





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2019-83**

**Séance publique du**

**22 mars 2019**

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ  
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20190322- lmc1150714-DE-1-1
Date de signature : 28/03/2019
Date de réception : jeudi 28 mars 2019
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : RUE PIERRE DE COUBERTIN. VENTE DES PARCELLES BK N° 4, BK N° 34p, BK n° 15p ET BK N° 14p A L'OPH PAYS D'AIX HABITAT MÉTROPOLE.**

Le 22 mars 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 15/03/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Gaele LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Jean BOULHOL à Eric CHEVALIER, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Sylvaine DI CARO, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Maryse JOISSAINS MASINI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Liliane PIERRON à Madame Reine MERGER, Madame Françoise TERME à Monsieur Jean-Marc PERRIN.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Claude MAINA, Madame Catherine ROUVIER, Monsieur Michael ZAZOUN.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés  
Publics et Patrimoine Communal  
Direction du Foncier & Gestion du  
Patrimoine

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 22 MARS 2019

-----

**Nomenclature : 3.1**  
Acquisitions

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : RUE PIERRE DE COUBERTIN. VENTE DES PARCELLES BK N° 4, BK N° 34P, BK N° 15P ET BK N° 14P A L'OPH PAYS D'AIX HABITAT MÉTROPOLE.- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de sa politique de gestion du patrimoine, la Ville d'Aix-en-Provence a identifié un certain nombre de biens (bâties et non bâties) dont la cession doit permettre de dégager des ressources financières destinées notamment à assurer le financement de projets d'investissements patrimoniaux, culturels, sportifs ou techniques, ainsi que les gros travaux sur les immeubles occupés par les services, associations...

La Commune est propriétaire de terrains sis rue Pierre de Coubertin et cadastrés section BK n°4, BK n° 34p, BK n° 15p et BK n° 14p. Ils supportent un parking et une maison vétuste à démolir. Le bâtiment n'est pas affecté à l'usage direct du public, pas plus qu'il n'est affecté à une délégation de service public.

Par contre, le parking est toujours utilisé comme parking public. Mais il est possible de les céder, sous réserve que votre Conseil Municipal les décline après avoir constaté leur désaffectation.

Par délibération n° DL 2014-71 en date du 26 mai 2014, le Conseil Municipal a décidé la création de la Commission Municipale de Cession du Patrimoine Immobilier, mais a également décidé que la Commission ne se prononcerait pas sur les cessions aux organismes publics ou parapublics (ERDF, SEM de la Ville, SPLA, bailleurs sociaux...), ni sur les cessions de biens relevant d'une situation particulière : voisinage, accès, droit de priorité, échanges qui resteront soumises à la procédure traditionnelle de vente de gré à gré.

L'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole a fait part à la Commune de son intérêt pour les terrains à bâtir et a proposé un projet de logements sociaux pour loger les sapeurs-pompiers ainsi que les agents pénitenciers, un espace en rez-de-chaussée étant également réservé pour du commerce.

Le service des domaines a évalué l'ensemble des terrains à bâtir pour 6 768 m<sup>2</sup> de SDP dont 91 logements sociaux, 120 m<sup>2</sup> de commerces, 109 stationnements sous-sol et 50 stationnements aériens à 3 045 000,00 € HT.

La commune a proposé à l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole, l'acquisition des parcelles cadastrées section BK n° 4, BK n° 34p, BK n° 15p et BK n° 14p pour le projet mentionné ci-joint dessus avec la démolition du bâtiment à la charge du preneur au prix fixé par les domaines soit 3 045 000,00 € HT.

Par retour de courrier, l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole a accepté l'acquisition des immeubles dans les conditions citées ci-dessus.

L'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole propose l'acquisition des parcelles section BK n° 4, BK n° 34p, BK n° 15p et BK n° 14p avec la condition suspensive du permis de construire purgé du recours des tiers.

Les modalités de financement de l'opération et du paiement du prix sont les suivantes :

- 5% à la signature du compromis de vente, soit 152 250,00 € HT.
- 95% à la signature de l'acte authentique, soit 2 892 750,00 € HT.

Cependant, la cession des immeubles suppose un déclassement préalable, qui ne pourra intervenir que lorsqu'il sera constaté qu'ils ne sont plus affectés à du parking public.

En conséquence, l'acceptation de l'offre d'acquisition formulée par l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole ne pourra se faire que sous la condition suspensive tenant au déclassement des parcelles cadastrées section BK n° 4, BK n° 34p, BK n° 15p et BK n° 14p.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- **VU** l'article L 2241-1 du CGCT.
- **VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.
- **VU** l'avis de France Domaines en date du 27 décembre 2018 estimant le bien à 3 045 000,00 € HT.
- **DECIDER** la vente des immeubles cadastrés section BK n° 4, BK n° 34p, BK n° 15p et BK n° 14p à l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole dans le cadre des conditions indiquées dans le présent rapport.
- **DIRE** que le prix de vente est fixé à 3 045 000,00 € HT.

- **AUTORISER** l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole à solliciter l'ensemble des autorisations d'urbanisme réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet et à réaliser toutes les études techniques préliminaires (sondages...).
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Elu délégué au Foncier à signer l'acte à intervenir ainsi que toutes les pièces qui en seraient la suite ou la conséquence.
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale à faire recette de la somme correspondante.

Présents et représentés	: 50
Présents	: 41
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

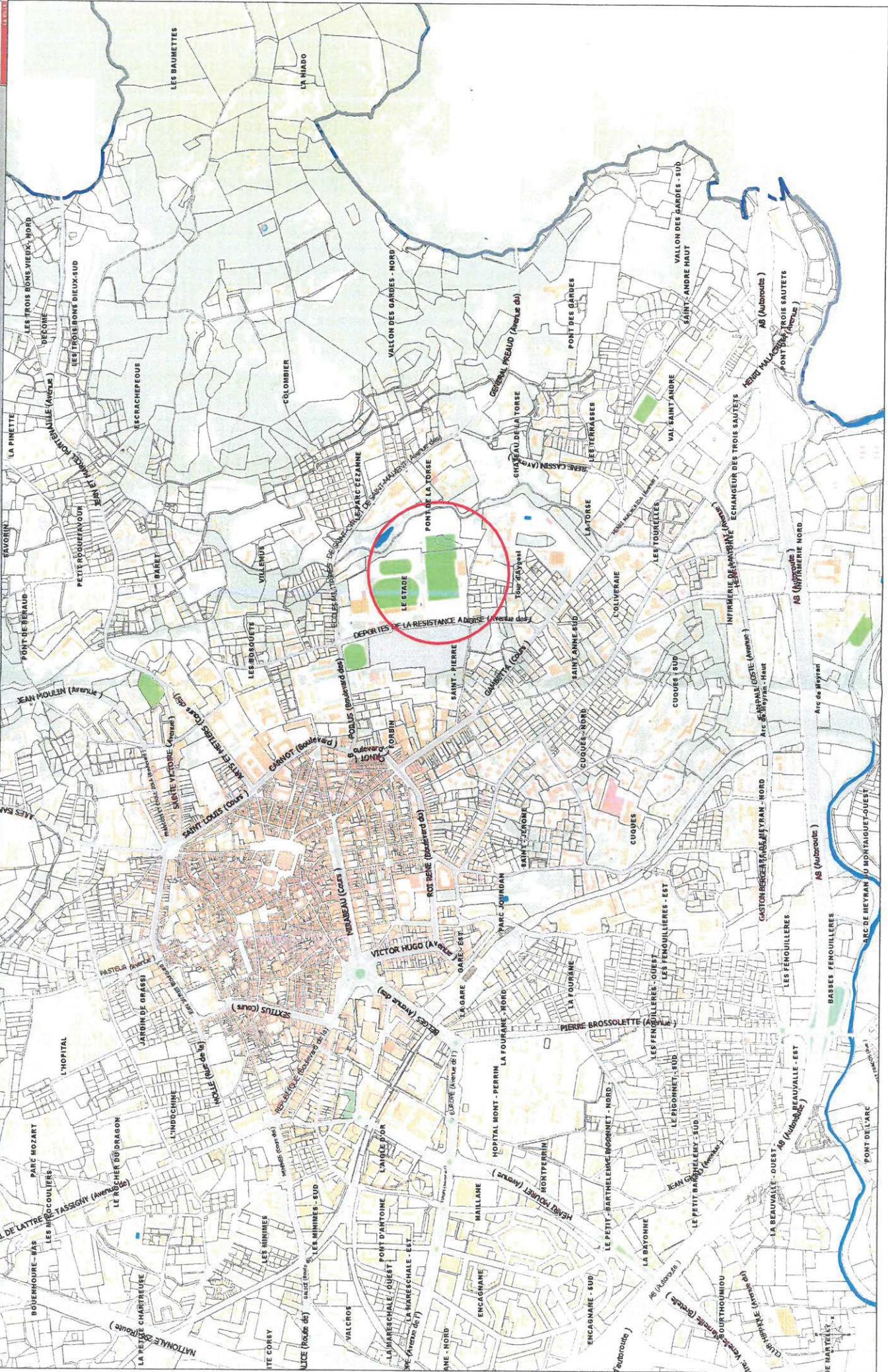
L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Mme MERGER

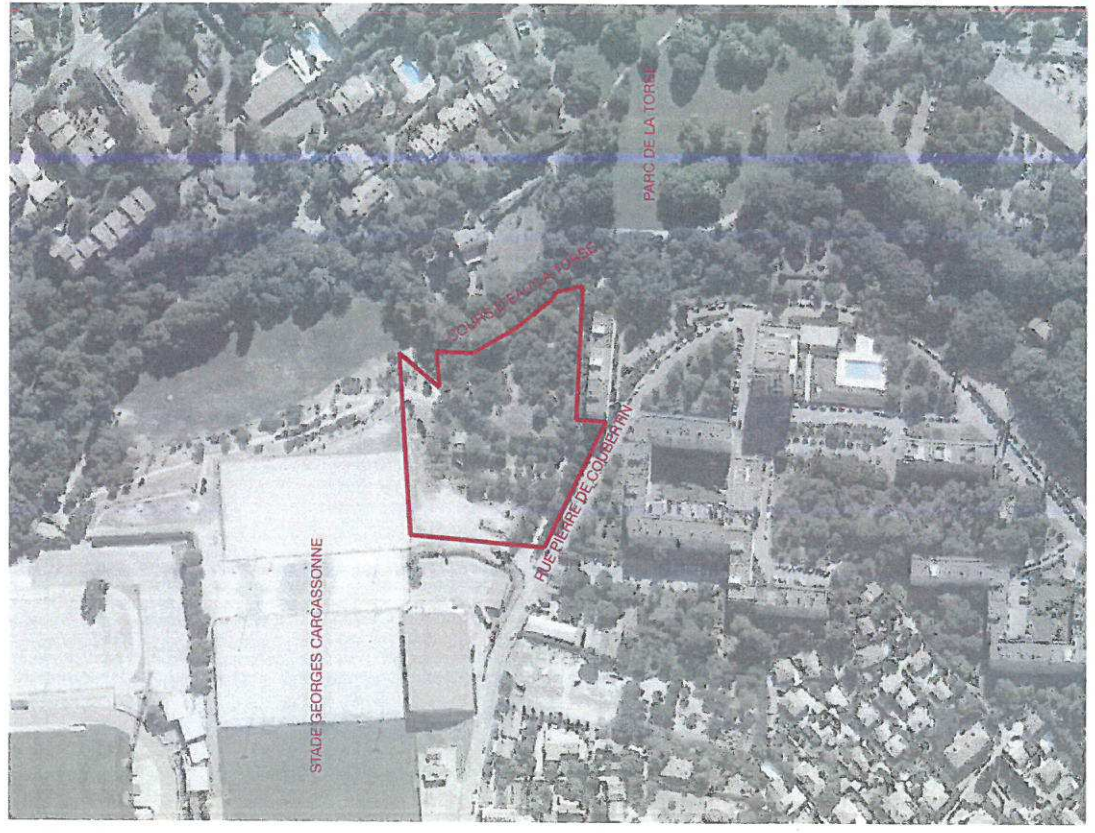
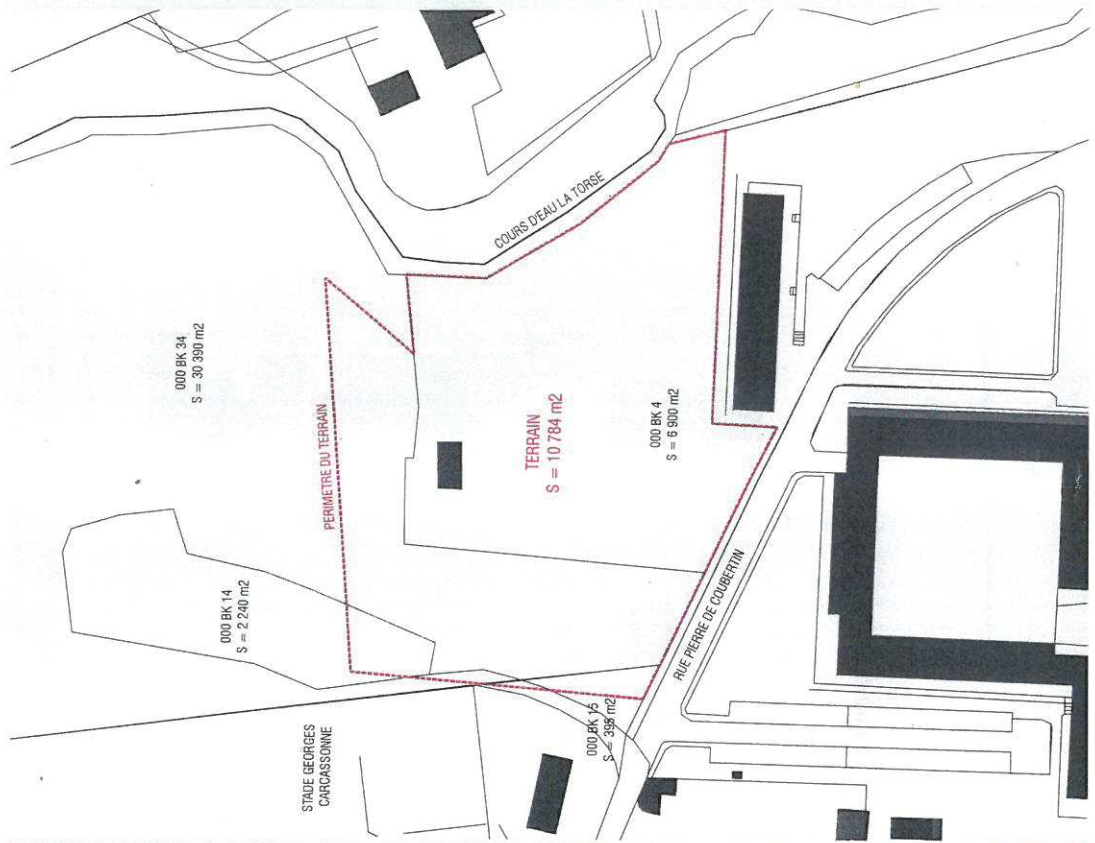


---

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

# PLAN SITUATION STADE CARCASSONNE







27 DEC. 2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
Pôle Expertise et Service aux Publics  
Division des Missions Domaniales  
Pôle Evaluations Domaniales  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
DRFIP13.POLE-EVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE  
Téléphone : 04 91 09 60 89  
christian.gregoire@dgifp.finances.gouv.fr  
Réf : AVIS n° 2018-001V1332 rectifié

HÔTEL de VILLE

Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine  
CS 30715  
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISE TERRAIN SUR LES PARCELLES BK n°4, BK n°34P, BK n°15P ET BK n°14P**

**ADRESSE DU BIEN : 4 TRAVERSE SAINT PIERRE – AIX EN PROVENCE**

**VALEUR VÉNALE : 3 045 000 € DANS LE CADRE D'UN PROJET DE 6 768 m<sup>2</sup> SDP DE LOGEMENTS SOCIAUX**

#### **1- SERVICE CONSULTANT**

Commune d'AIX EN PROVENCE  
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

*Mme MAS*

#### **2- DATE DE CONSULTATION**

: 05/06/2018

**DATE DE RÉCEPTION**

: 21/06/2018

**DATE DE VISITE**

: 10/07/2018

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN**

**ÉTAT »** : 27/12/2018

#### **3- OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

- Projet de cession par la Commune à Pays d'Aix Habitat pour la construction de 91 logements sociaux (50% PLS et 50 % PLUS) d'une surface de plancher de 6 768 m<sup>2</sup> dont 120 m<sup>2</sup> de commerce et une pharmacie et comprenant 109 stationnements sous terrain et 50 stationnement aérien
- Détermination de la valeur vénale du bien dans le cadre de ce projet

#### **4- DESCRIPTION DU BIEN**

**Références cadastrales :** parcelles cadastrées section BK n°4, BK n°34p, BK n°15P ET BK n°14P

**Description du bien :**

Terrain en pente vers le ruisseau La Torse, non aménagé, situé à environ 1 km du centre ancien d'Aix en Provence et sur lequel est implantée une maison vétuste à démolir

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Commune d'AIX EN PROVENCE
- situation d'occupation : bien présumé libre de toute occupation ou location

**6 - URBANISME ET RESEAUX**

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

Zone UM

**Observation :** En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison et par la méthode du compte à rebours du promoteur qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par le promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente de l'opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de construction.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation ET POUR UN PROJET DE CONSTRUCTION DE 91 LOGEMENTS SOCIAUX (50% PLS ET 50 % PLUS) D'UNE SURFACE DE PLANCHER DE 6 768 M<sup>2</sup> DONT 120 M<sup>2</sup> DE COMMERCE ET UNE PHARMACIE ET COMPRENANT 109 STATIONNEMENTS SOUS TERRAIN ET 50 STATIONNEMENTS AÉRIENS, est établie à 3 045 000 € H.T. (trois millions trois cent quarante cinq mille euros hors taxes).

**8 - DURÉE DE VALIDITÉ**

12 mois

**9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

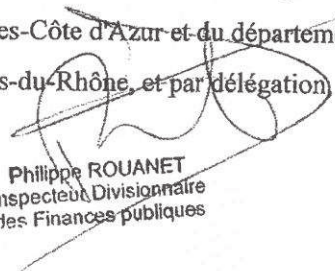
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques