




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2019-489**

**Séance publique du**

**25 novembre 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 : 013-211300017-20191125- lmc1164872-DE-1-1
Date de signature : 28/11/2019
Date de réception : jeudi 28 novembre 2019
 <p><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b></p> <p>- ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ENTRE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE ET LA SCI LES THERMES**

Le 25 novembre 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 19/11/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, 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:**

Madame Abbassia BACHI à Monsieur Ravi ANDRE, Madame Patricia BORRICAND à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Michele EINAUDI à Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Gaelle LENFANT à Madame Souad HAMMAL, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Sylvaine DI CARO, Madame Liliane PIERRON à Madame Reine MERGER, Monsieur Christian ROLANDO à Madame Odile BONTHOUX, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Brigitte DEVESA.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Raoul BOYER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Claude MAINA, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Jean Boulhol

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 25 NOVEMBRE 2019

**Nomenclature : 3.3**  
Locations

-----

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

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

**OBJET** : AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ENTRE LA VILLE  
D'AIX-EN-PROVENCE ET LA SCI LES THERMES - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La ville d'Aix-en-Provence est propriétaire de l'ensemble immobilier situé à l'angle du boulevard Jean Jaurés et du Cours Sextius, sur lequel était édifié l'Établissement thermal de la ville d'Aix-en-Provence, dont l'exploitation a cessé en 1990, suite à la perte de son agrément thermal.

Par délibération en date du 16 décembre 2000, et après appel à concurrence par une large publicité, la ville a donné à bail emphytéotique administratif au profit de la SCI Les Thermes (groupe Partouche) l'établissement d'hydrothérapie et ses équipements complémentaires.

Ce bail emphytéotique a été conclu pour une durée de trente années (30) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001 pour se terminer le 31 décembre 2030

Ce dernier stipule expressément que le tréfonds de cet ensemble immobilier abritant les eaux dites « thermales » reste appartenir à la ville d'Aix-en-Provence, laquelle s'oblige, pendant toute la durée du bail, à maintenir gratuitement l'alimentation en eau de l'établissement d'hydrothérapie (article 8).

Cette stipulation conclue à l'origine devait préserver la faculté, pour la ville, de pouvoir redonner à l'exploitation de l'établissement thermal un caractère de service public, dans le cas de l'obtention d'un nouvel agrément thermal.

L'histoire nous a démontré que tel ne fut pas le cas.

Ce BEA a été consenti moyennant une redevance annuelle de :

- **190 561,27 € HT**, soit, 228 673,53 € TTC pour les 10 premières années (période 2001/2010)

- **317 602,11 € HT**, soit 381 122,54 € TTC pour les 10 années suivantes (période 2010/2020)

- **381 122,54 € HT**, soit 457 347, 05 € TTC pour les 10 dernières années (période 2020/2030)

Par courrier en date du 8 août 2017, l'Agence Régionale de la Santé faisait injonction au directeur des Thermes Sextius de procéder au raccordement de l'ensemble des équipements de l'Établissement au réseau d'eau potable de la ville, compte tenu d'un risque sanitaire avéré, ce qui fut réalisé le 1<sup>er</sup> avril 2018.

Dès lors, ces nouvelles dispositions qui entraînent de fait des dépenses supplémentaires d'exploitation pour la SCI Les Thermes (fourniture d'eau du réseau public et réchauffage ) doivent nécessairement être prises en compte dans le contenu et les engagements issus du BEA.

Au terme d'études complexes menées conjointement par la ville et l'exploitant, la SCI des Thermes nous a fait part de son souhait de poursuivre l'exploitation de cet établissement, accompagné d'une mise aux normes des équipements thermiques, autorisant la valorisation du pouvoir calorifique des eaux de forages, ainsi que le raccordement de l'établissement au réseau de chaleur urbain biomasse, sous réserve de la prise en compte par la ville de la part des investissements et des surcoûts d'exploitation liés aux conséquences du raccordement à réseau d'eau public, et ce, sans modification de la durée résiduelle du BEA.

Pour la part liée aux coûts d'exploitation, il reste entendu que la ville consentirait à prendre en compte dans le montant de la redevance nouvellement calculée, le coût de la fourniture en eau potable, évaluée à 32 800 m<sup>3</sup> par an, ainsi que le surcoût lié au réchauffage de cette eau de sa température moyenne annuelle, soit 10°C, à la température initialement fournie par les forages, soit 35°C, et ce tant pour la période courant entre la date de raccordement au réseau et la future mise en fonctionnement de la nouvelle installation, que pour la durée résiduelle restant à courir jusqu'au 31 décembre 2030.

La ville consentirait par ailleurs à partager la perte d'exploitation inhérente à la fermeture de l'établissement pendant la durée des travaux.

Pour la part liée aux investissements, il reste entendu que la ville consentirait à prendre en compte dans le montant de la redevance, le coût des travaux urgents réalisés par l'exploitant pour le raccordement au réseau d'eau potable, ainsi que le coût d'amortissement linéaire sur 18 ans des seuls investissements qui résultent des nouvelles conditions de fourniture d'eau

potable (durée fiscalement justifiée), et d'autre part, l'indemnité qui devra être versée au preneur au terme du bail d'un montant égal à la Valeur Nette Comptable des immobilisations de ces investissements.

Attendu que la période actuelle est la plus défavorable pour l'exploitant, compte tenu du surcoût supporté par la fourniture, le réchauffage de l'eau et le fonctionnement de l'équipement sur un mode peu optimisé, la SCI les Thermes nous a fait part de son souhait de procéder au plus tôt aux travaux de mise aux normes et d'installation des équipements de production de chaleur, sachant que la période hivernale est la plus propice pour arrêter l'exploitation du complexe d'hydrothérapie pendant la durée des travaux.

Les éléments de calcul précis du nouveau montant de la redevance seront arrêtés après la réalisation des travaux programmés assortis des dépenses dûment justifiés, afin de les soumettre à l'évaluation de France Domaine.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **VALIDER** le principe des modalités de prise en charge par la commune des conséquences de la situation nouvelle découlant des injonctions de l'ARS,

- **AURORISER** Madame le Maire à soumettre aux services compétents de l'État (France Domaine -DIE) un projet d'avenant au BEA comprenant une révision à la baisse du montant de la redevance calculée selon les conditions fixées dans la présente,

- **DIRE** que cet avenant fera l'objet d'une nouvelle présentation au conseil municipal pour délibération.

DL.2019-489 - AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ENTRE LA VILLE  
D'AIX-EN-PROVENCE ET LA SCI LES THERMES -

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 ...»