




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2019-328**

**Séance publique du**

**18 juillet 2019**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la  
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du  
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20190718- lmc1157624-DE-1-1
Date de signature : 23/07/2019
Date de réception : mardi 23 juillet 2019
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : JAS DE BOUFFAN - AVENUE MARCEL PAGNOL - CESSIION DES PARCELLES  
CADASTREES SECTION PO N° 6, 58, 59, 92p A LA CROIX ROUGE FRANÇAISE.**

Le 18 juillet 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 12/07/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, 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 Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Ravi ANDRE à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Patricia BORRICAND à Madame Reine MERGER, Eric CHEVALIER à Madame Dominique AUGÉY, Madame Brigitte DEVESA à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Charlotte BENON, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Danièle BRUNET, Madame Liliane PIERRON à Mme Arlette OLLIVIER.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jean BOULHOL, Madame Coralie JAUSSAUD, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

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 18 JUILLET 2019

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

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

**OBJET** : JAS DE BOUFFAN - AVENUE MARCEL PAGNOL - CESSION DES PARCELLES  
CADASTREES SECTION PO N° 6, 58, 59, 92P A LA CROIX ROUGE FRANÇAISE.- Décision du  
Conseil

Mes Chers Collègues,

La Croix Rouge Française gère des bâtiments qui lui ont été mis à disposition par la Commune depuis plus de quinze ans, dans le quartier du Jas de Bouffan, Avenue Marcel Pagnol. Ils étaient occupés, jusqu'en fin 2018, par le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), qui a été relocalisé sur le site de l'ancienne Auberge de Jeunesse (cf délibération n° DL 2018.334 du 16 juillet 2018). Ils accueillent, à l'heure actuelle, notamment les services de l'association gérant les bénévoles. La Croix Rouge Française a proposé à la Ville de réaménager le site en y implantant deux programmes. Dans un premier temps, une pension de famille d'une vingtaine de logements et services communs, pour une surface de plancher de 845 m<sup>2</sup>. Elle sera destinée à accueillir les femmes en difficulté. Dans un second temps, un hébergement à caractère social de 810 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la typologie n'est pas définie à ce jour. Au regard de la délibération n° DL 2014.71 du 26 mai 2014 définissant les modalités de mise en concurrence pour la cession des biens communaux, il s'avère possible de procéder à une cession de gré à gré, l'association occupant le site et disposant, de ce fait, d'un droit de priorité pour l'acquisition. Le Pôle d'Evaluation Domaniales a été consulté, et a défini une valeur vénale de 590 000,00 € HT (avis n° 2018-001V2837 du 29 janvier 2019) pour les programmes présentés ci-dessus.

Compte tenu du caractère de la proposition d'aménagement qui permettra de renforcer notamment, par la pension de famille, les conditions d'accueil de personnes en difficulté, une négociation a été engagée sur la base d'un prix de 531 000,00 € HT intégrant la marge de négociation tolérée en la matière (10 %).

La Croix Rouge Française, par courrier du 14 juin 2019, a fait part de son accord sur le prix et a formulé les conditions suspensives suivantes :

- absence de servitude,
- état hypothécaire vierge,
- obtention des autorisations d'exploitation des activités par la Croix Rouge Française,
- obtention du permis de démolir et du permis de construire purgés de tout recours pour la construction d'une pension de famille d'environ 850 m<sup>2</sup>,
- obtention de la délibération pour garantir les emprunts auprès des Collectivités Territoriales,
- absence de pollution : sol et sous-sol terrain et construction existante, en attente des diagnostics (amiante, plomb, ...),
- sur la nature du sol et du sous-sol si nécessite des fondations spéciales : prise en charge des dépenses par la Croix Rouge Française dans la limite d'un surcoût de 20 000 €,
- absence de prescriptions archéologiques préventives,
- absence de prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'eau.

Il convient de noter que l'assiette foncière du projet portera sur les parcelles cadastrées section PO n° 6, 56, 59 et 92p. L'emprise sera précisément définie par le document d'arpentage qui va être prochainement établi. En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- **DECIDER** de céder à la Croix Rouge Française, les emprises foncières issues des parcelles cadastrées section PO n° 6, 58, 59 et 92p, afin de réaliser les programmes présentés dans l'exposé qui précède pour une surface de plancher de 1 655 m<sup>2</sup>.
- **DIRE** que le prix de cession sera de 531 000,00 € HT.
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'adjoint délégué au Foncier à signer tout document afférent à ce dossier.
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette de la somme correspondante.

DL.2019-328 - JAS DE BOUFFAN - AVENUE MARCEL PAGNOL - CESSION DES PARCELLES  
CADASTREES SECTION PO N° 6, 58, 59, 92P A LA CROIX ROUGE FRANÇAISE.-

Présents et représentés	: 50
Présents	: 40
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 Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Reine 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 ...»



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE 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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE  
Téléphone : 04 91 09 60 89  
christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : AVIS n° 2018-001V2837

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

à

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 PO n°58, 59, 6 ET 92P**

**ADRESSE DU BIEN : AVENUE MARCEL PAGNOL – AIX EN PROVENCE**

**VALEUR VÉNALE : 590 000 € DANS LE CADRE D'UN PROJET DE 1 655 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 :*

*M. Michel FANTONI*

**2 – DATE DE CONSULTATION**

: 22/11/2018

**DATE DE RÉCEPTION**

: 27/11/2018

**DATE DE VISITE**

:

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN  
ÉTAT »**

: 11/01/2019

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

- Projet de cession par la Commune d'Aix en Provence à la Croix Rouge Habitat pour la construction d'une pension de famille pour femmes d'une superficie de 845 m<sup>2</sup> SDP avec une extension dans un second temps en résidence sociale de 810 m<sup>2</sup> de SDP
- Détermination de la valeur vénale du bien dans le cadre de ce projet

MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

**Références cadastrales :** parcelles cadastrées section PO N°58, 59, 6 ET 92P, D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 3 440 M2

**Description du bien :**

Le terrain est situé le long d'un axe structurant, la route de Galice et le stade du pays d'Aix Rugby Club, dans le quartier du Jas de Bouffan, à deux kilomètres du centre ville d'Aix en Provence, Un bâtiment vétuste de 981 m<sup>2</sup> à démolir est implanté sur le terrain. Le coût de démolition est évalué par la Croix Rouge à 140 000 €.

**Projet :**

Il consiste à implanter :

- une pension de famille de 23 logements de type T1, d'une superficie totale habitable de 505 m<sup>2</sup> avec espaces communs de 158 m<sup>2</sup>, 12/13 places de stationnement avec financement pour partie par l'APL
- une extension potentielle d'une résidence sociale de 810 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol de 310 m<sup>2</sup> et 11/12 places de stationnement

**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 RÉSEAUX**

en zone UM du PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

emprise en zone inondable dont une partie en zone rouge

présence des réseaux



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode du compte à rebours promoteur est retenue. Cette méthode consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une 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 à caractère social.

**Dans le cadre du projet de construction communiqué par la CROIX ROUGE d'une pension de famille puis extension en résidence sociale, avec une superficie totale de 1 655 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la valeur vénale du bien est estimée à 590 000 € H.T..**

#### 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.

Le 29/01/2019

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,

L'inspecteur des Finances Publiques

,Christian GREGOIRE



# Jas de Bouffan - Pension de famille - Localisation

