

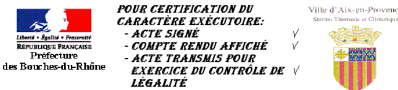


**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-617**

Séance publique du

16 décembre 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 : 013-211300017-20191216- lmc1148967-DE-1-1
Date de signature : 19/12/2019
Date de réception : jeudi 19 décembre 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 DU CLUB HIPPIQUE - ECHANGE DE TERRAINS VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE/FAMILLE ET PROVENCE**

Le 16 décembre 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 10/12/2019, 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 BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, 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 Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, 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 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 Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Patricia BORRICAND à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Laurent DILLINGER à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Danièle BRUNET, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Claude MAINA.
Secrétaire : Jean Boulhol

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



DEPARTEMENT OPERATIONS
JURIDIQUES COMPLEXES ET
CONTROLE ET SUIVI DES
PROCEDURES CONTENTIEUSES
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 16 DÉCEMBRE 2019

Nomenclature : 3.1
Acquisitions

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

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

OBJET : JAS DE BOUFFAN - AVENUE DU CLUB HIPPIQUE - ECHANGE DE TERRAINS
VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/FAMILLE ET PROVENCE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Commune d'Aix en Provence et la Société Famille et Provence ont engagé depuis quelques années des négociations pour des échanges fonciers concernant trois quartiers, Jas de Bouffan, Encagnane et Val saint André.

En effet, la réalité des pratiques et usages des habitants fait abstraction des limites des propriétés foncières.

C'est pourquoi, un processus d'échange foncier entre la Commune et Famille et Provence est engagé afin de redonner une cohérence aux unités foncières et faciliter ainsi leur entretien et leur gestion.

Le Conseil Municipal dans sa séance du 31 mars 2017 s'est déjà prononcé sur le principe des échanges entre la Commune et la Société Famille et Provence. (Délibération n° DL.2017-130 en date du 31 mars 2017).

A présent, nous avons reçu les estimations des domaines sur les différents terrains. C'est pourquoi, nous vous présentons à nouveau ces échanges au vu des évaluations.

Les échanges fonciers sont exposés ci-dessous :

I°) Cession foncière de Famille et Provence à la Commune d'Aix en Provence :
Quartier Jas de Bouffan – Résidence Les Marsouins :

Famille et Provence a sollicité la Ville dans le cadre de son programme de requalification des espaces extérieurs.

La demande portait sur une surface d'environ 2 630 m² à distraire de la parcelle cadastrée section PM n° 23p.

L'aménagement projeté est un compromis entre espaces paysagers structurés et une offre de stationnements supplémentaires.

La Commission Municipale des Travaux a émis un avis favorable de principe sous réserve de sa compatibilité avec le projet BHNS et le projet de parking du Colonel Jean-Pierre. Les travaux les concernant sont à présent terminer.

Cependant la surface à échanger a tout de même été réduite car les jardins partagés et les jardins des senteurs demeurent la propriété de FAMILLE ET PROVENCE.

De ce fait, la cession de terrain se fera à présent sur une surface de 1 903 m², le bien étant situé en zone UM au Plan Local d'Urbanisme.

Le service des Domaines dans son avis en date du 30 octobre 2019, a évalué la parcelle cadastrée section PM n° 23p d'une surface de 1903 m² environ à 860 000,00 € HT.

II°) Cession foncière de la Commune d'Aix en Provence à Famille et Provence :
Avenue du Club Hippique :

Le terrain cadastré section CL n° 46p objet de la cession est un délaissé de voirie, occupé anarchiquement par des véhicules, de ce fait il est considéré comme désaffecté.

Cet espace d'une surface d'environ 750 m² est situé en zone UM au Plan Local d'Urbanisme.

La Commission Municipale des Travaux en date du 18 juin 2019 a émis un avis favorable pour la cession à Famille et Provence.

Le service des Domaines dans son avis en date du 15 octobre 2019, a évalué la parcelle cadastrée section CL n° 46p d'une surface de 750 m² environ à 375 000,00 € HT.

En accord avec Famille et Provence, l'échange sera proposé sans soulte.

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

- **PRONONCER** le déclassement du délaissé de voirie cadastré section CL n° 46p pour 750 m² environ,
- **ACCEPTER** les échanges sans soulte à intervenir entre la Commune d'Aix-en-Provence et la Société Famille et Provence pour les dossiers présentés dans l'exposé qui précède.
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer tous documents afférents aux dossiers.

DL.2019-617 - JAS DE BOUFFAN - AVENUE DU CLUB HIPPIQUE - ECHANGE DE
TERRAINS VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/FAMILLE ET PROVENCE-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 46
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
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

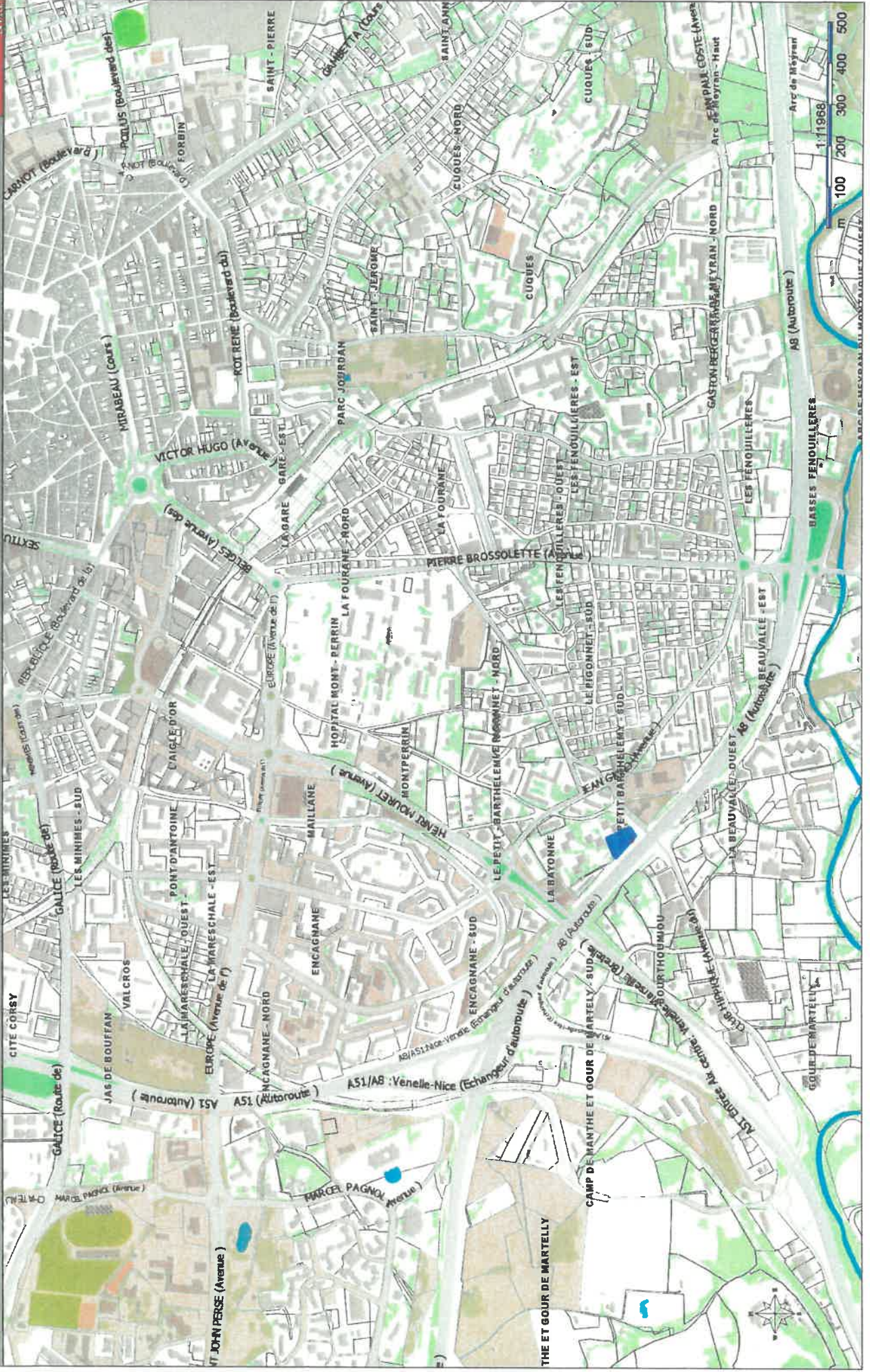
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



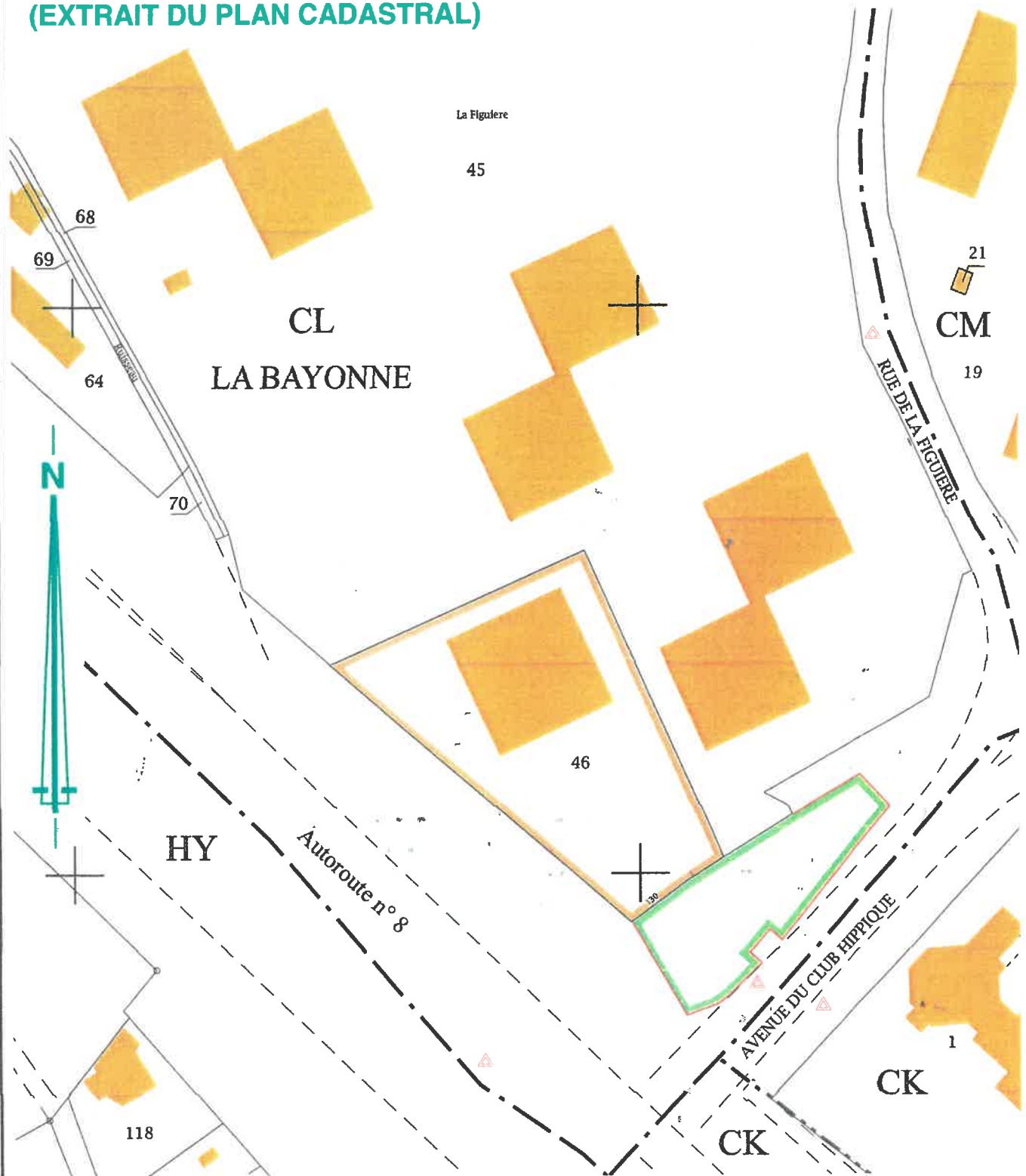
1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

PLAN DE SITUATION AV CLUB HIPPIQUE



REPRESENTATION FISCALE (EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL)

SECTION CL



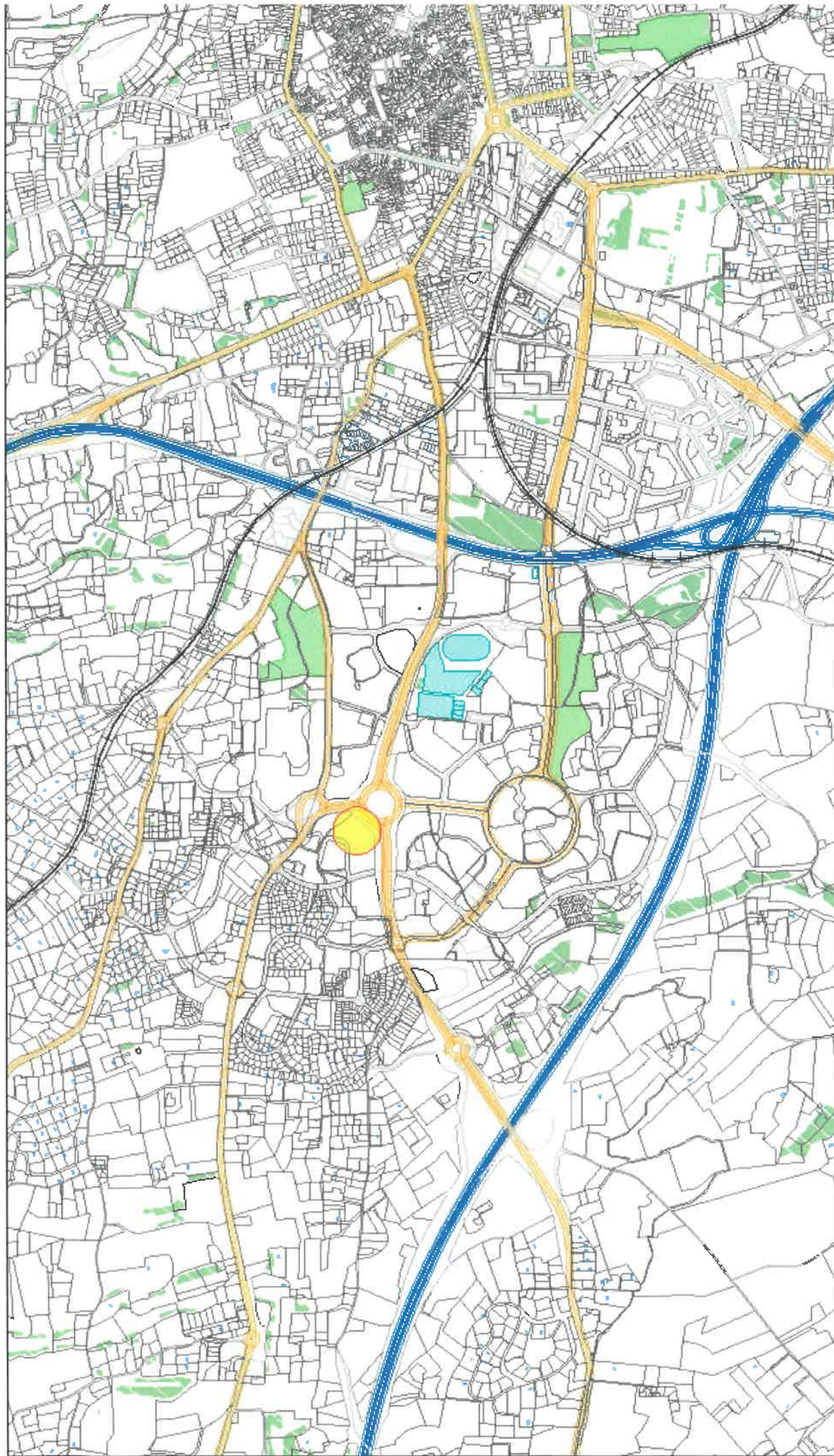
ECHELLE D'ORIGINE : 1 / 1.000 °

ECHELLE D'EDITION :



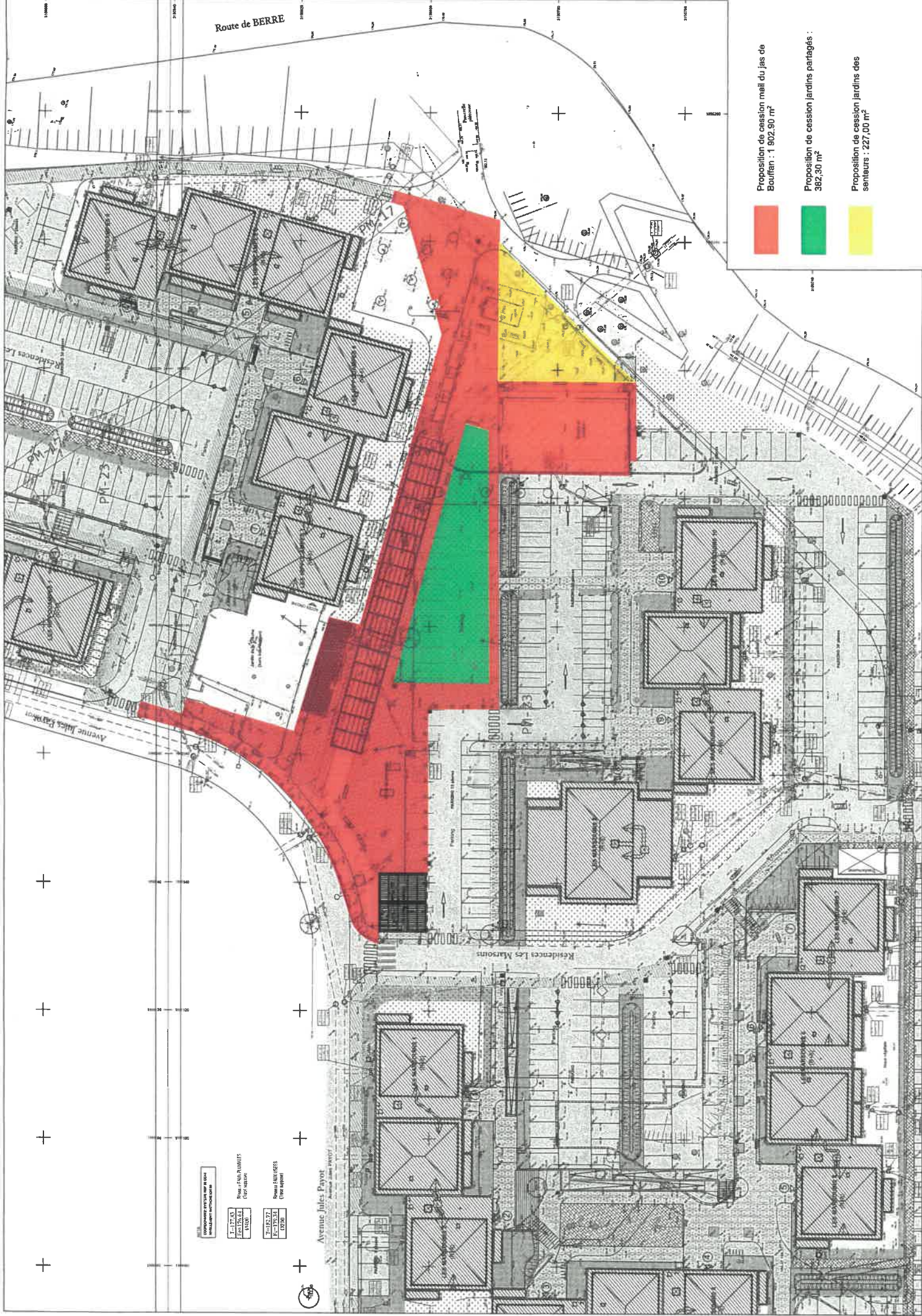
la contenance ci-contre est fiscale.
Une SUPERFICIE a une valeur REELLE si toutes les limites qui composent son périmètre ont une valeur réelle.

תוכנית תשתית תחבורתית



0 230 460 690 920 m

Route de BERRE



Proposition de cession mail du jas de Bouffan : 1 902,90 m²



Proposition de cession jardins partagés : 382,30 m²



Proposition de cession jardins des senteurs : 227,00 m²



NOTA
COORDONNÉES EN MÈTRES NAD 83
WGS 1984 UTM ZONE 48Q

1-17/2-83
2-18/3-84
3-19/4-85
4-20/5-86

Plan des parcelles
pour les
travaux

5-21/6-87
6-22/7-88
7-23/8-89
8-24/9-90

Plans de
travaux
pour les
travaux

Avenue Jules Ferry
Rue des Marais





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. AVIS n° 2019-001V1929

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 : DÉLAISSÉ DE VOIRIE CADASTRÉ SECTION CL

ADRESSE DU BIEN : 130, AVENUE DU CLUB HIPPIQUE – AIX EN PROVENCE

1 – SERVICE CONSULTANT :	Commune d'Aix en Provence
AFFAIRE SUIVIE PAR :	MURIEL MAS
Vos réf :	N°281975
2 – Date de consultation :	: 22/08/2019
Date de réception :	: 27/08/2019
Date de visite :	: /
Date de constitution du dossier « en état » :	: 14/10/2019

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

- Projet de cession d'un délaissé de voirie communale à la SA d'HLM Famille et Provence propriétaire de la parcelle contigue cadastrée CL n°46. FAMILLE ET PROVENCE envisage de démolir le bâtiment existant pour réaliser un programme immobilier.

- Détermination de la valeur vénale de l'emprise

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

Référence cadastrale : emprise sur le domaine public communal cadastrée section CL

Description du bien :

Il s'agit d'une emprise, d'une superficie de 750 m² sur le domaine public communal en nature de délaissé de voirie, à usage de parking, située en bordure de l'A8.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : commune d'Aix en Provence
- situation d'occupation : libre

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à 375 000 € H.T. (*trois cent soixante quinze 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.

Le 15/10/2019

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

30 OCT. 2019



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
RÉGION 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
URFIP 13.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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgfi.p.finances.gouv.fr
Réf. : 2019-001V2264

à

FAMILLE ET PROVENCE
Le Décisium - CS 60400 -
13097 AIX-EN-PROVENCE cedex 2

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : SECTION PM PARCELLE 23P

ADRESSE DU BIEN : AVENUE JULES PAYOT- RÉSIDENCE LES HIPPOCAMPES, RÉSIDENCE LES VIVES, – AIX EN PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 860 000 € H.T.

1 – SERVICE CONSULTANT :

Famille et Provence

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Jacqueline BEDOT

2 – Date de consultation :

: 26/10/2019

Date de réception :

: 26/10/2019

Date de visite :

: /

Date de constitution du dossier « en état » :

: 29/10/2019

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

- Cession d'une emprise de 1 903 m² sur la parcelle PM n°23 par Famille et Provence à la commune d'Aix en Provence, dans le cadre d'un échange

- Détermination de la valeur vénale de l'emprise

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

Référence cadastrale :

Section PM parcelle n°23p, sise Avenue Jules Payot- Résidence Les Hippocampes, Résidence Les Vives, Aix en Provence

Description du bien :

Il s'agit d'une emprise en nature de parking et chemin piétonnier située dans le quartier Jas de Bouffan, entre deux résidences HLM propriété de FAMILLE et PROVENCE.

Compte tenu des parties de la parcelle PM n°23 conservées par FAMILLE et PROVENCE pour réaliser des jardins, l'emprise cédée permet de construire deux bâtiments identiques aux bâtiments voisins avec une emprise au sol pour chaque bâtiment de 200 m², soit au total 2 800 m² de SDP

5 – SITUATION JURIDIQUE

- propriété de Famille et Provence
- bien présumé libre à la vente,

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

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

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 peut s'insérer dans un programme de construction à caractère social.

Le prix de cession du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, sur la base du projet précédemment décrit soit 2 800 m² SDP, est établie à 860 000 € H.T. (*huit cent soixante mille euros hors taxes*).

7 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

8 – 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