




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2016-349**

Séance publique du

18 juillet 2016

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20160718- lmc194842-DE-1-1
Date de signature : 19/07/2016
Date de réception : mardi 19 juillet 2016
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXECUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : CONVENTION DE CESSION DE TERRAIN AVEC LA SCICV LES JARDINS DE
GUIRAMANDE DANS LE CADRE DU PAE (PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE) PONT DE L
ARC SUD ET DE L'OPÉRATION PLAN CAMPUS**

Le 18 juillet 2016 à 15h30, 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 12/07/2016, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Monsieur Ravi ANDRE à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Christine BERNARD à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Souad HAMMAL à Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Danièle BRUNET, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Danielle SANTAMARIA à Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Jules SUSINI à Madame Charlotte BENON, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Reine MERGER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Claude MAINA.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Grands Projets
Urbains
Mission aménagement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 18 JUILLET 2016

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : Mme BONTHOUX Odile

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

OBJET : CONVENTION DE CESSION DE TERRAIN AVEC LA SCICV LES JARDINS DE GUIRAMANDE DANS LE CADRE DU PAE (PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE) PONT DE L'ARC SUD ET DE L'OPÉRATION PLAN CAMPUS- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération N° 2007-1011 du 22 octobre 2007, la commune d'Aix en Provence a approuvé le PAE (programme d'aménagement d'ensemble) sur le « secteur de Pont de l'arc sud », afin de réaliser les équipements publics nécessaires pour que les terrains, situés dans le périmètre de celui-ci, peu ou pas équipés, soient effectivement constructibles et desservis par les voiries et réseaux adaptés.

Celui-ci, ayant une durée de validité de 10 ans, est toujours applicable.

Dès lors les constructeurs dont le terrain est situé dans le périmètre du PAE sont tenus de participer au coût des équipements publics, et sont exonérés de taxe d'aménagement.

Conformément à l'article 8 de ladite délibération, les participations pourront être versées sous forme de contributions financières, de réalisation de travaux ou de cessions de terrains.

L'intervention de Plan Campus dans ce secteur, a engendré une réorientation du document d'urbanisme, ainsi qu'une réorganisation foncière et l'élargissement de voies.

Cette décision a conduit à modifier sensiblement l'aménagement du secteur tant au niveau des formes urbaines que des besoins fonciers

En effet, ce secteur doit accueillir à terme :

- des établissements d'Enseignement Supérieur et de Recherche édifiés par l'Etat et/ou l'Université AMU en partie EST du secteur. Les terrains d'assiette de ces équipements devront appartenir à l'Etat ;
- des hébergements construits et gérés par le CROUS en partie SUD. Les terrains d'assiette de ces équipements devront appartenir à l'Etat ;

- un bassin de rétention des eaux pluviales également en partie OUEST, ces terrains devant appartenir à la Ville.

L'ensemble des équipements universitaires est réalisé et financé dans le cadre du PLAN CAMPUS, la ville cédant gratuitement les emprises foncières nécessaires

Dans cette optique la ville a acquis les terrains de la Pauliane pour les mettre à disposition de l'Etat.

Toutefois, la propriété de la Pauliane s'est avérée insuffisante par rapport aux besoins exprimés par l'Etat notamment pour permettre l'accueil de l'ensemble des logements étudiants du CROUS.

C'est pourquoi, des terrains appartenant à la SCICV Les jardins de la Guiramande (parcelle EW 47), situés dans le périmètre du PAE, ont été grevés d'emplacement réservés par la ville, pour la réalisation d'hébergement sociaux étudiants d'une part (ER112), et d'autre part, pour la réalisation d'un bassin de rétention (ER 38), et l'élargissement des voies (ER373 & ER 375).

La SCI a donc adapté son projet de construction à la dynamique de l'opération et vient accorder par les présentes, les cessions des emplacements réservés, permettant la réalisation de l'opération Plan Campus.

Ces cessions de terrains, interviendront dans le cadre du PAE, et la valeur de ces dernières définie par le service des domaines viendra en déduction des contributions financières dues au titre de ce dernier.

De son côté, la ville cèdera une petite parcelle à la SCI pour lui permettre de remembrer la propriété restante, en cohérence avec le projet Plan Campus.

Il est donc nécessaire d'établir une convention avec la SCICV les Jardins de Guiramande, afin d'organiser les différents transferts de propriétés permettant in fine à l'Etat d'être propriétaire des terrains destinés à l'édification des locaux d'enseignement et de recherche et des hébergements étudiants, à la Ville d'être propriétaire du bassin de rétention ER 38, et des voiries élargies, et enfin à la SCI de réaliser son projet en répondant aux obligations fixées par l'Article UM2 1^{er} aliéna du PLU de la Ville (obligation de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux).

La SCI cédera à la Ville des emprises à détacher de la parcelle EW 47 à savoir :

- une emprise de 1 354 m² (LOT D) dont la valeur vénale est estimée par les domaines à 34000 € selon avis du 25 janvier 2016 qui est destinée à être cédée à l'État pour le programme de locaux d'enseignement et de recherche,
- une emprise de 7419 m², (LOT C) dont la valeur vénale est estimée à 840 000 € selon avis des domaines du 11 juillet 2016 et qui est destinée :

-d'une part au bassin de rétention (712 m²surface graphite), ladite parcelle cédée est frappée d'une servitude de cour commune interdisant toute construction sur ladite parcelle permettant ainsi à la SCI de construire sur les terrains qu'elle conserve à une distance inférieure à celle prévue au PLU.

- d'autre part à être cédée à l'État pour qu'il y fasse édifier par le CROUS des hébergements étudiants d'une surface minimum de 3 350 m² de SDP permettant ainsi à la SCI le respect des dispositions de l'Article UM 2 – 1 du PLU. Une partie de ce terrain située au Sud pourra toutefois être conservée par la ville pour permettre la réalisation de la voie nécessaire à la suppression du passage à niveau voisin.

- Une emprise de 584 m² (LOTB1), dont la valeur vénale est estimée à 14 000 € selon avis du 11 juillet 2016 et qui est destinée à l'élargissement du chemin de la Guiramande correspondant à l'ER 375 du PLU.
- Une emprise de 233 m² (LOT B2), dont la valeur vénale est estimée à 6000 € selon avis du 11 juillet 2016 destinée à l'aménagement du carrefour entre le chemin de la Guiramande et le chemin du viaduc.

La SCI cédera en conséquence des terrains dont la valeur totale est estimée à 894 000 €.

Ce montant de 894 000 € sera déduit de la participation de la SCI CV LES JARDINS DE LA GUIRAMANDE due au titre du PAE, laquelle s'élève à la somme de 2 341 298,20 €.

La SCICV LES JARDINS DE LA GUIRAMANDE restera donc devoir en numéraire au titre du PAE une somme de 1 447 298, 20 €

De son côté, la Ville cédera à la SCI un terrain de 94 m² issu de la parcelle EW 49 (LOT A2) permettant une configuration finale de la propriété de la SCI, plus fonctionnelle. Ce terrain étant estimé à une valeur de 1000 € par avis des domaines du 25 janvier 2016.

C'est pourquoi, je vous demande, mes chers collègues de bien vouloir :

Vu les avis des domaines en date du 25 janvier 2016 et 11 juillet 2016,

- **APPROUVER** la convention ci jointe entre la Commune d'Aix et la SCICV Les Jardins de la Guiramande.
- **DECIDER l'acquisition par la Commune dans le cadre du PAE du Pont de l'arc Sud, et selon plan annexé:**
 - D'une emprise de 1 354 m² (LOT D) à détacher de la parcelle EW47
 - D'une emprise de 7419 m² (LOT C) à détacher de la parcelle EW47
 - D'une emprise de 584 m² (LOTB1) à détacher de la parcelle EW47
 - D'une emprise de de 233 m² (LOT B2)
- **AUTORISER** la cession à la SCICV Les Jardins de la Guiramande, d'une emprise de 94 m² (lot A2) à détacher de la parcelle EW49.
- **AUTORISER** le Maire ou l'adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, et l'adjoint délégué au Foncier à signer la convention ainsi que les actes et documents qui en seront la suite et la conséquence.

DL.2016-349 - CONVENTION DE CESSIION DE TERRAIN AVEC LA SCICV LES JARDINS DE GUIRAMANDE DANS LE CADRE DU PAE (PLAN D AMÉNAGEMENT D' ENSEMBLE) PONT DE L ARC SUD ET DE L OPÉRATION PLAN CAMPUS-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 42
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
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, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



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 ...»

CONVENTION DANS LE CADRE DU PAE PONT DE L ARC SUD

ENTRE

La Commune d'Aix-en-Provence représentée par son Maire, ou son représentant, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal n° .
ci-après dénommée « Ville d'Aix-en-Provence »
D'une part,

ET

La Société civile immobilière de construction-vente LES JARDINS DE GUIRAMANDE, au capital de 2.000 euros dont le Siège social est situé 32 rue Bédarrides 13100 AIX EN PROVENCE, immatriculée sous le numéro 529 247 249 RCS AIX EN PROVENCE, représentée par son gérant M. Gérard Blanc.

ci-après dénommée « La SCI»

D'autre part,

Il a été convenu ce qu'il suit :

Préambule :

I- PAE DU PONT DE L ARC

Par délibération N° 2007-1011 du 22 octobre 2007, la commune d'Aix en Provence a déterminé un « secteur d'aménagement du pont de l 'arc sud », et a approuvé le PAE(programme d'aménagement d'ensemble) sur ce secteur, afin de réaliser les équipements publics nécessaires pour que les terrains situés dans le périmètre de celui-ci, peu ou pas équipés, soient effectivement constructibles et desservis par les voiries et réseaux adaptés.

Celui-ci, ayant une durée de validité de 10 ans, est toujours applicable.

Dès lors les constructeurs dont le terrain est situé dans le périmètre du PAE sont tenus de participer au coût des équipements publics, et sont exonérés de taxe d'aménagement.

Conformément à l'article 8 de ladite délibération, les participations pourront être versées sous forme de contributions financières, de réalisation de travaux ou de cessions de terrains.

II- PLAN CAMPUS

L'intervention de Plan Campus dans ce secteur, a engendré une réorientation du document d'urbanisme, ainsi qu'une réorganisation foncière et l'élargissement de voies. Cette décision a conduit à modifier sensiblement l'aménagement du secteur tant au niveau des formes urbaines que des besoins fonciers

En effet, ce secteur doit accueillir à terme :

- des établissements d'Enseignement Supérieur et de Recherche édifiés par l'Etat et/ou l'Université AMU en partie EST du secteur. Les terrains d'assiette de ces équipements devront appartenir à l'Etat ;
- des hébergements construits et gérés par le CROUS en partie SUD. Les terrains d'assiette de ces équipements devront appartenir à l'Etat ;
- un bassin de rétention des eaux pluviales également en partie OUEST, ces terrains devant appartenir à la Ville.

L'ensemble des équipements universitaires est réalisé et financé dans le cadre du PLAN CAMPUS, la ville cédant gratuitement les emprises foncières nécessaires.

Dans cette optique la ville a acquis les terrains de la Pauliane, pour les mettre à disposition de l'Etat.

Toutefois, la propriété de la Pauliane s'est avérée insuffisante par rapport aux besoins exprimés par l'Etat notamment pour permettre l'accueil de l'ensemble des logements étudiants du CROUS.

C'est pourquoi, des terrains appartenant à la SCI (parcelle EW 47), situés dans le périmètre du PAE, ont été grevés d'emplacement réservés par la ville, pour la réalisation d'hébergement sociaux étudiants d'une part (ER112), et d'autre part, pour la réalisation d'un bassin de rétention (ER 38), et l'élargissement des voies (ER373 & ER 375).

La SCI a donc adapté son projet de construction à la dynamique de l'opération et vient accorder par les présentes, les cessions des emplacements réservés.

Ces cessions de terrains, interviendront dans le cadre du PAE, et la valeur de ces dernières définie par le service des domaines viendra en déduction des contributions financières dues au titre de ce dernier.

La ville cède de son côté une petite parcelle à la SCI pour lui permettre de remembrer la propriété restante, en cohérence avec le projet Plan Campus.

La présente convention a donc pour objet d'organiser les différents transferts de propriétés permettant in fine à l'État d'être propriétaire des terrains destinés à l'édification des locaux d'enseignement et de recherche et des hébergements étudiants, à la Ville d'être propriétaire du bassin de rétention ER 38, et des voiries élargies, et enfin à la SCI de réaliser son projet en répondant aux obligations fixées par l'Article UM2 1^{er} aliéna du PLU de la Ville (obligation de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux).

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Cession par la SCI à la Ville :

La SCI cédera à la Ville des emprises à détacher de la parcelle EW 47 à savoir :

- une emprise de 1 354 m² (LOT D) dont la valeur vénale est estimée par les domaines à 34000 € selon avis du 25 janvier 2016 qui est destinée à être cédée à l'État pour le programme de locaux d'enseignement et de recherche,
- une emprise de 7419 m²,(LOT C) dont la valeur vénale est estimée à 840 000 € selon avis des domaines du 11 juillet 2016 et qui est destinée :
 - d'une part au bassin de rétention(712 m²surface graphite), ladite parcelle cédée est frappée d'une servitude de cour commune interdisant toute construction sur ladite parcelle permettant ainsi à la SCI de construire sur les terrains qu'elle conserve à une distance inférieure à celle prévue au PLU.
 - d'autre part à être cédés à l'État pour qu'il y fasse édifier par le CROUS des hébergements étudiants d'une surface minimum de 3 350 m² de SDP permettant ainsi à la SCI le respect des dispositions de l'Article UM 2 – 1 du PLU. Une partie de ce terrain située au Sud pourra toutefois être conservée par la ville pour permettre la réalisation de la voie nécessaire à la suppression du passage à niveau voisin.
- Une emprise de 584 m² (LOTB1), dont la valeur vénale est estimée à 14 000 € selon avis du 11 juillet 2016 et qui est destinée à l'élargissement du chemin de la Guiramande correspondant à l' ER 375 du PLU.
- Une emprise de 233 m² (LOT B2), dont la valeur vénale est estimée à 6000 € selon avis du 11 juillet 2016 destinée à l'aménagement du carrefour entre le chemin de la Guiramande et le chemin du viaduc.

La SCI cédera en conséquence des terrains dont la valeur totale est estimée à 894 000 €.

Ce montant à titre d'apport en terrain de 894 000 € sera déduit de sa participation due au titre du PAE, indexée au jour du dépôt du permis de construire laquelle s'élève à la somme de 2 341 298,20 €.

La SCICV LES JARDINS DE LA GUIRAMANDE restera donc devoir en numéraire au titre du PAE une somme de **1 447 298, 20 €**

Article 2 : Cession par la Ville à la SCI :

La Ville cédera à la SCI un terrain de 94 m² issu de la parcelle EW 49 (LOT A2) permettant une configuration finale de la propriété de la SCI, plus fonctionnelle, estimée à 1000 € par avis des domaines du 25 janvier 2016.

Article 3 : Obligation de la Ville :

La Ville s'engage à céder gratuitement à l'Etat, conformément aux dispositions de la convention Plan Campus, les parcelles destinées à l'édification des logements CROUS et des locaux d'enseignement.

Cette cession sera opérée dans le cadre plus général de la cession de terrains de la Pauliane dont elle constitue un complément.

Article 4 : Substitution :

Si la Ville le juge souhaitable, la cession par la SCI des terrains devant appartenir à l'Etat, pourra se faire directement à celui-ci.

Article 5 : Réitération par acte authentique :

Les cessions réciproques seront réitérées concomitamment par acte authentique dès la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'Article 6, donc au plus tard le 1 décembre 2016, délai pouvant être prorogé en cas de recours sur le permis, par accord entre les parties.

Article 6 : Condition suspensive :

Obtention par la SCI des autorisations suivantes :

- Une déclaration préalable en vue de la division du terrain dont elle est propriétaire (parcelle EW 47) permettant l'application de l'Article UM 2 sur le lotissement ainsi constitué.
- Obtention d'un permis de construire de 10 180 m² de SDP environ sur la partie de la parcelle EW 47 restant lui appartenir.

Lesdites autorisations devront avoir un caractère définitif par l'absence de recours gracieux ou contentieux en annulation d'un tiers ou de déféré préfectoral dans les délais légaux.

La SCI s'oblige à déposer dans un délai maximum d'un mois à compter de ladite présente et

à procéder à leur affichage sur le terrain dans les 15 jours.

Fait à Aix en Provence, le

Pour la Commune,
M. Alexandre GALLESE
Adjoint délégué à l'urbanisme et
à l'aménagement du territoire.

Pour la SCICV Les jardins de Guiramande

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
DRFIP13@DGFP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
christine.boutillier@dgfp.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2016-001V0133

Madame le Maire
Hôtel de Ville
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

- 1. Service consultant : Commune d'AIX EN PROVENCE**
Direction Générale Adjointe Etudes Juridiques, Marchés Publics et Patrimoine Communal
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine
Affaire suivie par : Mme MAS
- 2. Date de la consultation : 08/01/2016**
Dossier reçu le : 12/01/2016
Visite le : 19/11/2015 en présence de Mme MAS et de Mme ABEL
- 3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**
 - Projet d'échange entre la Commune et un propriétaire riverain
 - Détermination de la valeur vénale des biens
- 4. Propriétaires présumés : voir tableau ci-dessous**
- 5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune d'AIX EN PROVENCE

Adresse : Pont de l'Arc du Montaigne

Cadastre : section EW parcelles 47p et 49p

Descriptif : détachements non bâtis.

Parcelles	Emprise	Propriétaires
EW 47p	1 354 m ²	SCI Les Jardins de Guiramande
EW 49p	42 m ²	Commune

5 a. Urbanisme : PLU approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015
Zone 1AU1-UM

Observations complémentaires :

- Prescription de hauteur de 16 m sur la parcelle EW 47
- Espace boisé classé sur la moitié du détachement de la parcelle EW 49p
- Secteur Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP 14 Pont de l'Arc - Viaduc

6. Origine de propriété :

Bien	Acte acquisition
EW 47 et 48	21/07/2011 - 2011P10433
EW 49 - Lots 1 à 6, 9 à 11, 13, 14, 37, 39, 44, 47 et 50 à 53	22/10/2010 - 2010P11306
EW 49 - Lots 18 à 22, 25, 27, 29 à 31, 33, 34, 36, 40, 42, 46 et 54	24/11/2010 - 2010P12368
EW 49 - Lots 16, 17, 23, 24, 26, 28, 32, 41 et 45	11/10/2012 - 2012P12717
EW 49 - Lots 7, 8, 12, 15, 35, 38, 43, 48 et 49	24/07/2013 - 2013P07243

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale des biens dont il s'agit, présumés libres de toute location ou occupation, est établie à :

35 000 € HT

(Trente-cinq mille euros hors taxes)

répartis comme suit :

Parcelles	Emprise	Valeur vénale
EW 47p	1 354 m ²	34 000 €
EW 49p	42 m ²	1 000 €

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 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. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A Marseille, le 25/01/2016

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, et par délégation,



Roland GUERIN
Administrateur des Finances publiques
adjoint



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2016-001V1526

**Madame le Maire
Hôtel de Ville**

13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

ANNULE ET REMPLACE L'EVALUATION N° 2016-001V1154

1. Service consultant : Commune d'AIX EN PROVENCE

**Direction Générale Adjointe Etudes Juridiques, Marchés Publics et Patrimoine Communal
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine**

Affaire suivie par : Mme MAS

2. Date de la consultation : 27/06/2016

Dossier reçu le : 27/06/2016

Dossier complété les : 27 et 29/06/2016

Visite le : 19/11/2015 en présence de Mme MAS et de Mme ABEL

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

- Projet d'échange entre la Commune et un propriétaire riverain
- Détermination de la valeur vénale des biens

4. Propriétaire présumé : SCI Les Jardins de Guiramande

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune d'AIX EN PROVENCE

Adresse : Pont de l'Arc du Montaigne

Cadastre : section EW parcelles 47p

Descriptif : détachements non bâtis.

Parcelles	Emprise
EW 47p -- Lot B1	574 m ²
EW 47p -- Lot B2	233 m ²
EW 47p -- Lot C	7 419 m ²
TOTAL	8 226 m²

5 a. Urbanisme : PLU approuve le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

- Zone 1AU1-UM
- Prescription de hauteur de 16 m sur les lots B1 et B2
- Emplacements réservés 375, 373, 38 et 112
- Secteur Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP 14 Pont de l'Arc – Viaduc
- Lot C est destiné à recevoir la moitié des 3 350 m² SdP de logements étudiants (Plan Campus), soit 1 675 m² SdP. Interrogée sur la constructibilité de ce lot, la commune précise, par mail du 3 juin 2016, que « On peut considérer que le terrain est viabilisé » et, par mail du 29 juin 2016, que « La SDP sur le terrain appartenant à la SCI les jardins de guiramide est donc bien estimé à 1675 m² ».

6. Origine de propriété : acte du 21/07/2011 publié sous les références 2011P10433.

7. Situation locative : biens présumés libres de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Compte-tenu de la constructibilité du lot C estimée par la commune à 1 675 m² SdP, la valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

860 000 € HT

(Huit cent soixante mille euros hors taxes)

répartis comme suit :

Parcelles	Emprise	Valeur vénale
EW 47p – Lot B1	574 m ²	14 000 €
EW 47p – Lot B2	233 m ²	6 000 €
EW 47p – Lot C	7 419 m ²	840 000 €

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

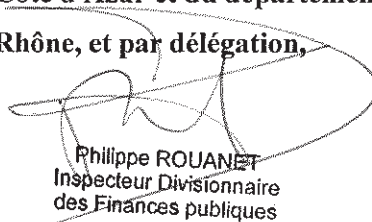
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A Marseille, le

11 juillet 2016.

**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, et par délégation,**


Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques