




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2024-52**

Séance publique du

9 février 2024

**Présidence de Eric CHEVALIER
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1256765-DE-1-1
Date de signature : 14/02/2024
Date de réception : mercredi 14 février 2024


**OBJET : LA CALADE - CRÉATION D'UN CENTRE D'APPORT VOLONTAIRE - CESSION DE
TERRAIN A LA MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

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 HADAOU, 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 HADAOU, 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 : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

CO-RAPPORTEUR(S) : Madame MEGGIATO Perrine, Monsieur ANDRE Ravi

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

OBJET : LA CALADE - CRÉATION D'UN CENTRE D'APPORT VOLONTAIRE - CESSION DE
TERRAIN A LA MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DL.2018-565 en date du 17 décembre 2018, le Conseil Municipal avait accepté de vendre à la Métropole Aix Marseille Provence la parcelle MV n° 54 d'une surface de 50 000 m² pour la création d'une déchetterie verte pour un montant de 170 000 €.

La Métropole Aix-Marseille Provence, s'est orientée sur un autre site afin d'implanter sa nouvelle déchetterie.

Le bâtiment sera construit dans la zone d'activité de la Calade Aix Nord.

La Métropole Aix-Marseille Provence, s'est donc prononcée par délibération DEA 048-8032/19/CM du 19 décembre 2019 pour l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle cadastrée section OC n° 181 d'une surface de 10 949 m² auprès de la Commune d'Aix-en-Provence cf. plans joints).

Le Service des Domaines a évalué cette parcelle au prix de 208 000 € dans son avis du 19 décembre 2023 (dont copie jointe).

Je vous propose, compte tenu de l'intérêt de cet équipement dans ce secteur pour la Commune, d'accéder à la demande formulée par la Métropole Aix-Marseille Provence.

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

- **RAPPORTER** la délibération n° DL.2018-565 en date du 17 décembre 2018 ;
- **DÉCIDER** la cession de la parcelle cadastrée OC n° 181 à la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- **DIRE** que le prix de vente est fixé à l'euro symbolique HT ;
- **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.

DL.2024-52 - LA CALADE - CRÉATION D'UN CENTRE D'APPORT VOLONTAIRE - CESSION DE TERRAIN A LA MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE-

Présents et représentés	: 55
Présents	: 43
Abstentions	: 9
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 46
Pour	: 46
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Laurence ANGELETTI, Béatrice BENDELE, Pierre-Paul CALENDINI, Elisabeth HUARD, Philippe KLEIN, Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Alain PARRA, Anne-Laurence PETEL, Josy PIGNATEL.

N'ont pas pris part au vote

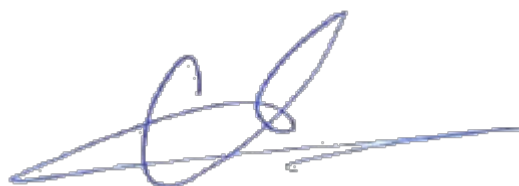
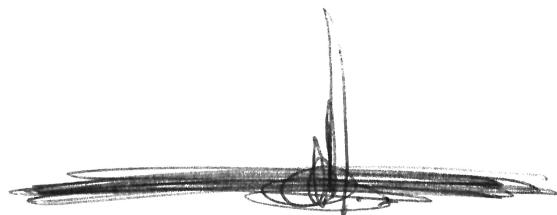
NEANT

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 ...»



VUE AERIENNE

0 0,075 0,15 0,3 Kilomètres

A horizontal scale bar with four segments, labeled 0, 0,075, 0,15, and 0,3 Kilomètres.

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

Marseille, le 19/12/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2023-13001-85177

DS n°14476984

La directrice régionale des Finances publiques

à

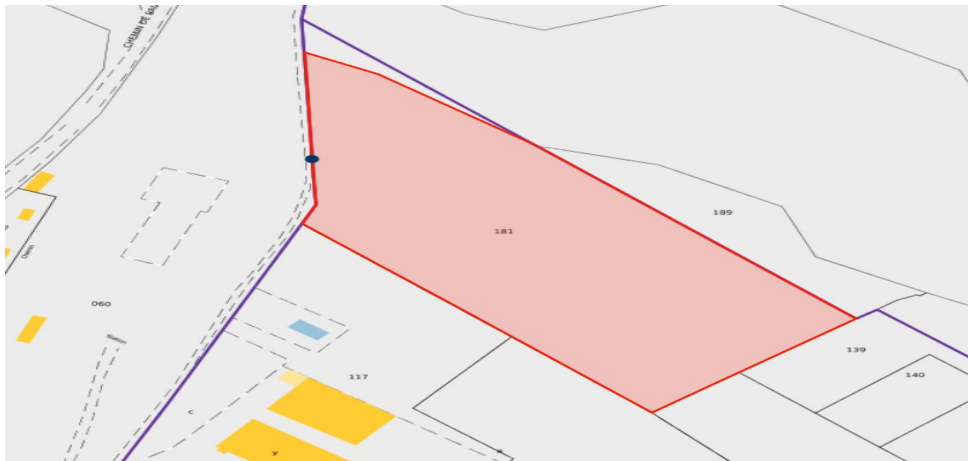
MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

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 :

LES GERVAIS - LA CALADE - AIX-EN-PROVENCE

Valeur :

208 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MAS Muriel / GANDON Geneviève - Chef de Service Mutations Foncières / Assistante Mutations Foncières

2 - DATES

de consultation :	09/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Projet de réalisation d'une déchetterie verte.

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

Zone d'activité de la Calade.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	OC 181	LES GERVAIS	10 949 m ²

4.4. Descriptif : Parcelle nue et libre en nature de terre de bonne configuration

4.5. Surfaces du bâti : terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : VILLE 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. Terrain classé en zone 2 AU. La zone 2AU, différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone, est destinée à une urbanisation future, après modification ou révision du PLU.

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. Étude de marché – Termes de comparaison de terrain en zone 2AU

TERRAIN								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Zone	Observations
1	16/07/2020 2020P7320	Lieu dit La Halte St Pons - AIX-EN-PROVENCE	KT 81	28 540	550 000	19	2AU	
2	10/02/2020 2020P1914	Quartier de la Sèbe - BOUC-BEL-AIR	BK 15-63	7 666	300 000	39	2AUEb	
3	27/02/2023 2023P5912	Lieu dit Les Convertis Sud - BOUC-BEL-AIR	CI 10	3 890	74 000	19	2AU	

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

L'étude de marché a permis de relever qu'une seule vente de terrain en zone 2AU sur la commune d'Aix-en-Provence. L'étude a donc été élargie sur des communes avoisinantes. Le règlement de la zone 2AU de la commune de Bouc-Bel-Air est relativement proche de celui d'Aix-en-Provence : l'ouverture à l'urbanisation des terrains est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'étude permet de dégager un prix dominant de 19 €/m².

La valeur vénale du bien peut donc être estimée à $19 \text{ €/m}^2 \times 10\,949 \text{ m}^2 = 208\,031$ arr à 208 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE –

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 **208 000 € (deux cent huit mille euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **176 800 €**. 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 céder 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 céder à un prix moins élevé.

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

Arthur OLMEZOGLU
Inspecteur des Finances Publiques



OSE : 2023-13001-85177

DS : 14476984

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.