





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2021-648**

Séance publique du

11 juin 2021

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20210611- lmc1196583-DE-1-1
Date de signature : 15/06/2021
Date de réception : mardi 15 juin 2021
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : 25 RUE GASTON DE SAPORTA - PARCELLE AS N° 45 - MISE A DISPOSITION DE
L'INSTITUT D'ETUDES POLITIQUES.**

Le 11 juin 2021 à 14h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans l'Amphithéâtre De La Verrière, 10 Rue des allumettes, 13 100 Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 04/06/2021, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOU, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Laure SCANDOLERA, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Dominique AUGÉY à Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean-François DUBOST à Monsieur Jean-Louis VINCENT, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL à Monsieur Michael ZAZOUN, Monsieur Philippe KLEIN à Monsieur Alain PARRA, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Elisabeth HUARD, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Josy PIGNATEL à Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE à Madame Sophie JOISSAINS, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Eric CHEVALIER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jonathan AMIACH, Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Kayané BIANCO

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



SECRETARIAT GENERAL
Direction Foncier et Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 11 JUIN 2021

Nomenclature : 3.3
Locations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

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

OBJET : 25 RUE GASTON DE SAPORTA - PARCELLE AS N° 45 - MISE A DISPOSITION DE L'INSTITUT D'ETUDES POLITIQUES.- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le titre portant sur les locaux 25 rue Gaston de Saporta, parcelle cadastrée section AS n° 45, utilisés par l'Institut des Etudes Politiques d'Aix-en-Provence est arrivé à expiration.

Il convient en conséquence de conclure un nouveau bail adapté, afin de pérenniser l'implantation de cette prestigieuse école sur le territoire de la Commune (A) et de définir les conditions financières de l'occupation (B).

A – Sur le titre d'occupation adapté :

Compte tenu de l'intérêt général présenté par l'activité de l'institut des études politiques, et de l'atout que représente son implantation sur le territoire de la Commune, il est proposé de renouveler la convention arrivée à échéance.

Afin d'offrir des garanties suffisantes de stabilité à l'occupant et de lui permettre de réaliser les travaux d'investissements nécessaires à l'exercice de son activité, le Bail Emphytéotique Administratif constituerait le mode d'occupation le plus adapté.

Nous rappellerons à cet effet que la jurisprudence s'accorde à considérer que la compétence de la Collectivité Locale pour conclure un BEA peut notamment se déduire de l'intérêt public local que représente l'implantation d'une Administration, d'une entreprise ou plus généralement d'une structure particulière.

Or, Il ne fait nul doute que le rayonnement de l'institut des études politiques constitue incontestablement un intérêt public local majeur.

Nous précisons à cet égard que l'IEP compte près de 1 800 élèves engagés dans un cursus de cinq ans les préparant à occuper les plus hautes fonctions dans les secteurs public et privé.

Assurant la présidence de la Conférence régionale des grandes écoles, l'IEP d'Aix-en-Provence est au cœur d'un réseau partenarial dense et prestigieux.

Parfaitement connectée au monde, l'école confirme chaque année (hors période pandémique) son attractivité en accueillant 250 étudiants provenant de l'un de ses 135 partenaires. Ce faisant, elle participe à la promotion du territoire très au-delà des frontières de notre pays.

Les relations tissées, au cours des dernières années, avec des écoles de réputation internationale (l'École de l'air, Skema, Audencia, Kedge ...) permettent à l'IEP d'Aix-en-Provence d'offrir à ses étudiants la possibilité de préparer 32 double ou triple diplômes.

L'IEP d'Aix-en-Provence se veut être à la pointe de la créativité pédagogique. A cet égard elle s'apprête à créer un Mastère « Grandes écoles » consacré à l'étude du renseignement s'insérant lui-même dans une Chaire dédiée et absolument inédite en France.

Dès lors le choix de la nature du titre réalisé, la Commune a interrogé le service des domaines en vue de l'évaluation de la redevance, puisque l'emphytéose emporte constitution de droits réels.

B Sur les conditions financières :

Le service des domaines a été saisi le 24 juillet 2020, son avis a été rendu le 18 février 2021 (n° 2020-001L353).

Sur la base d'une durée de quarante années et d'un apport de l'IEP en travaux à réaliser pour un montant de 3 820 200,00 €, la redevance a été évaluée à la somme de 74 000,00 € annuels hors taxes.

Il sera ici précisé que l'ancien titre d'occupation conclu entre la Commune et l'Etat Français en 1981 ne prévoyait aucune redevance.

Il sera également indiqué pour votre parfaite information que depuis 2015, l'IEP d'Aix-en-Provence a déployé, particulièrement sur le site Saporta, un projet immobilier sans précédent à l'échelle de son histoire.

Les cinq dernières années ont été marquées par la remise à niveau des conditions de sécurité, de sûreté et la mise en place d'une véritable maintenance des équipements mobiliers et

immobiliers du patrimoine de l'Institut. S'ils ne sont pas toujours très visibles (rénovation des toitures, réfection des réseaux chauffages/climatisation, création du contrôle d'accès, réaménagements d'espace...), ces travaux n'en comptent pas moins plusieurs réalisations majeures : création d'une salle vidéo connectée, d'un plateau télévision, d'espaces de travail connectés, modernisations techniques des salles et amphithéâtres (équipements numériques et sonores...).

Ils se sont achevés début 2020 par la création d'une nouvelle scolarité et la réhabilitation du hall d'entrée du bâtiment principal (Saporta) dont la façade est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

La seconde phase implique des travaux de grande ampleur non seulement sur le site Philippe Séguin mais aussi dans l'ensemble Saporta. A ce titre, l'IEP poursuit son programme pluriannuel d'investissement, en réhabilitant et mettant en accessibilité l'amphithéâtre René-Cassin; en restructurant et aménageant les niveaux 1 et 2; en réhabilitant l'escalier monumental et en procédant à la restitution de la verrière en surplomb ; en requalifiant la circulation au rez-de-chaussée (en face de la salle 002) et la liaison PMR vers les niveaux R+1 et R-1.

Ce projet ambitieux, de longue haleine, est la traduction matérielle de l'action menée sur tout le spectre des compétences de l'établissement (pédagogie, recherche, enseignement...). Il doit permettre à l'ensemble de la communauté de disposer des conditions de travail adéquates et des évolutions techniques nécessaires à la réussite d'un projet global.

Il est enfin rappelé que dans le cadre d'un bail emphytéotique, le bailleur récupère gratuitement en fin de bail les investissements auxquels l'occupant a procédé.

En suite de l'évaluation domaniale, Monsieur le Directeur de l'Institut des Etudes Politiques, a fait valoir auprès de la Commune que le montant affiné des investissements projetés sur la durée du bail faisait apparaître une somme de 4 818 000,00 € et non de 3 820 200,00 €, il a également rappelé que le montant du budget propre de son institut s'élevait à 5 millions d'euros et qu'ainsi, sauf à remettre en cause l'équilibre financier de l'école le paiement de la redevance ne pourrait se faire qu'au détriment des travaux à entreprendre dans l'avenir et corrélativement à celui du développement de l'institut.

Il a donc sollicité un abattement d'au moins 30 % par rapport à l'évaluation domaniale.

Or, je vous rappelle que l'avis des domaines est un avis simple et que la commune dispose d'une marge d'appréciation pour fixer un prix de cession, d'acquisition ou de redevance.

L'avis du service des domaines ne lie donc pas la collectivité, qui peut toujours en vertu du principe de libre administration, décider de passer outre (TA Montpellier, 28 nov. 2001, n° 971709, Assoc. Saint-Cyprien ma ville).

La jurisprudence considère d'ailleurs que la cession par une commune d'un bien fusse à une personne privée pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé, lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes (CAA de Versailles, 21 janvier 2020, req. n° 18VE00886).

Toutefois, le juge vérifie si la minoration est justifiée par des motifs d'intérêt général.

Si tel est le cas, il lui appartient ensuite d'identifier, au vu des éléments qui lui sont fournis, les contreparties que comporte le contrat, c'est-à-dire les avantages que, eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont la collectivité a la charge, ce contrat est susceptible de lui procurer, et de s'assurer, en tenant compte de la nature des contreparties et, le cas échéant, des obligations mises à la charge de ses cocontractants, de leur effectivité. (Ibidem CAA de Versailles).

Si ces conditions sont réunies les écarts avec l'évaluation domaniale peuvent être significatifs.

C'est ainsi que l'acquisition de terrains par une commune pour un prix supérieur à 4 fois l'évaluation domaniale a été considéré comme dépourvue de toute erreur manifeste d'appréciation en raison de l'intérêt général du projet (CAA Bordeaux, 9 mai 2019, Communauté de communes Sidobre-Val d'Agout, req., n° 17BX01308).

Or, en l'espèce, il ne fait pas de doute que l'activité de l'Institut des Etudes Politiques présente un intérêt général majeur et qu'il serait particulièrement peu opportun de fixer des conditions financières qui obligeraient cet institut à renoncer à une partie significative des travaux d'embellissement et de rénovation projetés, travaux dont nous rappelons qu'ils sont non seulement nécessaires à l'activité d'intérêt général de l'école mais qu'ils resteront acquis à la Commune en fin de bail.

Quant aux avantages procurés, nous vous renvoyons tant au détail des travaux projeté (supra B) qu'à la présentation succincte de l'IEP d'Aix en Provence (supra A).

Il est manifeste que le rayonnement intellectuel, culturel, mais aussi matériel, que représente l'accueil de près de 1800 étudiants sur le territoire Aixois au sein d'une école Internationalement reconnue, constitue un avantage significatif pour la Commune au sens où l'entend la jurisprudence.

Enfin, l'effectivité de la contrepartie procurée à la Commune, contrepartie qui s'incarne dans l'activité de l'IEP, est garantie par le BEA lui-même qui n'autorise que cette seule activité.

A défaut, la Commune pourrait résilier le bail sans que son cocontractant ne puisse solliciter le moindre dédommagement.

Il apparaît donc que les conditions posées par la jurisprudence pour accepter une minoration par rapport à l'évaluation domaniale sont réunies et qu'elles justifieraient à elles seules une baisse de la redevance de 30 %.

Mais au surplus, cette minoration est encore plus justifiée lorsque l'on intègre l'apport supplémentaire en travaux de plus d'un million d'euros par rapport à celui pris en compte par les domaines pour calculer la redevance.

Je vous propose donc de ramener le montant de la redevance annuelle de 74 000,00 € à 51 800,00 € HT et droits pour la nouvelle période de 40 années.

La redevance d'occupation due au titre de la période comprise entre le 30 octobre 2020 et le 30 juin 2021 qui représente un montant de 34 533,33 € HT sera lissée sur une période de 5 années à compter du 1^{er} juillet 2021 et s'imputera par cinquième sur le montant de la

redevance annuelle mentionné à l'alinéa précédent. Elle sera donc entièrement acquittée avec le paiement de l'échéance 2025.

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

- **DECIDER** de poursuivre la mise à disposition de l'Institut d'Etudes Politiques des locaux situés au 25 rue Gaston de Saporta, parcelle cadastrée section AS n° 45, dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif, annexé au présent rapport, pour une durée de 40 ans avec une prise d'effet au 30 octobre 2020.
- **DIRE** que la redevance annuelle est fixée à un montant de 51 800,00 € actualisable
- **AUTORISER** Mme le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer le bail correspondant ainsi que tout document afférent à ce dossier.

DL.2021-648 - 25 RUE GASTON DE SAPORTA - PARCELLE AS N° 45 - MISE A DISPOSITION DE L'INSTITUT D'ETUDES POLITIQUES.-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 53
Pour	: 53
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

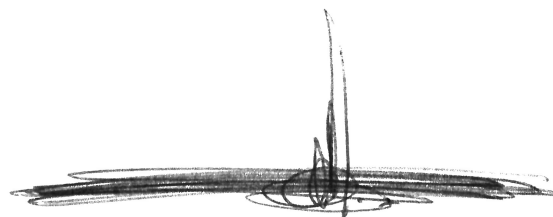
NEANT

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,
Madame Amandine JANER



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 ...»



L'ANNEXE DE LA DELIBERATION
RECHERCHEE PEUT ÊTRE CONSULTEE
AUPRES DE :

LA DIRECTION DES ASSEMBLEES ET DE LA
VIE INSTITUTIONNELLE

HÔTEL DE VILLE
13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX1

DU LUNDI AU VENDREDI, DE 9H00 A 16H00

Courriel : assemblees@mairie-aixenprovence.fr

Téléphone : 04 42 91 90 00