




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2023-365**

**Séance publique du**

**6 octobre 2023**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20231006- lmc1245285-DE-1-1
Date de signature : 12/10/2023
Date de réception : mercredi 11 octobre 2023
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : SEXTIUS MIRABEAU - VENTE D'UNE BANDE DE TERRAIN A LA COPROPRIÉTÉ "LE FÉLIBRIGE"**

Le 6 octobre 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 29 septembre 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, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, 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, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, 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 Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, 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 Jean-François DUBOST, Madame Béatrice BENDELE à Monsieur Philippe KLEIN, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Dominique AUGÉY, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Laure SCANDOLERA, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Alain PARRA à Madame Josy PIGNATEL.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Sylvain DIJON, Madame Françoise TERME.

**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 6 OCTOBRE 2023

Nomenclature : 3.1  
Acquisitions

-----

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : Madame DI CARO ANTONUCCI Sylvaine

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

**OBJET** : SEXTIUS MIRABEAU - VENTE D'UNE BANDE DE TERRAIN A LA COPROPRIÉTÉ  
"LE FÉLIBRIGE"- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La copropriété « LE FÉLIBRIGE » a fait part de son souhait de clôturer l'arrière de la résidence donnant sur le Jardin Thomson.

En effet, les copropriétaires rencontrent de nombreux problèmes, nuisances sonores, dégradations, consommations d'alcool, de drogues, insultes menaces et cela jour et nuit.

Malgré les rondes policières, les nombreuses nuisances perdurent. C'est pourquoi la copropriété « LE FÉLIBRIGE » a envisagé de clôturer l'arrière de la résidence.

Pour cela, la copropriété doit acquérir une bande de terrain de 21 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section CN n° 217 appartenant au domaine public de la Commune (bordure de jardin public).

Ladite parcelle n'est plus affectée à l'usage direct du public pas plus qu'elle n'est affectée à un service public.

Elle est en conséquence désaffectée.

Les documents d'arpentage ont été réalisés par un géomètre missionné par la copropriété et indemnisé par la copropriété.

Le Service des Domaines a été consulté, et dans son avis en date du 5 mai 2023 l'emprise de 21 m<sup>2</sup> a été évaluée à 3 600,00 € HT avec une marge de négociation de 10 %.

La Commune a proposé la vente de la parcelle au prix des Domaines et la copropriété a fait une contre-proposition à 3 240,00 € HT soit avec 10 % d'abattement.

Compte tenu que la Commune n'a pas pris en charge les documents du géomètre, il peut être envisagé une cession à 3 240,00 € HT.

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

- **CONSTATER** la désaffectation de l'emprise de 21 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section CN n° 217 ;
- **PRONONCER** le déclassement de l'emprise de 21 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section CN n° 217 ;
- **DÉCIDER** la vente à la copropriété « LE FÉLIBRIGE » de l'emprise de 21 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section CN n° 217 dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- **DIRE** que le prix est fixé à 3 240,00 € H.T. (trois mille deux cent quarante euros hors taxes) ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte authentique à intervenir ainsi que tous les documents qui en seraient la suite ou la conséquence ;
- **AUTORISER** Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette de la somme correspondante.

DL.2023-365 - SEXTIUS MIRABEAU - VENTE D'UNE BANDE DE TERRAIN A LA  
COPROPRIÉTÉ "LE FÉLIBRIGE"-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 45
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 Sophie JOISSAINS, Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Perrine MEGGIATO



Le secrétaire de séance,  
Madame Kayané BIANCO



(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

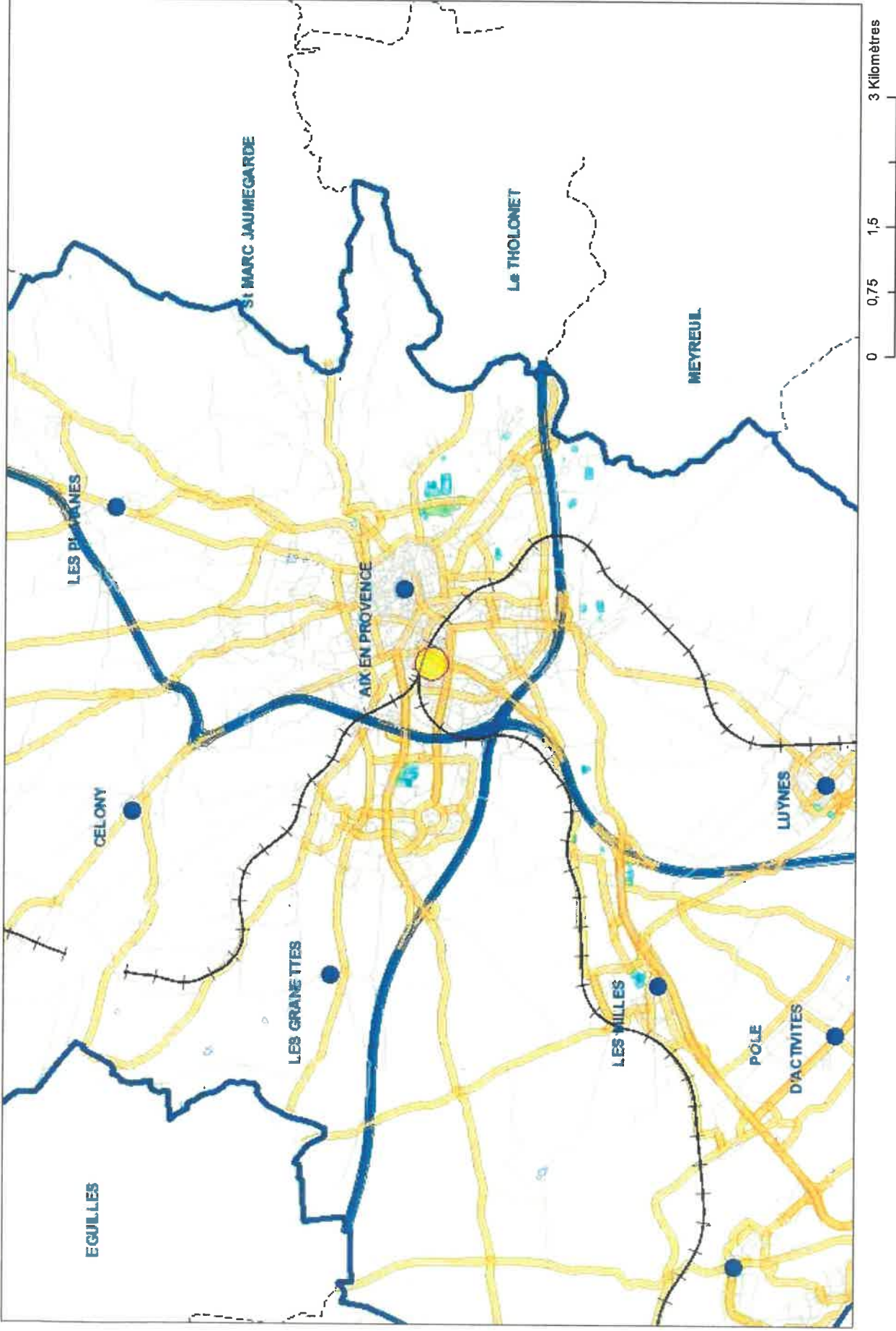
---

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 ...»

# CN0217 AV. CAMILLE PELLETAN - PLACE COIMBRA PDS



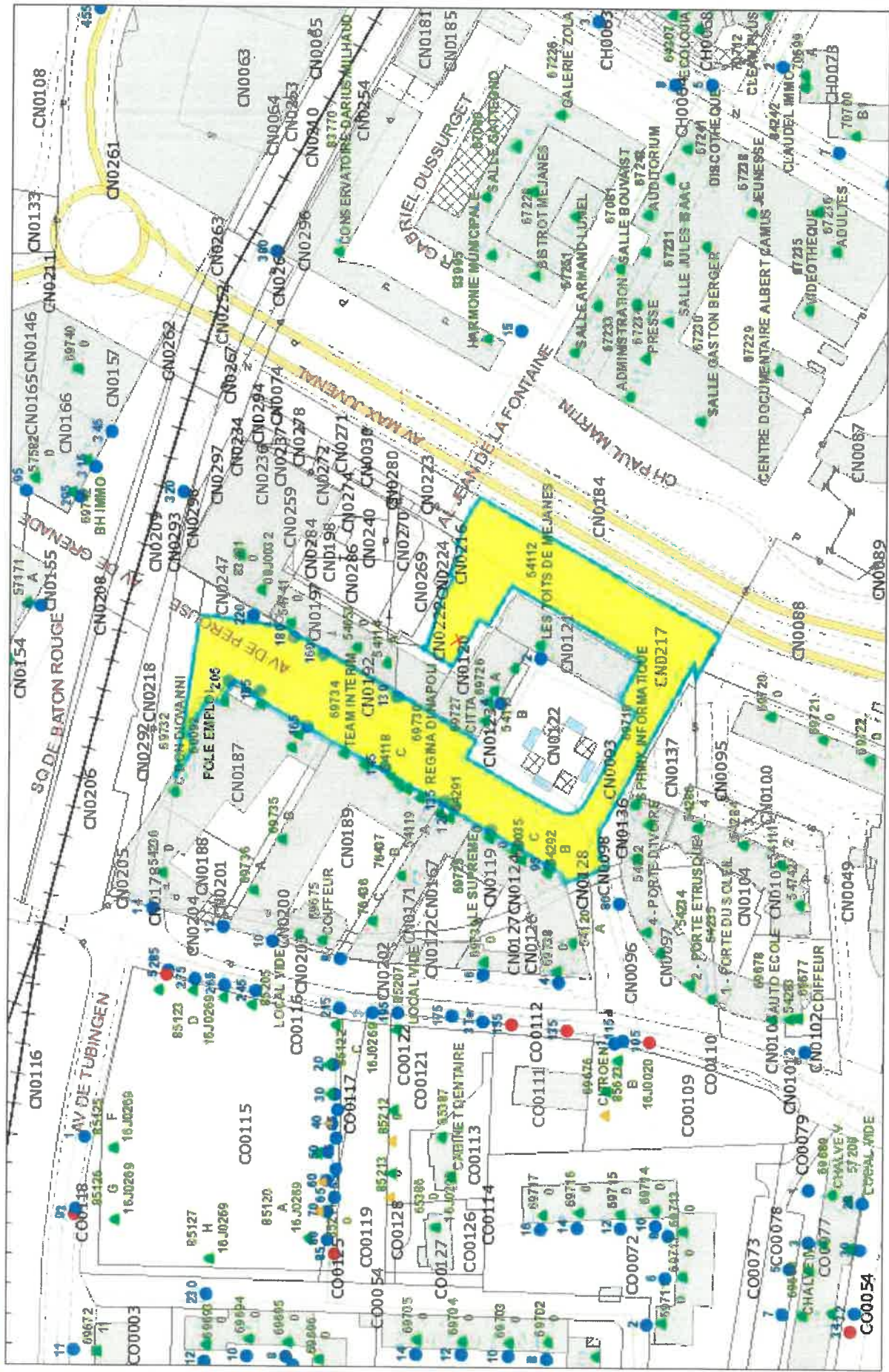
SIG



**Légende**  
Communes  
Communes

# CN0217 AV. CAMILLE PELLETAN - PLACE COIMBRA CAD

SIG



**Légende**  
 Communes  
 Communes





Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-  
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

Marseille, le 05/05/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La directrice régionale des Finances publiques

à

MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

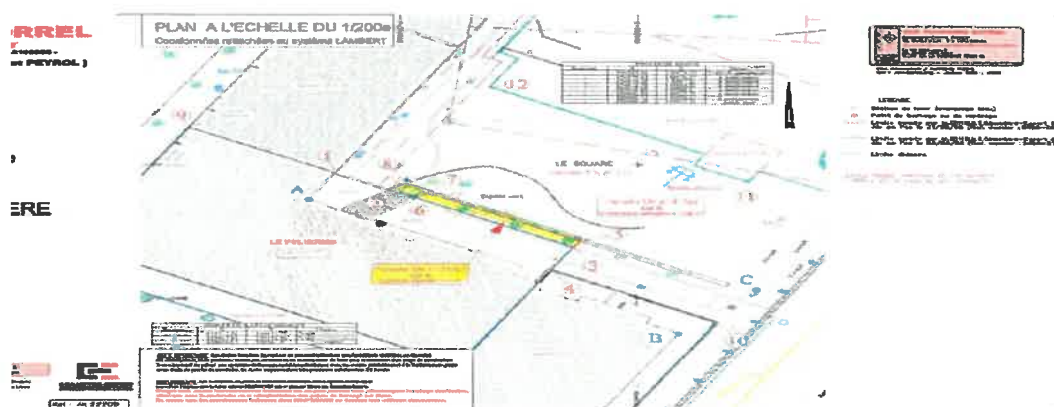
Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2022-13001-86672

DS n°10645393

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

TERRAIN

*Adresse du bien :*

PLACE COINBRA - AVENUE CAMILLE PELLETAN - AIX-EN-PROVENCE

*Valeur :*

3 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME.MAS Muriel - Chef de service des Mutations Foncières

## 2 - DATES

de consultation :	21/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession.  
Projet de cession à la copropriété « Le Félibrige ».

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune d'Aix-en-Provence est une sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône comptant 147 222 habitants (en 2020) ce qui en fait la 23<sup>e</sup> commune la plus peuplée de France. Aix-en-Provence se situe à 32 kilomètres au nord de Marseille et de la mer Méditerranée, entre le massif de la Sainte-Victoire à l'est et la chaîne de la Trévaresse à l'ouest. Le territoire communal comprend 6 219 hectares (62,19 km<sup>2</sup>) de surfaces boisées et englobe des villages aux alentours de la ville proprement dite : Les Milles, Luynes, Puyricard, Célony, Couteron, Les Granettes ainsi que des quartiers récents, comme La Duranne. Autour du centre historique d'Aix-en-Provence, se sont développés les faubourgs au fur et à mesure de l'agrandissement de la ville et de la démolition des anciennes fortifications issues du Moyen Âge : Mirabeau, Montperrin, Jas de Bouffan etc.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La ville d'Aix-en-Provence est desservie par les autoroutes A51 et A8, par la gare routière et par la gare SNCF .

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	CN 217	15 AV CAMILLE PELLETAN	7 137 m <sup>2</sup>

**4.4. Descriptif :** Emprise de 21 m<sup>2</sup> à distraire de la parcelle CN 217. Il s'agit d'une bande de terrain nu de faible largeur.

**4.5. Surfaces du bâti :** non bâti.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune d'AIX-EN-PROVENCE

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019.

Parcelle classée en zone UI.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : la méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

## 8.1. Études de marché – Termes de comparaison situés à AIX-EN-PROVENCE

TERRAIN - AIX-EN-PROVENCE							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Zone
1	30/11/2021 2021P16956	cours Gambetta	BX382/383	381	670 000	1 758	UI
2	17/11/2020 2020P13128	cours Gambetta	BX 333	137	270 000	1 970	UI
3	24/08/2021 2021P11982	cours Gambetta	BX 380	855	1 218 790	1 425	UI
					moyenne	1 717	

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur des cessions de terrains destinés à accueillir une construction. On peut retenir un prix de terrain à bâtir de 1 717 €/m<sup>2</sup> en zone UI.

L'emprise à céder présente une configuration particulière qui la rend inconstructible de fait. Il convient donc d'appliquer un abattement de 90 % sur le prix du terrain à bâtir.

La valeur vénale du bien est estimée à :  $(1\,717 \text{ €/m}^2 \times 0,1) \times 21 \text{ m}^2 = 3\,605$  arrondie à 3 600 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **3 600 € (trois mille six cents euros) hors droits ou taxes.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **3 240€**. La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 (dix-huit)** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation

Réf. : 2022-13001-86672

DS n°10645393

Arthur OLMEZOGLU  
Inspecteur des Finances Publiques



