




Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20120529-21149-DE-1-1_0
Date de signature : 31/05/12
Date de réception : jeudi 31 mai 2012
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</p> <ul style="list-style-type: none">- ACTE SIGNÉ ✓- COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LEGALITÉ ✓

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2012.558**

Séance publique du

29 mai 2012

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

OBJET : VAL SAINT ANDRE - 75 RUE EDMOND MICHELET VENTE DU LOT N°11

Le 29/05/12 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 23/05/2012, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, M. Yannick DECARA, M. Gérard DELOCHE, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, M. Francis TAULAN

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Mlle Odile BARBAT-BLANC à M. Yannick DECARA, Mme Danièle BRUNET à M. Alexandre GALLESE, Mme Martine FENESTRAZ à Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI à M. Laurent DILLINGER, Mme Françoise TERME à M. Stéphane PAOLI, M. Victor TONIN à M. Francis TAULAN

Excusés sans pouvoir :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Brigitte DEVESA, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, Mme Marie José VALETA

Secrétaire : Yannick DECARA

Mme Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 29/05/12

RAPPORTEUR : Mme Odile BONTHOUX

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

OBJET : VAL SAINT ANDRE - 75 RUE EDMOND MICHELET VENTE DU LOT N°11 -
Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Dans le cadre de sa politique de gestion du patrimoine, la Ville d'Aix-en-Provence a identifié un certain nombre de biens (bâties et non bâties) dont la cession doit permettre de dégager des ressources financières destinées, notamment, à assurer le financement de projet d'investissement patrimoniaux, culturels sportifs ou techniques ainsi que les gros travaux sur les immeubles occupés par les services, associations...

A ce titre, comme cela avait été antérieurement envisagé, suite à l'évolution du statut des instituteurs en professeurs des écoles, qui supprime l'obligation de logements par la commune, ont été identifiés 41 logements situés hors enceinte scolaire qui sont susceptibles d'être vendus dont ceux de Jules Isaac, du Val Saint André et de Frédéric Mistral.

Par délibérations n° 06-1190 du 03 octobre 2006 et n° 2011-343 du 11 avril 2011, le Conseil Municipal a décidé la désaffectation et le déclassement d'une partie de la parcelle BN n°62 ainsi que le procédé de vente des logements scolaires au « Val Saint André ».

Les logements ont été proposés à l'acquisition aux enseignants occupants et les logements vacants ont été mis à la vente par un appel à la concurrence (publicité dans les journaux, annonces mises en ligne sur le site internet de la commune et publicité auprès des enseignants de la commune).

Deux logements, sont mis à la vente au « Val Saint André » :

- un T2 (lot N° 10) de 33.10m² avec une cave (lot N° 4) mise à prix de 86 100 euros (estimation des Domaines) :

- un T4 de 70,70 m² (lot N° 11).avec deux caves (lot N°1 et 3) mise à prix de 186 600 euros (estimation des Domaines) :

La commission de cession qui s'est réunie le 10 avril 2012 a ouvert 6 offres d'achat pour l'appartement T4.

Mme Carole HEREDIA a été retenue pour l'appartement T4 au prix comptant de 190 000 euros.

Je vous demande donc, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- Vu l'article L2241- 1 du CGCT
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- Vu l'avis de France Domaines estimant le bien à 186 600 euros ci-joint annexé,

- **DECIDER** la vente de l'appartement de type 4 au premier étage d'une superficie de 70,70 m² (lot 11) et de ses deux caves de 7.90m² (lot 3) et 4 ,80 (lot 1) sis 75 rue Edmond Michelet, Val St André, à Aix-en-Provence cadastré BN n°202 (anciennement BN n°62p) à Madame Carole HEREDIA au prix de 190 000 euros comptant.

- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à encaisser le prix de vente du bien cédé par la Ville.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'adjoint délégué au Foncier, à signer l'acte de cession, tout acte relatif à cette vente et toutes les pièces afférentes à leur établissement.

2012.558 - VAL SAINT ANDRE - 75 RUE EDMOND MICHELET VENTE DU LOT N°11

Présents et représentés	: 37
Présents	: 31
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 37
Pour	: 37
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 Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 31/05/2012
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

pole gestion publique

DIVISION FRANCE DOMAINE

SERVICE

38 BD BAPTISTE BONNET

13285 MARSEILLE CEDEX 08

Affaire suivie par :

drfip@dgfip13.finances.gouv.fr

Tel 04 42 37 54 05

☎: 04.42.37.54 08

Ville d'Aix en Provence
Direction Foncier, Gestion du Patrimoine
Juridique & ventes immobilières
Hôtel de Ville
13616 Aix en Provence cedex 1

AVIS DU DOMAINE

Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers

Art. L.311-8 du Code des Communes

Art. 56 et 60 de la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982

Art. 7-1 de la Loi n° 72-619 du 5 juillet 1972

Art. L. 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

Affaire suivie par: M. ROBERT Jean Claude

AVIS n° 2012-001v1460

Connexe n° 2011-0001V 0097

1. Propriétaire : Ville d'Aix en Provence
2. Date de réception de la demande d'avis : 17/04/121)
3. Situation du bien :

Commune : Aix en Provence

Adresse ou lieu-dit : "75 rue Edmond Michelet 13100

Références cadastrales et superficie :

Section BN n° 202

4. Description sommaire : Sur un terrain clôturé d'environ 500m², immeuble collectif d'habitation construit dans les années 1960 comprenant sur trois niveaux 3 appartements de type F4 et 2 appartements de type F2, avec caves en sous-sol et emplacements de parkings sur



terrain attenant, l'ensemble dans un état d'entretien passable

6 Réglementation d'urbanisme :

Document P.O.S. : du 28/04/1982 approuvé le 11/07/ et 31/10/04

Zone : UC2

COS : 0.4

9. Conditions de la vente : cession amiable

10 Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé :

11

lot	niveau	nature	valeur vénale
1	SS	Cave	2 500 €
3	SS	Cave	4 100 €
4	SS	Cave	4 100 €
10	logement	F2	82 000 €
11	logement	F4	180 000 €
		Total	272700 €

(DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS HORS TAXES.

A Aix le 20/04/12

Pour l'Administrateur Général des Finances publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,

Par déléation,
L'inspecteur
JCROBERT,

Nota : Recherche sur la présence d'amiante, des termites et des risques liés au saturnisme non demandée par le service des Domaines. Les évaluations contenues dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an. 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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20

pole gestion publique

DIVISION FRANCE DOMAINE

SERVICE

38 BD BAPTISTE BONNET

13285 MARSEILLE CEDEX 08

Affaire suivie par :

drfip@dgfip13.finances.gouv.fr

Tel 04 42 37 54 05

☎: 04.42.37.54 08

**NOTE COMPLEMENTAIRE
DE RENSEIGNEMENTS
d'ordre intérieur**

N°2011-001V0097

Dossier connexe 2009-001V0232

Enquêteur :ROBERT Jean Claude

Adresse de l'immeuble:

Ecole Vla St André

75 rue Edmond Michelet

13100 Aix en Provence

Référence cadastrale : Section BN n° 62 pour 10923 m²

1-Consultant et propriétaire: Ville d'Aix

2 Nature du projet : La parcelle visée ci-dessus est occupée par un groupe scolaire et un immeuble collectif d'habitation affecté au logement des enseignants

La commune d'Aix envisage de céder le dit immeuble.après création d'une copropriété

3 description : visite du 09/02/2011

Immeuble collectif d'habitation, situé quartier Sud EST d'Aix en Provence très résidentiel, bénéficiant d'une cadre naturel de choix (proximité immédiate du parc de la Torse Accès indépendant de celui de l'école,terrain attenant délimité par une clôture et affecté à usage parking pour les occupants

Surface non bâti environ 340 m²

Emprise au sol du bâti: 144 m²

Date de construction:: 1965

Nombre de niveaux: 3 + cave

Murs béton,, agglomérés

Crépi gris défraîchi nécessitant un ravalement

Toit terrasse présentant des pproblèmes d'étanchéité

Façade recouverte en grande partie d'ampelopsis(

Trace d'humidité sur les murs ouest de l'immeuble

Partie commune: escalier en granito avec rampe métallique porte d'accès vitrée sur armature en fer

Huisseries et volets pliants en bois dans un état de vétusté avancé (simple vitrage)

Eléments de confort



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chauffage central collectif au fuel (chaudière en sous sol vétuste)

Eau, électricité, tout à l'égout

Typologie de locaux

Le sous sol comporte 7 caves de 5 m² à 8 m²

Un local de 10 m² où est installée la chaudière

Le RdC et le 1^o étage comprennent chacun 1 F4 et un F2

Le 2^o 1 F4

Consistance

F4

1 cuisine ; 1 séjour 3 chambres Salle de bains et WC de Dégagements

F2

1 cuisine de 1 séjour de 1 chambre 1salle de bians WC : Dégagement: .

Détail des surfaces

lot	niveau	nature	Surface
1	SS	Cave	4,8
2	SS	Cave	6,9
3	SS	Cave	7,9
4	SS	Cave	7,9
5	SS	Cave	8,2
6	SS	Cave	7,4
7	SS	Cave	7,4
8	logement	F2	32,6
9	logement	F4	70,8
10	logement	F2	33,1
11	logement	F4	70,7
12	logement	F4	70,7
		Total	328,4

Etat d'entretien de l'ensemble: moyen passable

Exposition sud ouest pour les T4 et Est/sud pour les T2

Balcons au nord pour l'ensemble des appartements

Balcons au sud pour les T4

cuisine assez grande,

Sol carrelé démodé mais en bon état

3 Urbanisme : SO

4 Evaluation

Elément de comparaison

Mutations d'appartements réalisées dans le quartier

Date	hypo	Ref cad	adresse	niveau	surface hab	prix	V/m ²	année
02/11/2010	10p12139	BN 143	Parc Volina	2	36	170 000 €	4 722 €	1988
28/09/2010	10p11546	BN 107	Jardin d'Arcadie	0	51	195 000 €	3 824 €	1985



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

14/09/2010	10p9472	BN 102	Jardin d'Arcadie		53	168 000 €	3 170 €	1985
31/08/2010	10p9845	bn 159	clos Sévigné	1	80	300 000 €	3 750 €	1900
05/08/2010	10p9240	BN 143	Parc Volina	1	73	315 400 €	4 321 €	1988
04/08/2010	10p9876	BN 143	Parc Volina		67	375 000 €	5 597 €	1988
30/07/2010	10p8262	BN 143	Parc Volina	0	29	164 000 €	5 655 €	
29/07/2010	10p7699	bn 143	Parc Volina	1	32	145 000 €	4 531 €	
29/07/2010	10p8060	BN 102	Jardin d'Arcadie	3	35	102 000 €	2 914 €	1986
28/07/2010	10P7694	BN 102	Jardin d'Arcadie	2	52	184 500 €	3 548 €	
23/06/2010	10P6913	BN 102	Jardin d'Arcadie	0	51	163 120 €	3 198 €	
28/05/2010	10P5614	BN 143	Parc Volina	3	104	572 300 €	5 503 €	
27/05/2010	10P5673	BN 197	Parc Gambetta	3	75	105 000 €	1 400 €	1970
30/04/2010	10p5341	bn 102	Jardin d'Arcadie	0	53	200 000 €	3 774 €	
26/04/2010	10p4851	bn 102	Jardin d'Arcadie	1	51	180 000 €	3 529 €	
16/01/2010	10p3878	bn 102	Jardin d'Arcadie	2	73	235 000 €	3 219 €	
06/01/2010	10p641	bn 102	Jardin d'Arcadie	1	69	207 100 €	3 001 €	
23/12/2009	10p1151	bn 143	Parc Volina	0	51	230 000 €	4 510 €	
21/12/2009	09p11711	bn 117	le nymphee	0	51	240 000 €	4 706 €	
15/12/2009	10p346	bn 102	Jardin d'Arcadie	2	51	150 000 €	2 941 €	
14/12/2009	10p814	bn 102	Jardin d'Arcadie	2	51	187000	3 667 €	
14/01/2010	10p800	bn 60	le Chambord	3	76	300000	3 947 €	1973
17/04/2009	09p3932	bn 60	le Chambord	0	90	224000	2 489 €	1973
26/08/2008	08p10136	bn 197	Parc Gambetta		104	388000	3 731 €	1974

minimum	moyenne	mediane	maximum
1 400 €	3 819 €	3 740 €	5 655 €

Sur le c quartier de la orse les mutations revelées porte sur des immeubles plus récents et d'un meilleur standing

Extraction d'œil portant sur des cessions d'immeuble construits e,tre 1960 et 1970 d'une surface comprise entre 65 m² et 75 m²

66 occurrences relevées

Tendance

minimum	moyenne	mediane	maximum
1803 €	2755 €	2623€	4863 €

Valeur arbitrée à 2600€/m²

Un abattement de 10% est appliqué aux logements situés en RdC

Les caves font l'objet d'une évaluation distinctes. Pour ce faire, dans la mesure où la v/m² des éléments de comparaison englobent celle des caves,une décote de 3751 €, représentant le prix moyen d'une cave, est appliqué à la valeur brute
Les cave sont valorisées sur la base 520 €/m²



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Calcul de la Valeur vénale

lot	niveau	nature	Surface	V/m ²	décote	Valeur nette	arrondi
1	SS	Cave	4,8	520 €		2 496 €	2 500 €
2	SS	Cave	6,9	520 €		3 588 €	3 600 €
3	SS	Cave	7,9	520 €		4 108 €	4 100 €
4	SS	Cave	7,9	520 €		4 108 €	4 100 €
5	SS	Cave	8,2	520 €		4 264 €	4 300 €
6	SS	Cave	7,4	520 €		3 848 €	3 800 €
7	SS	Cave	7,4	520 €		3 848 €	3 800 €
8	RDC	F2	32,6	2 340 €	3 751 €	72 533 €	72 500 €
9	RDC	F4	70,8	2 340 €	3 751 €	161 921 €	162 600 €
10	logement	F2	33,1	2 600 €	3 751 €	82 309 €	82 000 €
11	logement	F4	70,7	2 600 €	3 751 €	180 069 €	180 000 €
12	logement	F4	70,7	2 600 €	3 751 €	180 069 €	180 000 €
		Total	328,4				703 300 €

Aix en Provence 20/04/12
L'Inspecteur

Jean Claude ROBERT