





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2024-45**

Séance publique du

9 février 2024

**Présidence de Eric CHEVALIER
Adjoint au Maire**

| |
|--|
| Accusé de réception en préfecture |
| Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1244993-DE-1-1 |
| Date de signature : 14/02/2024 |
| Date de réception : mercredi 14 février 2024 |
|  POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓  |

OBJET : LES MILLES - VENTE A LA SACOGIVA DES IMMEUBLES KE N° 554P, 228P, IW N° 750P ET 264P

Le 9 février 2024 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 2 février 2024, 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 Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, 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 HADAOUÏ, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME, 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, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOUÏ, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Brigitte DEVESA à Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Philippe KLEIN à Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Grand Projets Urbanisme
Foncier
Direction Foncier et Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 FÉVRIER 2024

Nomenclature : 3.1
Acquisitions

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : Monsieur DONATINI Gilles

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

OBJET : LES MILLES - VENTE A LA SACOGIVA DES IMMEUBLES KE N° 554P, 228P, IW N° 750P ET 264P- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La ville a souhaité réaliser aux Milles, un programme immobilier comprenant un fort intérêt général local, dans un objectif de réhabilitation urbaine du site, puisque composé à la fois de logements en accession libre pour 1500 m² de SDP ainsi que de logements sociaux locatifs, pour 1 650 m² de SDP, soit un total de 3150 m².

Il était donc nécessaire d'identifier une emprise foncière permettant de supporter le projet.

A cet égard, l'ancienne Salle des Fêtes des Milles, ainsi que le Dojo municipal cadastrés section KE n° 228, KE n° 554p et IW n° 750p, désaffectés du domaine public et démolis, présentaient toutes les conditions requises par la SACOGIVA.

C'est dans ce contexte que par délibération en date du 13 avril 2018 la Commune a accepté de céder ces biens à la SACOGIVA, au prix de 1 928 000,00 € HT, afin que l'acquéreur y réalise le programme projeté.

Néanmoins, et compte tenu principalement d'une forte demande des habitants des Milles relayée par les CIQ, la Commune et la SACOGIVA ont fait évoluer le programme.

Depuis 2022, un nouveau projet a donc été élaboré avec une surface de plancher réduite par rapport à l'ancien projet (2020 m² contre les 3150 m² initiaux) mais également un changement dans la destination des ouvrages.

Il est désormais prévu de construire :

- 471 m² de logements locatifs sociaux,
- 135 m² de crèche,
- 1131 m² de logements en accession libre,
- 283 m² de logements en accession à prix maîtrisé.

En raison de ces changements nécessaires pour répondre aux aspirations des Millois, il était impératif de consulter de nouveaux le Pole évaluation domaniale de l'Etat.

Ce dernier a évalué dans son avis en date du 24 juillet 2023, l'emprise foncière objet de la cession, qui porte sur un totale de 3271 m² regroupant les parcelles KE n° 554p (544 m²), KE n° 228p (704 m²), IW n° 750p (1409 m²) et IW n° 264p (614 m²) à la somme de 2 425 000,00 € HT.

Le prix étant assortis d'une marge de négociation de plus ou moins 10 % de cette valeur.

Suite aux négociations engagées par la Commune auprès de la SACOGIVA pour le projet énoncé ci-dessus, un accord est intervenu pour un prix de 2 303 750,00 € HT soit un abattement de 5 % (soit 121 250,00 € HT) qui entre dans le cadre défini par l'avis susvisé.

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

VU l'article L 2241-1 du CGCT ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU l'avis de France Domaines ;

- **RAPPORTER** la délibération n° DL.2018-164 en date du 13 avril 2018 sauf en ce qu'elle autorise la SACOGIVA à déposer toutes autorisations d'urbanisme ;
- **CONSTATER** la désaffectation de l'ensemble immobilier cadastré KE N° 228p, KE n° 554p, IW n° 750p, et IW n° 264p ;
- **PRONONCER** en conséquence de cette désaffectation le déclassement de l'ensemble immobilier cadastré KE n° 228p, KE n°554p, IW n° 750p et IW n° 264p ;
- **DÉCIDER** la vente des immeubles cadastrés KE N°228p, KE n°554p et IW n°750p, IW n° 264p à la SACOGIVA dans les conditions sus-évoquées ;
- **DIRE** que le prix de vente est fixé à 2 303 750,00 € HT ;
- **AUTORISER** la SACOGIVA à solliciter l'ensemble des autorisations d'urbanisme réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet et à réaliser toutes les études techniques préliminaires (sondages...) ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte de cession ou tout acte relatif à cette vente et toutes pièces afférentes à leur établissement ;

- **AUTORISER** Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette des sommes correspondantes.

| | |
|-------------------------|------|
| Présents et représentés | : 55 |
| Présents | : 43 |
| Abstentions | : 13 |
| Non participation | : 7 |
| Suffrages Exprimés | : 35 |
| Pour | : 35 |
| Contre | : 0 |

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Laurence ANGELETTI, Béatrice BENDELE, Pierre-Paul CALENDINI, Agnès DAURES, Cyril DI
MEO, Elisabeth HUARD, Philippe KLEIN, Gaëlle LENFANT, Sophie MEYNET DE
CACQUERAY, Alain PARRA, Marc PENNA, Anne-Laurence PETEL, Pierre SPANO.

N'ont pas pris part au vote

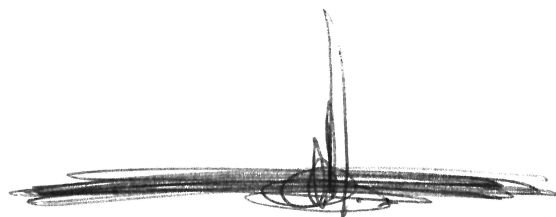
Jacques BOUDON Eric CHEVALIER Sylvain DIJON Sellam HADAOUI Claudie HUBERT Josy
PIGNATEL Jean-Louis VINCENT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Eric CHEVALIER, Adjoint au Maire
Président de séance

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

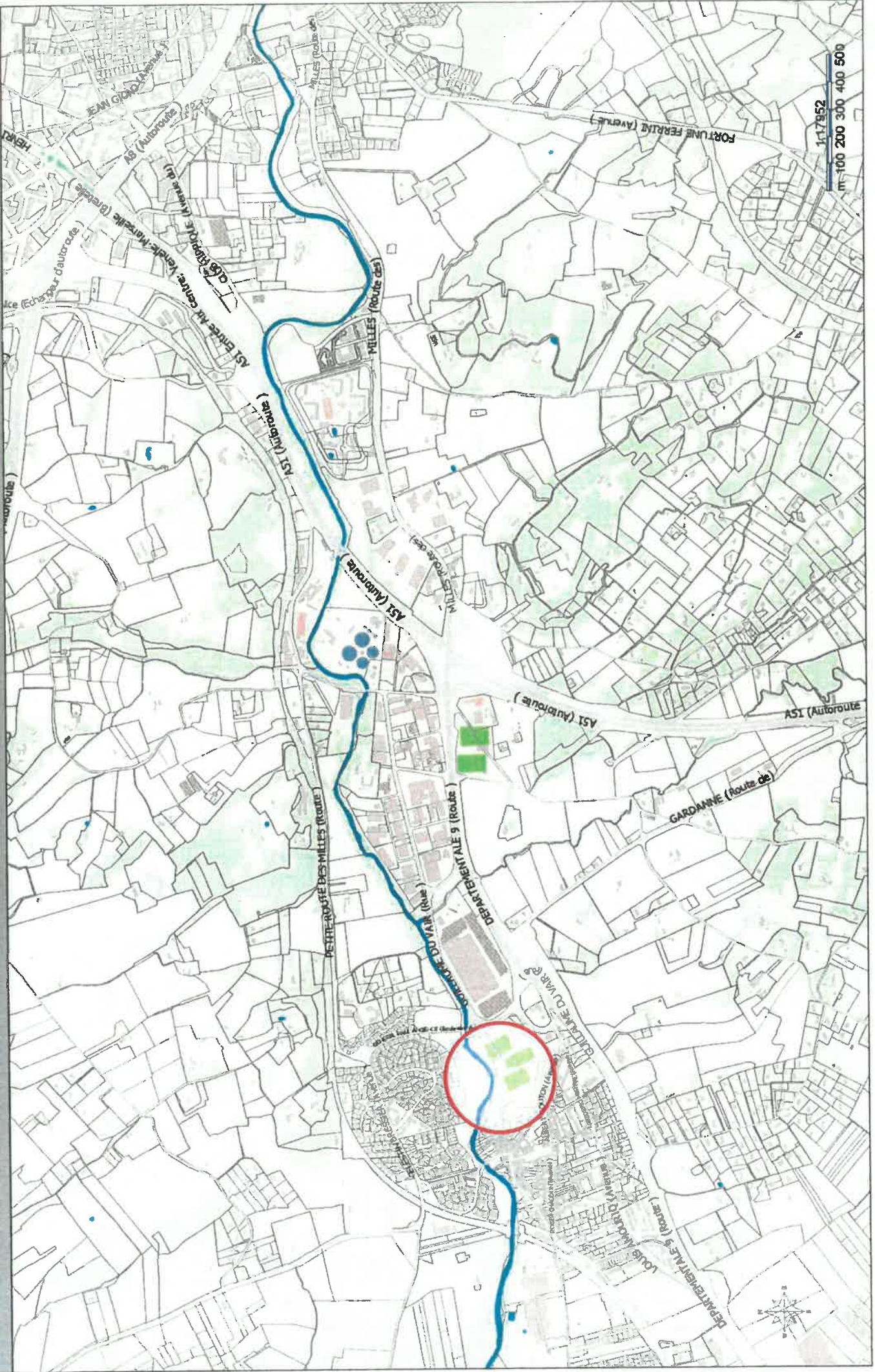
Le secrétaire de séance,
Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14 février 2024
(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 ...»

PLAN DE SITUATION



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

Marseille, le 24/07/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

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

à

VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgifp.finances.gouv.fr

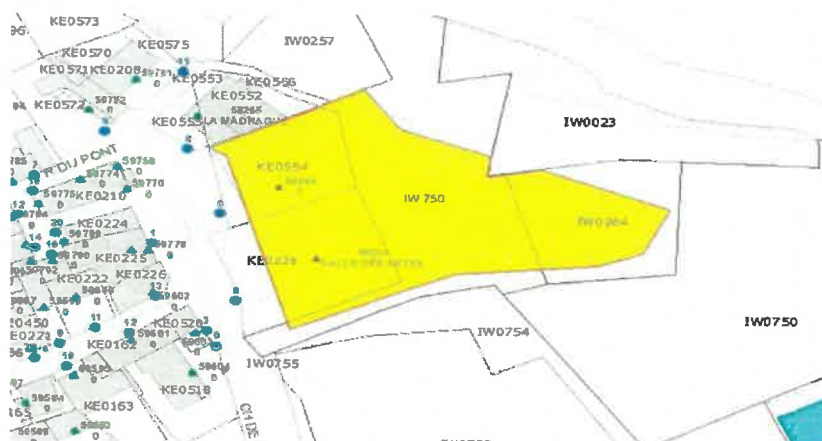
Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2023-13001-26698

DS n°12080285

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://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

TERRAIN

Adresse du bien :

PLACE DES LIBÉRATEURS - AIX-EN-PROVENCE

Valeur :

2 425 000 €, 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 du Service des Mutations Foncières / MME.BRISSAUD Hélène.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 05/04/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 09/05/2023 |

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 ¹ : | <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 au profit de la SACOGIVA (Société d'économie mixte de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence) pour la réalisation d'un programme immobilier.

¹ 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^{ème} 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 km²) 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 | KE 554 | PL DE LA LIBERTÉ LES MILLES | 658 m ² |
| AIX-EN-PROVENCE | KE 228 | PL DE LA LIBERTÉ LES MILLES | 965 m ² |
| AIX-EN-PROVENCE | IW 750 | LA GLACIÈRE - PUYRICARD | 53 740 m ² |
| AIX-EN-PROVENCE | IW 264 | LA GLACIÈRE - PUYRICARD | 1 022 m ² |

4.4. Descriptif :

Il s'agit d'un tènement foncier d'une superficie totale de 3 271 m² constitué d'une emprise de 544 m² à détacher de la parcelle KE 554, d'une emprise de 704 m² à détacher de la parcelle KE 228, d'une emprise de 1 409 m² à détacher de la parcelle IW 750 et d'une emprise de 614 m² à détacher de la parcelle IW 264.

4.5. Surfaces du bâti : Le projet de construction prévoit une constructibilité totale de 2 020 m² en surface de plancher réparti comme suit :

- 471 m² de logements locatifs sociaux,
- 135 m² de crèche,
- 1 131 m² de logements en accession libre,
- 283 m² de logements en accession à prix maîtrisé.

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 le 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019. 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 / SDP m ² | | Prix € | Charge foncière € | Observations |
| 1 | 19/08/2021 2021P11826 | 2 rue docteur Fernand Aurientis | BA 92/94 | 7 171 | 11 667 | 25 000 000 | 2 143 | 4970 m ² sdp en résidence de service et 6 697 m ² en logement (75 % en libre et 25 % en locatif social). |
| 2 | 03/07/2019 2019P7834 | 11 avenue Louis Coirard | CM 91 | 8 630 | 7 515 | 13 627 195 | 1 813 | Maison R+2 avec garage à démolir. Projet de réalisation de 113 logements, zone de mixité sociale avec 25 % en logements sociaux. |
| 3 | 02/06/2021 2021P7328 | Avenue du Grand Domaine – Lieu dit les Palombes - Puyricard | RE 9-32 | 36 635 | 8 000 | 9 400 000 | 1 175 | PUP, 25 % logements sociaux ou prix maîtrisé |

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

L'étude de marché a porté sur des mutations de terrains destinés à accueillir des projets de construction de logements mixtes incluant 25 % de logements sociaux.

Cette étude permet de mettre en évidence une fourchette de prix variant de 1 175 € à 2 143 € par m² constructible. Dans cette étude, est analysé le prix des terrains sous l'angle de leur constructibilité. Est étudié donc le ratio prix/SDP (charge foncière) qui permet de s'affranchir du zonage.

Le tènement foncier, objet de l'évaluation, est destiné à accueillir 25 % de logements sociaux, 15 % de logements à prix maîtrisé et 60 % de logements libres contre 75 % dans les projets des termes de comparaison. C'est la raison pour laquelle, il sera retenu un prix du bas de la fourchette de 1 200 €/m².

La valeur vénale du bien est estimée à : $2\,020\text{ m}^2\text{ sdp} \times 1\,200\text{ €/m}^2 = 2\,424\,000$ arrondie à 2 425 000 €.

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 **2 425 000 € (deux millions quatre cent vingt-cinq mille euros) arrondie.**

Elle est exprimée 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 **2 182 000 € (arrondie)**

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,

Division des Méthodes et des
Isabelle PERON
Directrice Régionale des Finances Publiques

OSE : 2023-13001-26698

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.