



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2023-185**

Séance publique du

9 juin 2023

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20230609- lmc1239084-DE-1-1
Date de signature : 15/06/2023
Date de réception : mercredi 14 juin 2023
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : 7, RUE VENDÔME - PARCELLE XXXXX -PRÉEMPTION -
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

Le 9 juin 2023 à 10h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 2 juin 2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Agnès DAURES, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUÏ, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUÏEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, 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 Jonathan AMIACH à Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOUÏ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Madame Joëlle CANUET à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Rémi CAPEAU à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Salah-Eddine KHOUÏEL, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Frédérique DUMICHEL à Madame Dominique AUGÉY, Madame Elisabeth HUARD à Madame Laurence ANGELETTI, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Arlette OLLIVIER à Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Alain PARRA à Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Françoise TERME à Madame Brigitte BILLOT, Madame Solène TRIVIDIC à Madame Laure SCANDOLERA.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Françoise COURANJOU.

Secrétaire : Madame Kayané BIANCO

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



Secrétariat Général
Direction Foncier et Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 JUIN 2023

Nomenclature : 3.1
Acquisitions

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS

OBJET : 7, RUE VENDÔME - PARCELLE XXXXX -PRÉEMPTION -
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Société des Auteurs Compositeurs et Editeurs de Musique (SACEM) a déclaré à la commune d'Aix-en-Provence son intention d'aliéner un bien immobilier situé dans le périmètre du droit de préemption urbain, délimité en dernier lieu par une délibération du bureau de la métropole Aix-Marseille Provence du 19 décembre 2019.

Ce bien correspond au terrain bâti parcelle cadastrée section XXXXX, qui comporte un hôtel particulier de 394,20 m² à usage professionnel.
L'intention d'aliéner a été déclarée au prix de 4 100 000 €. La déclaration a été réceptionnée en mairie le 16 septembre 2022.

Par un avis du 9 novembre 2022, la Direction Régionale des Finances Publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à « 3 350 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % », soit une valeur maximale de 3 852 500 € (copie en annexe).
Par une décision du 15 novembre 2022, la commune d'Aix-en-Provence a décidé d'exercer le droit de préemption urbain, au prix de 3 350 000 €.

La SACEM a répondu à cette décision par une lettre du 9 janvier 2023, réceptionnée en mairie le 11 janvier 2023, précisant que ce prix n'était pas accepté.

Ce désaccord sur le prix a contraint la commune à saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la réponse de la

SACEM, faute de quoi elle aurait été réputée avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption, ainsi que le prévoit l'article R.213-11 du code de l'urbanisme.

En vue d'évoquer ensemble les modalités d'un accord amiable permettant de concilier leurs intérêts respectifs, les parties en cause, assistées de leurs conseils respectifs, se sont rapprochées.

En ce qui concerne la valeur du bien, la SACEM a exposé que, selon elle, l'évaluation de France Domaine ne tenait pas compte de la véritable valeur vénale du bien, et a notamment justifié d'un rapport établi par Mme Isabelle Mimran-Brunet, expert évaluateur immobilier inscrit près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, faisant état d'une valeur vénale de 4 150 000 €.

La visite des lieux effectuée par le juge de l'expropriation en date du 12 avril 2023 a révélé l'ampleur des travaux de rénovations effectués par la SACEM. Le montant de ces travaux n'a pas été justifié au stade de l'évaluation domaniale, opérée le 9 novembre 2022.

En ce qui concerne l'intérêt général s'attachant à l'acquisition de ce bien par la commune d'Aix-en-Provence, cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la requalification du quartier dit du Faubourg, opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Cette opération s'inscrit dans la logique d'extension progressive du centre-ville et de son esprit aux quartiers d'immédiate périphérie et poursuit les objectifs suivants, définis par délibération n° DL.2022-24 du 10 février 2022 :

- Apaiser le Faubourg en améliorant notamment la circulation,
- Prendre en compte la nature en ville,
- Renforcer la mixité fonctionnelle, notamment autour de l'art, de culture et de l'habitat.

La Ville d'Aix-en-Provence souhaite développer un projet innovant et ambitieux de Pôle Régional Arts numériques dans le quartier créatif et culturel du Faubourg, qui réunit l'École Supérieure d'Art, le Pavillon Vendôme et un bâtiment en cours d'acquisition.

La Ville d'Aix-en-Provence a la volonté de se positionner comme la capitale de la création numérique en s'appuyant sur des structures repérées et reconnues telles que Seconde Nature-Zinc et L'École Supérieure d'Art. Des acteurs essentiels de la formation dans les domaines artistiques et scientifiques (École Nationale Supérieure d'Arts et Métiers, Aix-Marseille Université...), des structures culturelles (Festival d'Aix, le CIAM...) et des acteurs économiques du territoire tels que La FrenchTech, les Entreprises aixoises de la FrenchTech 120 et l'Office de Tourisme s'engagent dans cette dynamique, favorisant de nouvelles synergies entre les domaines artistiques, technologiques et industriels.

La création de ce Pôle ICC dans le bâtiment en cours d'acquisition par la Ville, favorisera la préservation d'un vaste espace arboré dans ce quartier grâce à son jardin situé dans la continuité de celui du Pavillon Vendôme.

Conscientes de l'intérêt d'éviter un contentieux long, incertain et coûteux, les parties se sont entendues sur les termes d'un accord, et ont convenu de régler amiablement le litige qui les oppose et ont concrétisé leurs engagements par le protocole joint au présent rapport.

Compte tenu, tant de l'intérêt général découlant de l'acquisition rappelée ci-dessus que des travaux réalisés par la SACEM, non pris en compte dans l'évaluation, il a été convenu que la commune se porte acquéreur du bien pour un montant de 4 000 000 €, ce qui représente une majoration d'environ 4% par rapport à la valeur vénale rendue par France Domaine.

Il est également précisé qu'un accord est intervenu sur le montant de la commission d'agence à la charge de l'acquéreur de 164 000 € mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner du 16 septembre 2022, ce montant ayant été ramené à 100 000 €.

La somme de 2 000 000 €, ainsi qu'une indemnité d'immobilisation de 10 %, soit 200 000 €, sera versée au plus tard le 30 septembre 2023.

Le surplus de prix, soit la somme de 1 800 000 €, sera versée lors de la signature de l'acte authentique de cession, au plus tard le 31 janvier 2024.

La somme de 2 000 000 € sera restituée à la commune dans le cas où l'acte authentique de cession ne serait pas conclu au plus tard le 31 janvier 2024.

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

- **ADOPTER**, le protocole transactionnel relatif à l'acquisition du bien appartenant à la SACEM, 7, rue Vendôme, parcelle cadastrée section XXXXX dans les conditions présentées dans l'exposé qui précède ;
- **DIRE** que, le prix d'acquisition de la parcelle cadastrée section XXXXX s'élève à 4 000 000 € ;
- **DIRE** que, ce prix est stipulé payable en deux fractions telles que définies dans le corps du présent rapport ;
- **DIRE** que, la commission d'agence à la charge de la Commune d'Aix-en-Provence s'élève à 100 000 € ;
- **AUTORISER**, Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer tous les documents afférents à ce dossier ;
- **DIRE** que, les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la Commune d'Aix-en-Provence.

Présents et représentés	: 53
Présents	: 38
Abstentions	: 0
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 52
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

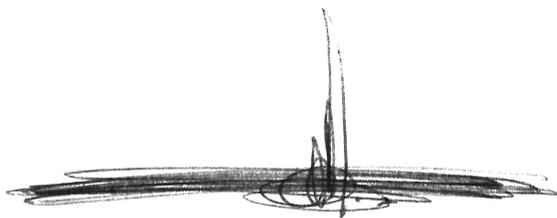
Se sont abstenus

NEANT

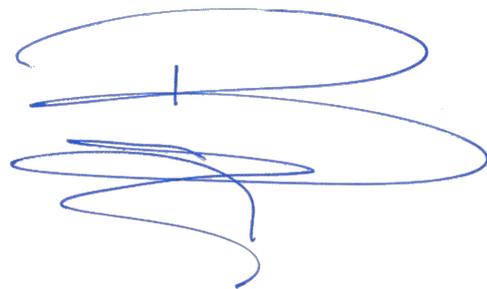
N'ont pas pris part au vote
Sylvain DIJON

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine Janer



Le secrétaire de séance,
Madame Kayané BIANCO



Compte-rendu de la délibération affiché le : 15/06/2023
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)¹

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