




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2016-508**

**Séance publique du**

**10 novembre 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 : 013-211300017-20161110- lmc199008-DE-1-1
Date de signature : 14/11/2016
Date de réception : lundi 14 novembre 2016
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : ENCAGNANE - AVENUE ALBERT BAUDOIN - VENTE IMMEUBLE PREVERT A LA  
SOCIETE PROVENCE HABITAT.**

Le 10 novembre 2016 à 10h00, 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 04/11/2016, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESSE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, 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:**

Madame Abbassia BACHI à Eric CHEVALIER, Madame Patricia BORRICAND à Madame Reine MERGER, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Sylvaine DI CARO, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Coralie JAUSSAUD, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Claude MAINA à Madame Liliane PIERRON, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Jean-Christophe GROSSI.  
Secrétaire : Coralie JAUSSAUD

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



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

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 10 NOVEMBRE 2016

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

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

**OBJET** : ENCAGNANE - AVENUE ALBERT BAUDOIN - VENTE IMMEUBLE PREVERT A LA SOCIETE PROVENCE HABITAT.- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence est propriétaire d'un immeuble sis avenue Albert Baudoin, quartier Encagnane et cadastré section CO n°2p. Ce bien est composé d'un terrain à bâtir d'une surface de 1 177m<sup>2</sup> sur lequel est implanté un immeuble collectif comportant 2 étages d'une surface habitable totale de 462m<sup>2</sup>, répartie en 5 logements qui étaient destinés aux logements de fonction des enseignants et qui a été désaffecté du domaine scolaire par délibération n° DL.2015-80 en date du 31 mars 2015.

La Commission de Cession du Patrimoine Immobilier, dans sa séance du 19 octobre 2015, a décidé de lancer la commercialisation avec démolition du bien obligatoire et mise à prix libre. Ce qui suppose que préalablement à toute cession votre Conseil en prononce le déclassement compte tenu de sa désaffectation.

Un cahier des charges a été rédigé en précisant les règles à respecter.

L'immeuble a été mis à la vente par publicité dans la presse locale du 11 février au 11 mars 2016 ainsi que sur le site internet de la Ville.

Les acquéreurs avaient la possibilité de déposer leurs offres sous pli cacheté jusqu'au 13 mai 2016 à 16 h 00.

Suite à l'appel à concurrence, trois équipes, sur les trente quatre retraits de dossiers et les cinq jours de visites réunissant treize personnes, ont formulé des propositions.

Les trois dossiers ont été ouverts en Commission de Cession du Patrimoine Immobilier le 18 mai 2016, puis la Direction de l'Urbanisme a été saisie et les Services de France Domaine ont été consultés pour chacun des trois projets présentés.

La Commission de Cession du Patrimoine Immobilier les a examinés le 19 septembre 2016 afin de proposer un lauréat à Madame le Maire.

Il a été proposé que la vente soit consentie à la Société PROVENCE HABITAT immatriculée au registre du commerce de Aix-en-Provence sous le numéro SIREN 484 594 296 R.C.S., associée à l'architecte Patrice DENIS, dans les conditions et formes suivantes :

- ▶ prix d'acquisition : 720 000,00 €,
- ▶ projet : réalisation d'un immeuble d'habitation de qualité R + 3 en lieu et place du bâtiment à démolir, composé de 15 logements prévisionnellement répartis ainsi : 3 T4/T5, 5 T3, 7 T2.
- ▶ conditions suspensives : Permis de Construire et Permis de Démolir purgés de tous recours, pas de servitude nouvelle, substitution de l'acquéreur.

Le projet présenté par la Société PROVENCE HABITAT a été retenu car il répond au mieux aux règles d'urbanisme en vigueur. En outre, l'écart avec l'évaluation domaniale n'est que de -1,11 %. Il sera précisé que les deux autres offres présentent un projet incompatible avec les règles d'urbanisme en vigueur et proposent un prix d'acquisition très largement inférieur à l'estimation domaniale (Offre 2 : Société VICTORIA -20,21%, Offre 3 : CP PROMOTION -56,89%)

Les modalités de financement de l'opération et du paiement du prix sont les suivantes :

- ▶ 30% à la signature du compromis de vente, soit 216 000,00 € HT dans les trois mois suivants la présente délibération,
- ▶ 70% à la signature de l'acte authentique, soit 504 000,00 € HT dès que les autorisations d'urbanisme seront purgées.

En conséquence je vous propose, 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 délibération n° DL.2015-80 en date du 31 mars 2015,

VU l'avis de France Domaine en date du 20 juillet 2016 estimant le bien à 728 000,00 € HT.

- **PRONONCER** le déclassement du domaine public communal de l'immeuble bâti et de l'emprise de 1 177 m<sup>2</sup> à distraire de la parcelle cadastrée section CO n° 2

- **DECIDER**, sous la condition suspensive que le déclassement soit devenu opposable aux tiers, la vente, au prix de 720 000 euros HT, de la parcelle CO n° 2p à la Société PROVENCE HABITAT, immatriculée au registre du commerce de Aix-en-Provence sous le numéro SIREN 484 594 296 R.C.S., dans le cadre des conditions indiquées dans le présent rapport.

- **AUTORISER** la substitution que sous l'expresse condition que le projet immobilier, décrit dans la proposition faite par la Société PROVENCE HABITAT en date du 12 mai 2016, ne soit aucunement modifiée et qu'elle détienne plus de 50% des parts de la société substituable.

- **AUTORISER** la Société PROVENCE HABITAT ou la société qui lui sera substituée à déposer le permis de construire et les pièces nécessaires.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Elu délégué au Foncier à signer l'acte à intervenir ainsi que toutes les pièces qui en seraient la suite ou la conséquence.

- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale à faire recette de la somme correspondante.

DL.2016-508 - ENCAGNANE - AVENUE ALBERT BAUDOIN - VENTE IMMEUBLE PREVERT  
A LA SOCIETE PROVENCE HABITAT.-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 38
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
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

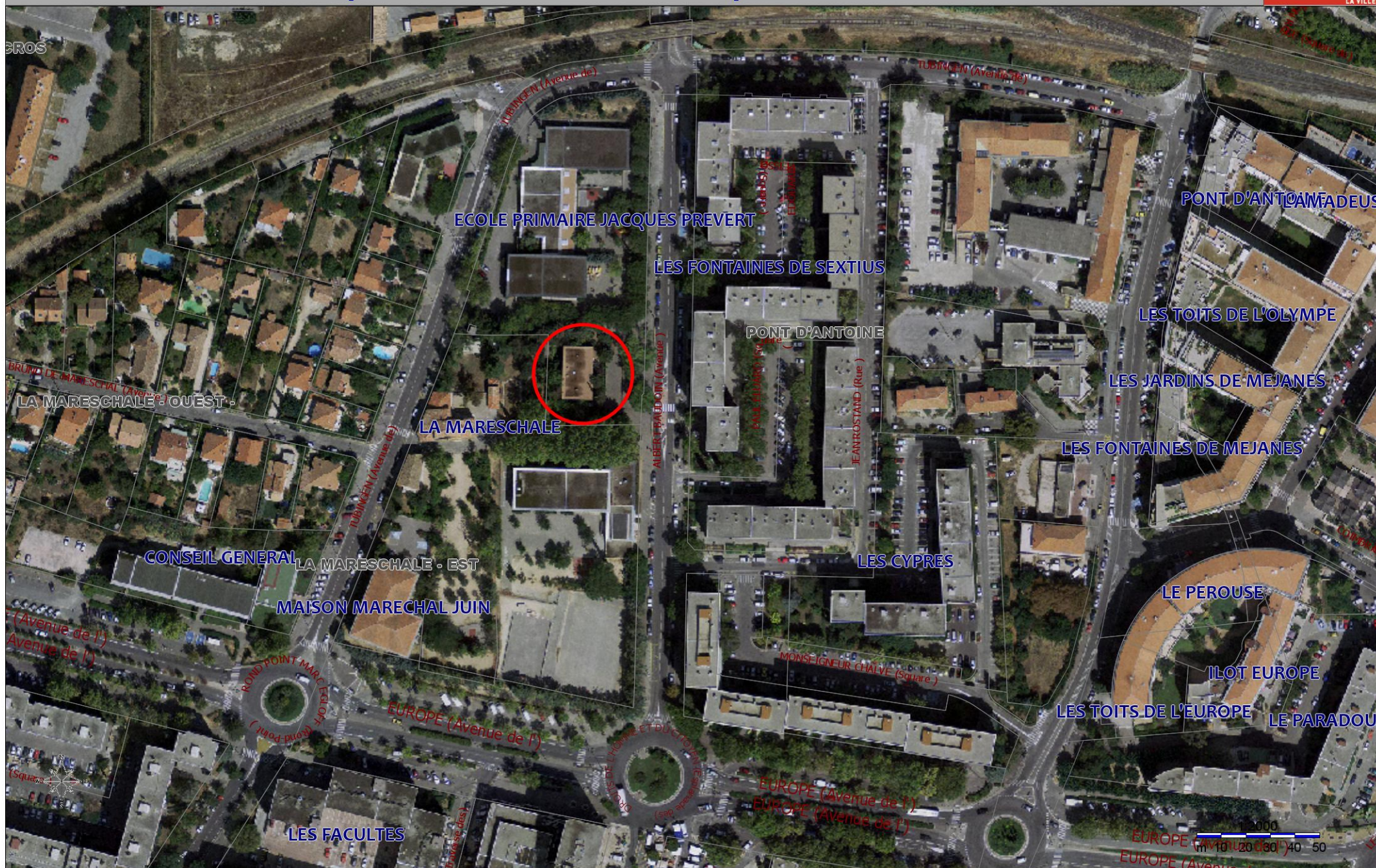


---

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 ...»



# Localisation parcelle CO n° 2p





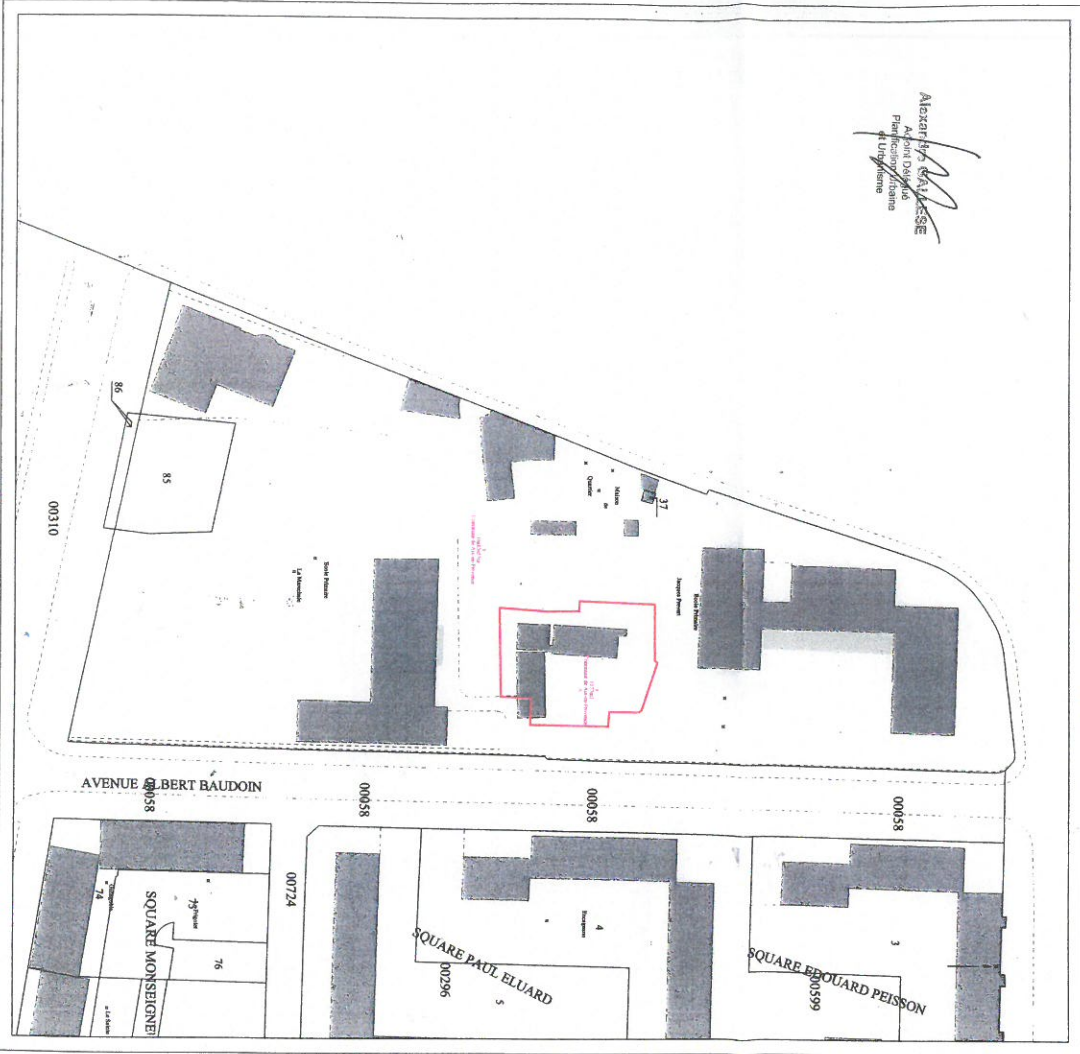
Section : CO  
 Feuilles : 01  
 Quantité du plan : P3  
 Echelle d'origine : 1/1000  
 Echelle d'édition : 1/1000  
 Date de l'édition : 27/01/2016

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 27/01/2016... par M. ELIZERRE... géomètre à Marseille.  
 Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 0483.  
 A. Maresille... le 27/01/2016

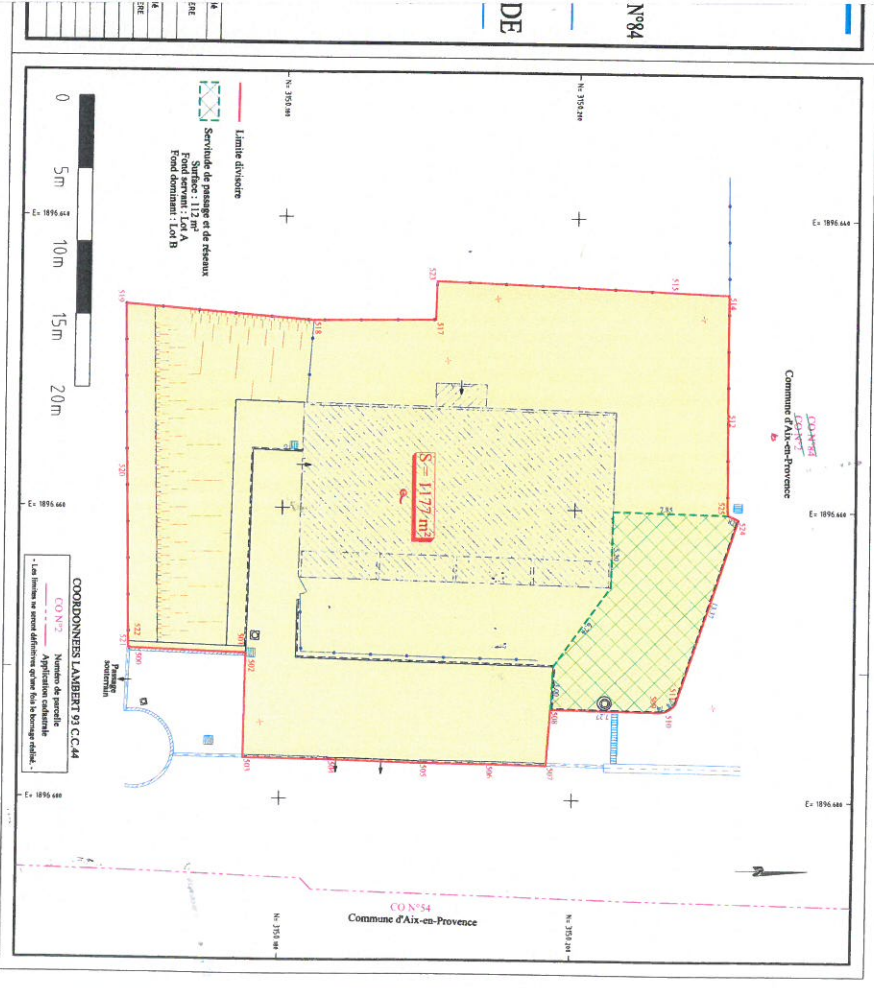
à Marseille...  
 Date 27/01/2016  
 Signature  
 M. P. ELIZERRE  
 BILLOUARD MARC OSMO  
 GEOMETRE  
 11 rue de la République  
 13001 Marseille



(1) Réviser les mentions finales. La mention A est applicable en cas de bornage par acte de bornage. La mention B est applicable en cas de bornage par acte de bornage. La mention C est applicable en cas de bornage par acte de bornage. La mention D est applicable en cas de bornage par acte de bornage.



**PLANS DECOUPAGE  
 ET SERVITUDE RESEAUX  
 PARCELLE CO N° 2**





Le 20 juillet 2016

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

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

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations

16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04.91.17.91.17  
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

Madame Le Maire  
Hôtel de Ville  
CS 30715  
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : AVIS n° 2016-001V1616

Mairie Aix en Provence  
service courrier

U 1 AOUT 2016

ENREGISTRÉ INFORMATIQUEMENT

43083

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** SECTION CO PARCELLE 2P à détacher pour une emprise de 11a 77ca

**ADRESSE DU BIEN :** AVENUE ALBERT BAUDOIN – AIX EN PROVENCE

**VALEUR VÉNALE :** 728 000 € dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**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 :

M FANTONI

**2 – DATE DE CONSULTATION**

: 17/06/2016

DATE DE RÉCEPTION

: 01/07/2016

DATE DE VISITE

: 10/12/2014

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 19/07/2016

<b>COURRIER ARRIVEE</b>			
DIRECTION FONCIER ET GESTION DU PATRIMOINE			
02 AOUT 2016			
N° 1260/16			
AF	MF	GPC	DIR

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

- Projet de cession par la Commune dans le cadre d'un appel à projets portant sur la démolition du bâti existant et la construction d'un bâtiment neuf
- Offre d'acquisition par Provence Habitat à 720 000 € pour la construction de 15 logements (7 T2, 5T3 et 3 T5) avec 20 places de stationnement dont 2 en surface, soit une surface de plancher totale de 1 000 m<sup>2</sup>
- Détermination de la valeur vénale du bien dans le cadre de ce projet

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

**Référence cadastrale :** section CO parcelle 106p fille de la parcelle CO 2 (et CO 84)

**Description du bien :** détachement de 11a 77ca bâtie d'un immeuble à démolir en R+2 composé de 5 logements avec caves d'une surface habitable 426 m<sup>2</sup> SH.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune d'AIX EN PROVENCE
- origine de propriété : rétrocession à la Commune par acte du 27/11/1984.
- situation d'occupation : bien présumé libre de toute occupation ou location

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

Zone UM

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode d'évaluation du bilan promoteur qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de construction d'immeuble.

**Dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la valeur vénale du bien est estimée à 728 000 € H.T.**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

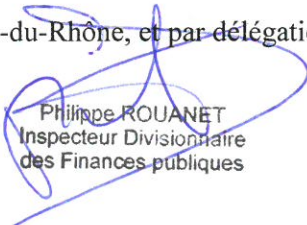
#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

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