





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2024-320**

Séance publique du

19 juillet 2024

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240719-267958-DE-1-1
Date de signature : 23/07/2024
Date de réception : lundi 22 juillet 2024
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : AVENUE DES INFIRMERIES - ÉCHANGE DE TERRAINS SCI AIX 2014 - COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Le 19 juillet 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 12 juillet 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 Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Fathi BENJILALI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAoui, Monsieur Emmanuel HENRY, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Solène TRIVIDIC, 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 Kayané BIANCO à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Madame Agnès DAURES à Madame Claudie HUBERT, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Perrine MEGGIATO à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Elisabeth HUARD, Madame Arlette OLLIVIER à Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Alain PARRA à Madame Béatrice BENDELE, Madame Laure SCANDOLERA à Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Francis TAULAN à Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Madame Françoise TERME à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Marc PENA, Monsieur Pierre SPANO.

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 19 JUILLET 2024

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

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

OBJET : AVENUE DES INFIRMERIES - ÉCHANGE DE TERRAINS SCI AIX 2014 -
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de son réaménagement, la SCI AIX 2014 (Hôtel IBIS), représentée par Monsieur Gwenaël LE HOUEROU a fait part de son souhait d'échanger son terrain situé en ER n° 119 contre un terrain limitrophe propriété de la Commune.

Le géomètre est intervenu et il a délimité la surface à détacher de la parcelle cadastrée section BR n° 77, propriété de la SCI AIX2014, destinée à l'aménagement d'un chemin piéton public.

La SCI AIX 2014 a aménagé une zone de charge véhicules électriques sur sa parcelle, et de ce fait, l'Hôtel manque à présent de places de stationnement.

Il a donc été envisagé d'échanger la parcelle cadastrée section BR n° 77p pour une surface de 716 m², propriété de la SCI AIX 2014 contre une bande de terrain d'une surface de 711 m² à détacher du domaine public. Elle n'est plus affectée à l'usage direct du public, pas plus qu'elle n'est affectée à une délégation de service public.

Il est donc possible de céder cette emprise, sous réserve que le Conseil Municipal la décline après avoir constaté sa désaffectation.

Le service des Domaines, dans son avis en date du 19 décembre 2023 a évalué :

- la parcelle cadastrée section BR n° 77p, propriété de la SCI AIX 2014 d'une surface de 716 m² à 285 000 €,
- la propriété Communale d'une superficie de 711 m² au PLU à 285 000 €.

Les deux terrains sont situés en zone UM au PLU.

Par conséquent, la Commune a proposé dans son courrier en date du 26 mars 2024, un échange sans soulte des terrains.

Par courrier, reçu le 25 avril 2024, Monsieur Gwenaël LE HOUEROU représentant la SCI AIX 2014 a accepté cet échange sans soulte.

La SCI AIX 2014 accepte de mettre à disposition de la Ville pour le Salon des Sports, une vingtaine de places de stationnement en accord avec la Direction des Sports.

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

- Vu l'article L 2241-1 du CGCT.
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.
- Vu le présent rapport.
- Vu l'avis de France Domaines en date du 19 Décembre 2023.
- **CONSTATER** la désaffectation de la bande de terrain (domaine public) d'une surface de 711 m² ;
- **PRONONCER** en conséquence de cette désaffectation, le déclassement de la bande de terrain de 711 m² ;
- **DÉCIDER** l'échange de la parcelle cadastrée, BR n° 77p pour 716 m² appartenant à la SCI AIX 2014 contre la bande de terrain de 711 m² appartenant à la Commune, dans les conditions sus-évoquées ;
- **DIRE** que l'échange se fera sans soulte ;
- AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte d'échange ou tout acte relatif à cette vente et toutes pièces afférentes à leur établissement.

DL.2024-320 - AVENUE DES INFIRMERIES - ÉCHANGE DE TERRAINS SCI AIX 2014 -
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE-

Présents et représentés : 53
Présents : 41
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

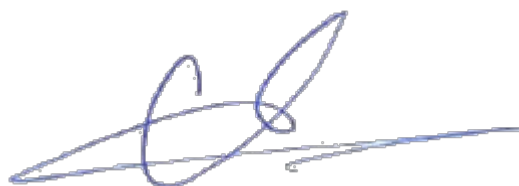
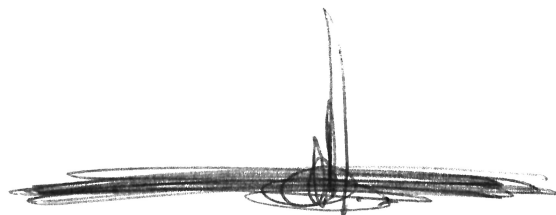
NEANT

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 Amandine JANER

Le secrétaire de séance,
Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 23 juillet 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 ...»

DGEMA

Groupes DIEGO

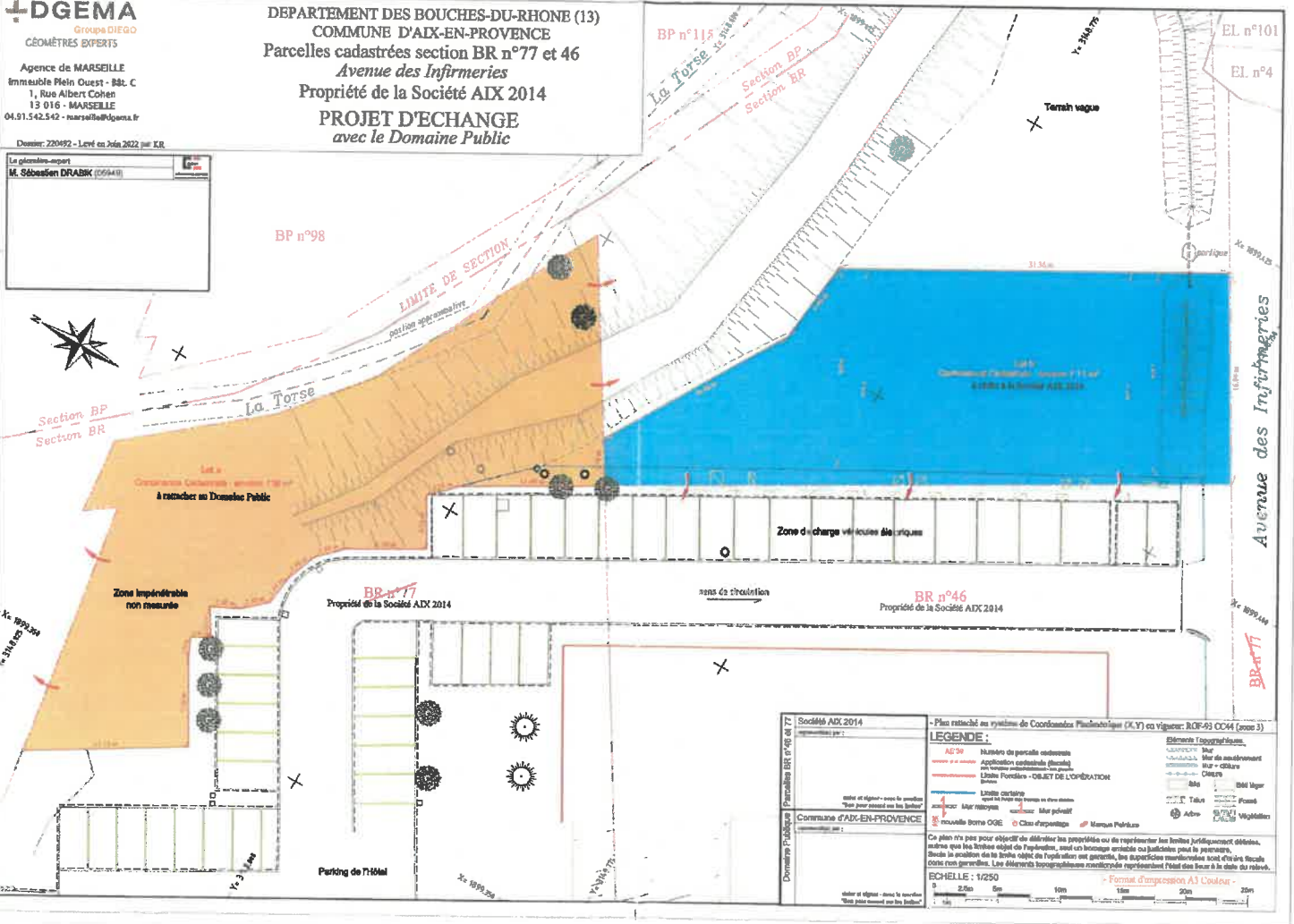
CÉOMÈTRES EXPERTS

Agence de MARSEILLE
Immeuble Plein Ouest - B&L C
1, Rue Albert Colson
13 016 - MARSEILLE
04.91.542.542 - marseille@dgema.fr

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE (13)
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE
Parcelles cadastrées section BR n°77 et 46
Avenue des Infirmeries
Propriété de la Société AIX 2014
**PROJET D'ECHANGE
avec le Domaine Public**

Dossier: 220492 - Levé en Juin 2022 par KR

Le géomètre-expert
M. Sébastien DRABK (056410)



Société AIX 2014	Plan retouché au système de Coordonnées Planimétriques (X,Y) en vigueur: RGF-93 CGM (zone 3)
Parcelles BR n°77 et 46	LEGENDE :
Commune d'AIX-EN-PROVENCE	AC 39 Numéro de parcelle cadastrale
Domaine Public	Application cadastrale (fonction)
	Application cadastrale (fonction)
	Limite Foncière - OBJET DE L'OPÉRATION
	Limite cadastrale
	Aggr. Révisé
	Nouvelle Borne OGE
	Clas d'arpentage
	Mur ou Palissade
	Mur ou Palissade

Ce plan n'a pas pour objectif de délimiter les propriétés ou de représenter les limites judiciairement délimitées, autres que les limites objet de l'opération, sous un bon usage ordinaire ou judiciaire pour le propriétaire. Toute contestation ou litige relatif au présent plan est de la compétence des tribunaux compétents.

ECHELLE : 1/250

0 2.5m 5m 10m 15m 20m 25m

Format d'impression A3 Couleurs

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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2023-13001-85900

DS n°14896219

La directrice régionale des Finances publiques

à

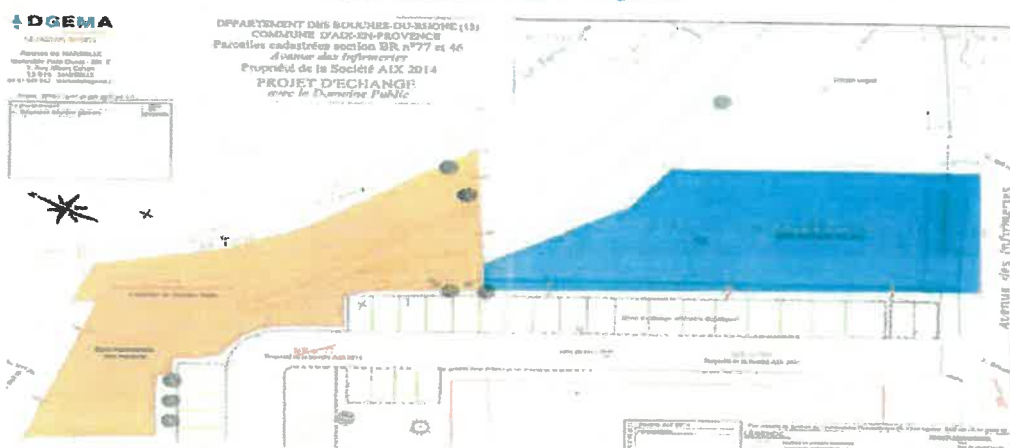
MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

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



Nature du bien :

TERRAIN

Adresse du bien :

AVENUE DES INFIRMERIES - AIX-EN-PROVENCE

Valeur :

LOT A : 285 000 €

LOT B : 285 000 €

(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 :	07/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/11/2023

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 :	ÉCHANGE

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'un échange.

Dans le cadre d'un échange la ville d'AIX-EN-PROVENCE cède une emprise de terrain de 711 m² à déclasser du domaine public pour l'agrandissement du parking de l'hôtel IBIS jouxtant leur parcelle cadastrée BR 46 (en bleu sur le plan) et acquiert une emprise de 716 m² à distraire de la parcelle BR 77.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	BR 77	29 CHE DES INFIRMERIES	11 289 m ²

4.4. Descriptif :

Emprise de 716 m² à détacher de la parcelle BR 77 (LOT A sur le plan).

Emprise de 711 m² à détacher et déclasser du domaine public communal (LOT B sur le plan).

4.5. Surfaces du bâti : terrain non bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble :** VILLE D'AIX-EN-PROVENCE est propriétaire de l'emprise domaine public et la SCI AIX 14 est propriétaire de la parcelle BR 77.

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 UM.

Emplacement réservé n°119 : chemin piéton.

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 UM

TERRAIN - AIX-EN-PROVENCE								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Zone	Observations
1	30/07/2021 2021P10866	Lieu dit Champsaur	LY204 à 206, LY 835 à 838, 839 et 840	7 931	3 840 000	484	UM	
2	17/01/2022 2022P638	Chemin des Infirmes	BR 49	206	100 000	485	UM	
3	31/08/2021 2021P12326	Bd des Deux Ormeaux- jas de Bouffan	PM 241 242	824	450 000	546	UM	
4	30/07/2021 2021P10856	Bd des Deux Ormeaux- jas de Bouffan	PM 44-60	1 397	1 325 000	948	UM	
5	10/01/2022 2022P242	La Clairmande du Pont de l'Arc	HX 122/133	4 600	1 918 000	417	UM	

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

L'étude de marché permet de dégager une fourchette de prix compris entre 400 et 950 €/m².

Dans le cadre du projet d'échange, on peut retenir une valeur basse de 400 €/m².

La valeur vénale du bien peut donc être estimée à :

-acquisition de l'emprise à détacher de la parcelle BR 77 (LOT A) : 400 €/m² x 716 m² = 286 400 arrondie à **285 000 €**

-cession de l'emprise à déclasser du domaine public (LOT B) : 400 €/m² x 711 m² = 285 400 arrondie à **285 000 €**

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 :

-pour le lot A : 285 000 €

-pour le lot B : 285 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation. 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 ou acquérir à un prix plus bas 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

OSE : 2023-13001-85900

DS : 14896219

Artur ÇILMEZOĞLU
Inspecteur des Finances Publiques



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.