/10/2025
Publié le 06/10/2025
ID : 013-211300330-20251006-2025_29_CM-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DELIBERATION N°2025- 29 -CM

SEANCE DU TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

Début de séance 18h33.

PRESENTS :

Mesdames, Hélène VARRE, Fabienne REMANT-DOLE, Valérie SALLES, Laetitia CLEMENT-ORTUNO, Sophie BILLECI, Karen DOSSETTO, Sylvie ASENJO, Catherine KERVAJAN, Louise VINCENZI, Maryline BRU, Sabrina BENKENOUCHE, Aurélie POTIER-DORCHY, Claudine GUARY.

Messieurs, Michel ILLAC, Marcel TURCHIULI, Sébastien ALARCON, Georges CLERC, Constant COUTSOURAS, Jean-Noël ALLARD, Ozkan KIZILDAG, John LANNE, Frédéric OUNANIAN, Robert FHAL.

ABSENTS EXCUSES :

- ✚ Monsieur Mohamed BEHAIRI, donne son pouvoir à Madame Louise VINCENZI
- ✚ Monsieur Christophe GLORIAN, donne son pouvoir à Madame Valérie SALLES
- ✚ Monsieur Thierry SOUMAHORO donne son pouvoir à Monsieur Constant COUTSOURAS
- ✚ Monsieur Eric OLIVE donne son pouvoir à Madame Laetitia CLEMENT-ORTUNO
- ✚ Monsieur Cédric RAFFIER est absent et s'excuse, il n souhaite pas donner de pouvoir.
- ✚ Madame Christelle ROSSELLO est absente.

PRESIDENT DE SEANCE :

Monsieur Michel ILLAC, maire.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Sabrina BENKENOUCHE a été nommée à l'unanimité, secrétaire de séance.

En exercice : 29

Présents : 23

Votants : 27

→ *L'ordre du jour s'est achevé à 20h41.*

→ *Clôture du conseil municipal 20h49.*

Objet : Cession de l'ancien chemin rural Vallon du Pas de la Fos – Autorisation et fixation des conditions de vente

Annexe : Avis des services du domaine

Monsieur Marcel TURCHIULI rapporte :

Par délibération numéro 2020.09.055 du 24 septembre 2020, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation du chemin rural du Vallon du Pas de la Fos et a décidé de déclasser ce chemin et de procéder à son aliénation.

L'avis du service des domaines, a été sollicité à plusieurs reprises (20 juillet 2020, 3 juillet 2024 et 3 juillet 2025). La valeur vénale du bien ayant été fixée à 25 788 € en 2020 et réitérée en 2024. Elle a fait l'objet d'une nouvelle estimation en 2025 à 5 000 €.

La société Lhoist Southerne Europe (Chaux de la Tour) domiciliée 1 Chemin des Chaux de la Tour, 13820 ENSUES LA REDONNE, a formulé son intérêt le 16 novembre 2020 pour l'acquisition du chemin rural susmentionnée, jouxtant sa propriété.

Il est précisé que la cession de ce bien ne compromet ni la desserte d'autres propriétés, ni l'intérêt général.

La vente sera réalisée au prix convenu entre les parties de 25 788 € puisqu'il est possible pour la commune de vendre à un prix plus élevé. Etant précisé que les frais liés à cette vente seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

Entendu l'exposé du rapporteur :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2241-1 relatif aux cessions de biens du domaine privé des communes

Vu l'avis du service des domaines sur la valeur vénale

Vu la demande formulée par la société Lhoist Southerne Europe (Chaux de la Tour) domiciliée 1 Chemin des Chaux de la Tour, 13820 ENSUES LA REDONNE, manifestant son intérêt pour l'acquisition du chemin rural susmentionné, jouxtant sa propriété.

Vu l'avis favorable à la majorité des membres présents de la Commission n°2 « Travaux, Urbanismes, Voirie » du 17 septembre 2025

Vu l'avis favorable à la majorité des membres présents de la Commission n°6 au titre de la délégation « Finances, Budget, Affaires Générales, Développement Economique, Commerces de Proximités et Artisanat », du 22 septembre 2025

Où le présent rapport et après en avoir débattu, le Conseil Municipal,

A la majorité des membres présents ou représentés,

→ Six abstentions :

Mme Aurélie POTIER-DORCHY- Mme Claudine GUARY -M. Robert FHAL-M. Frédéric OUNANIAN-
M. John LANE- M. Jean-Noël ALLARD

AUTORISE la vente du chemin rural du Vallon du Pas de la Fos à la société Lhoist Southerne Europe (Chaux de la Tour) domiciliée 1 Chemin des Chaux de la Tour, 13820 ENSUES LA REDONNE.

DIT que la vente sera réalisée au prix convenu entre les parties de 25 788 € -vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-huit euros- et que tous les frais liés à la vente seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de la présente vente.

Le président de séance :

Le Maire,
Michel ILLAC



La secrétaire de séance :

Sabrina BENKENOUCHE



Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/09/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale

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
Commune d'Ensuès-la-Redonne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle Théron

Courriel : isabelle.theron@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 82

Réf DS :24569748

Réf OSE : 2025-13033-42110

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

AVIS RECTIFICATIF

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Chemin rural

Adresse du bien :

Vallon du Pas de la Fos 13820 Ensues-la-Redonne

Valeur :

5 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Loukman HEBIE, juriste, instructeur droit des sols – Mairie d'Ensues-La-Redonne.

2 - DATES

de consultation :	03/06/2025
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 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage la cession de ce chemin rural à un riverain « Les Chaux de la Tour » une entreprise de fabrication de ciment

Prix négocié : 25 788 €

avis LIDO 2020-033V0963 du 20/07/2020 : le prix négocié de 25 788 € soit 10,50 € le m² pour la cession d'un chemin rural après déclassement, entre la commune et le riverain « n'appelait pas d'observation », ce prix étant indiqué dans la demande comme étant négocié avec le riverain souhaitant s'en porter acquéreur, propriétaire de la carrière voisine.

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

Avis DS 15466036 OSE : 2024-13033-42787 du 03/07/2024 : valeur vénale 25 788 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 m ²	Nature réelle
Ensuès-la-Redonne	NC	Vallon du Pas de la Fos	2 450	Chemin

4.2. Descriptif

Chemin rural

signet rouge sur la carte



chemin rural d'une emprise d'environ 2 450 m² pour une longueur d'environ 500 m, situé au Vallon du Pas de la Fos, au niveau de la route départementale n°9, à proximité immédiate de la carrière des Chaux de la tour à Ensues-la-Redonne

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune d'Ensues-la-Redonne est propriétaire du terrain

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Selon la modification n°3 du PLUi de Marseille Provence, approuvé par délibération du Conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence le 18/04/2024, le bien est situé en zone Ns,v zone naturelle stricte - Zone couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...) et en espace boisé classé – Loi littoral.

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 mutations à titre onéreux de terrains nus situés en zone Ns, depuis 2022 à Ensues-la-Redonne et les villes voisines, ont été recherchées.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Urbanisme	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Observations
33//A/5//	ENSUES-LA-REDONNE	GRAND SUIS	26/12/2024	Ns	2300	1 500	0,65	Non bâti	Acquisition CELRL
104//AS/24//	SAUSSET-LES-PINS	GORGE DES AIRES-OUEST	17/09/2024	Ns	24903	24 903	1	Non bâti	Acquisition par la commune
104//AK/39// 104//AI/2// 104//AI/1// 104//AI/248// 104//AK/36// 104//B/326// 104//B/253//	SAUSSET-LES-PINS	VALESTELOUE	15/11/2023	Ns	265767	199 325	0,75	Non bâti	Vente commune / CELRL
33//AC/63//	ENSUES-LA-REDONNE	CHE DU MAUFATAN	13/12/2022	Ns	1962	5 700	2,91	Non bâti	Vente intra-familiale
88//AC/195//	LE ROVE	CD N5	13/05/2024	Ns	4279	8 000	1,87	Non bâti	Vente Etat à métropole

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	2,91	2,91	2,91	2,91
2023	janvier-décembre	0,75	0,75	0,75	0,75
2024	janvier-décembre	1,17	1,00	0,65	1,87
Synthèse		1,44	1,00	0,65	2,91

Cession SAFER au Conservatoire du littoral d'une parcelle de land Fos, parcelle B 555 pour un prix de 1 140 € pour une superficie de 3 790 m² soit 0,30 € le m² (acte 24/02/2025 SPF Aix en Provence 2025P052532)



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

Les chemins sont rarement vendus individuellement sauf s'ils ont un intérêt spécifique (accès, , découpage parcellaire) .

Si le chemin est essentiel à l'accès à une propriété ou un terrain agricole, sa valeur dépend de l'intérêt stratégique pour les riverains.

Dans une zone Ns le prix au m² est très bas, l'étude de marché oscille entre 0,30 € le m² pour la vente la plus récente et 1,87 € pour une cession entre l'État et la Métropole.

Le TC n° 4 ne sera pas conservé car afférent à une vente intra-familiale.

La moyenne s'élève à 0,91 € le m² et la médiane à 0,75 € le m².

La valeur la plus élevée arrondie à 2 € pourra être retenue compte tenu de l'intérêt stratégique du riverain pour l'acquisition de ce chemin.

Calcul de la valeur vénale : 2 450m² x 2 €/m² = 4 900 € arrondie à 5 000 €.

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 5000 €.

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 sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la loi n° 2000-477 du 17 mai 2000 relative aux libertés 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.

**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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Dossier 24569748

OSE 2025-13033-42110


Isabelle THERON
Inspectrice divisionnaire
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.