



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2023-491**

**Séance publique du**

**13 décembre 2023**

**Présidence de Sophie JOISSAINS**

**Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20231213- lmc1250816-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2023
Date de réception : vendredi 15 décembre 2023
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE: - ACTE SIGNED ✓ - COMPTE RENDU AFFICHE ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTROLE DE LEGALITE ✓</p>

**OBJET : 18 BIS ET 20 RUE MARIUS REYNAUD - CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
GAYAUD VERDUN**

Le 13 décembre 2023 à 09h00, 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 07 décembre 2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, 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 Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Alain PARRA, 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 Françoise TERME, 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:**

Madame Brigitte DEVESA à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Madame Perrine MEGGIATO à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Monsieur Philippe KLEIN, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Dominique AUGÉY.

**Excusés sans pouvoir :**

NEANT

**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 13 DÉCEMBRE 2023

Nomenclature : 3.2  
Aliénations

-----

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

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

**OBJET** : 18 BIS ET 20 RUE MARIUS REYNAUD - CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
GAYAUD VERDUN- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments situés au 18bis et 20 rue Marius Reynaud qui étaient occupés, en tout ou partie, par le service administratif interrégional auprès de la Cour d'Appel qui les a libérés en avril 2015.

A/ Présentation du site

Cet ensemble immobilier est composé :

- d'un immeuble entier d'une surface utile de 760 m<sup>2</sup> (en R+3) qui appartient à la Commune depuis des temps immémoriaux sis au 18bis rue Marius Reynaud (parcelle AE n° 351),
- de lots de copropriété (lots n° 4, 6, 7, 8, 9) pour une surface utile de 560 m<sup>2</sup> à destination de bureaux sis au 20 rue Marius Reynaud (parcelle AE n° 249) que la Commune a acquis en totalité en 1968.

La Ville a par la suite vendu une partie des lots de copropriété de la manière suivante :

- les lots 1 et 5 : restaurant (rez-de-chaussée) et cuisine (1er étage) soit une surface de 136,48 m<sup>2</sup> pour un prix de 480 000 € [acte du 5 octobre 2010] acquis par XXXXXXXX.

- les lots 2 et 3 : commerce (rez-de-chaussée) et caves soit une surface de 125,69 m<sup>2</sup> pour un prix de 612 600 € [acte du 24 janvier 2013] acquis par XXXXXXXX.

Les locaux tels qu'existant ne pouvant répondre à des besoins municipaux sans des investissements conséquents, notamment au regard de la mise aux normes d'accessibilité, il a donc été envisagé de les céder.

### B/ Première offre de cession

Une première phase de cession du site a été engagée en 2016.

Un appel public à candidature était organisé sur la période du 11 février au 11 mars 2016.

Le cahier des charges ne donnait aucune contrainte quant à la destination du site et définissait une mise à prix de 3 276 000 € HT pour 1 320 m<sup>2</sup> surface plancher soit 2 482 €/m<sup>2</sup> conforme à l'avis du domaine délivré le 30 juin 2015.

Durant cette procédure 31 dossiers ont été retirés et 37 personnes ont visité le site en cinq dates.

La Commission de Cession du Patrimoine a été appelée à se prononcer sur ce dossier au cours de deux séances :

- le 21 juin 2016 pour l'examen des trois candidatures déposées. La procédure était déclarée infructueuse car les dossiers n'étaient pas conformes au cahier des charges ou présentaient une offre de prix inférieure aux attentes. L'analyse des projets avait fait ressortir des problèmes d'adaptation au regard des contraintes du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

- le 19 septembre 2016, il était décidé de ne pas relancer la procédure de cession dans l'attente de la production de l'étude patrimoniale afin de pouvoir identifier les possibilités d'évolution du site au regard des dispositions réglementaires d'urbanisme applicables.

L'étude patrimoniale a été rendue en février 2018. Elle fait ressortir que compte tenu des caractéristiques architecturales des deux immeubles, l'aménagement du site ne pouvait être optimisé que dans le cadre d'une évolution du PSMV, qui permettrait d'intervenir de manière significative sur le 18bis rue Marius Reynaud.

Cette contrainte conduit à mettre en œuvre une nouvelle démarche.

### C/ Deuxième offre de cession

Cet ensemble est situé dans un secteur très sensible directement perceptible du site des Trois Places. Il était donc indispensable que la partie de réaménagement retenu s'inscrive dans le processus d'embellissement du centre-ville engagé par la Commune. Il était donc nécessaire de faire appel à un partenaire expert dans les interventions en centre-ville.

La SPLA a donc formulé une offre d'acquisition au prix de 2 600 000 €, et par délibération en date du 11 juin 2018, le Conseil Municipal a accepté cette proposition.

Cependant par courrier en date du 16 décembre 2020, la SPLA a renoncé à l'acquisition de l'ensemble immobilier GAYAUD-VERDUN après avoir pris connaissance des études et des investigations menées sur ces immeubles qui ne lui permettaient plus de poursuivre son intention d'acquérir.

Depuis 2015, le bâtiment est inoccupé et il se dégrade progressivement et une petite partie de la toiture a dû être refaite récemment après effondrement pour cause de fuite d'eau.

Dans sa séance du 21 mars 2023, la Commission de Cession a donc décidé de lancer rapidement une nouvelle procédure d'appel à concurrence.

#### D/ Troisième offre de cession

L'immeuble a été mis à la vente par affichage et sur le site internet de la Ville du 30 mars 2023 au 24 avril 2021 inclus avec comme date butoir de rendu des dossiers le 30 juin 2023.

Durant cette période 79 dossiers ont été retirés, 75 personnes (30 équipes) ont visité le site en sept dates et cinq dossiers ont été finalement déposés.

Ils ont été ouverts le 4 juillet 2023 préalablement à la Commission de Cession du Patrimoine Immobilier qui les a examinés le 13 septembre 2023 afin de proposer un lauréat à Madame le Maire.

XXXXXXXXX, représenté par son Président XXXXXXXXX, a été retenue pour son programme d'hôtel 4 étoiles supérieur qui dépend du groupe XXXXXXXXX.

La commission a en effet, estimé que le projet était non seulement particulièrement abouti (validation par l'ABF), mais également en adéquation avec les besoins de la Commune et l'environnement architectural du site.

Par ailleurs, tant le prix de cession de l'offre d'acquisition (conforme à l'évaluation des domaines soit 3 500 000 €), que l'absence de consultations suspensives ont renforcé l'attrait pour cette offre, dont la commission a enfin souligné les retombées économiques pour la Commune.

XXXXXXXXX est une Société par actions simplifiée, dont le siège est à Aix -en-Provence, XXXXXXXXX, identifiée au SIREN sous le numéro XXXXXXXXX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence.

Les services du Pôle Évaluations Domaniales, dans leur avis en date du 20 octobre 2023, ont évalué le bien à 3 500 000 € HT.

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

- **RAPPORTER** la délibération DL. n° 2018-242 en date du 11 juin 2018 ;
- **DECIDER** la cession au XXXXXXXXX de l'immeuble entier cadastré section AE n° 351 et des lots de copropriété n° 4, 6, 7, 8, 9 de l'immeuble cadastré section AE n° 249, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- **DIRE** que le prix de cession est fixé à 3 500 000 € H.T. (trois millions cinq cent mille euros Hors taxes) ;
- **DIRE** que l'acte de vente à venir devra comporter toutes clauses permettant de garantir l'affectation du bien au projet décrit d'Hôtel quatre étoiles luxe ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte de cession correspondant ainsi que tout document afférent à ce dossier ;
- **AUTORISER** Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2023-491 - 18 BIS ET 20 RUE MARIUS REYNAUD - CESSION DE L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER GAYAUD VERDUN-

Présents et représentés	: 55
Présents	: 51
Abstentions	: 6
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 48
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Agnès DAURES, Cyril DI MEO, Claudie HUBERT, Gaëlle LENFANT, Marc PENA, Pierre SPANO.

N'ont pas pris part au vote

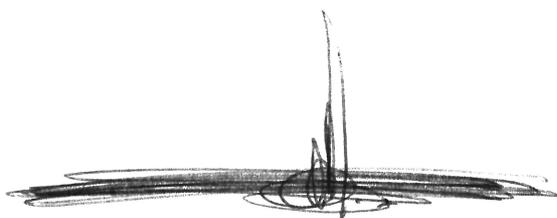
Philippe KLEIN

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 décembre 2023  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> « 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 CONSULTÉE  
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](mailto:assemblees@mairie-aixenprovence.fr)

Téléphone : 04 42 91 90 00