



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2016-509**

**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- lmc194711-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 : VENTE IMMEUBLE CHASTEL CADASTRE AD n°16p A LA SOCIETE FRANCE PIERRE  
PATRIMOINE**

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 Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, 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** : VENTE IMMEUBLE CHASTEL CADASTRE AD N°16P A LA SOCIETE FRANCE  
PIERRE PATRIMOINE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence est propriétaire d'un immeuble sis au 30 rue Chastel et cadastré section AD n°16p. Cet immeuble, élevé de trois étages, d'une surface de 458,42 m<sup>2</sup> dont 415,93 m<sup>2</sup> en « loi Carrez », comporte quatre logements dont deux utilisés à usage de bureaux. Initialement destiné aux logements de fonction pour les enseignants, il a été désaffecté de cet usage par délibération n° DL.2015-30 du 9 février 2015.

La Commission de Cession du Patrimoine Immobilier, dans sa séance du 19 octobre 2015, a décidé de lancer la commercialisation du bien au prix fixé par le service des Domaines, soit 955 000,00 € HT. 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. Une servitude sera prévue sur le terrain restant appartenir à la Commune afin de desservir le logement du rez-de-chaussée donnant sur la cour intérieure (plan joint).

L'immeuble a été mis à la vente par publicité dans la presse locale du 11 février 2016 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 29 avril 2016 à 16 h 00.

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

Les 6 dossiers ont été ouverts en commission de cession du patrimoine le 4 mai 2016, aux fins de transmission des projets, pour analyse tant auprès de la Direction de l'Urbanisme que de la Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine.

Après analyse desdites directions, la commission de cession du patrimoine s'est de nouveau réunie le 21 juin 2016 et a proposé que le bien soit cédé à la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE immatriculée sous le numéro de SIREN 512 934 712 au Registre de Commerce et des sociétés de Bordeaux, cette dernière société offrant d'acquérir l'immeuble sans aucune condition suspensive à un prix de 1 200 000 euros.

Le projet porté par la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE a été retenu tant en raison de ses qualités architecturales, que de sa capacité à mettre l'immeuble en valeur dans le respect de l'environnement, au surplus, tant le montant de l'offre, supérieure de 20,42 % à l'évaluation domaniale, que les conditions de la vente qui ne sera assortie d'aucune condition suspensive, renforcent l'attractivité de la candidature de la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE.

Le projet concerne la restauration complète de l'immeuble « Chastel ». Cela permettra l'aménagement de sept logements de type 2 et 3 répartis sur les quatre niveaux. Ce projet s'inscrit dans la continuité de l'engagement précurseur du groupe en matière de restauration du patrimoine ancien durable. Cette dynamique a pour objectif de restituer des bâtiments confortables et performants, en particulier d'un point de vue énergétique, tout en préservant les caractéristiques patrimoniales en lien avec les exigences des institutions (ABF, DRAC, villes...). Le groupe a pour objectif d'atteindre sur ce projet le niveau de Haute Performance Énergétique tout en préservant les règles du secteur sauvegardé de la Commune.

Pour ce projet, le groupe réunit une équipe pluridisciplinaire composée, d'une part d'une équipe « promoteur » FL HOLDING (promoteur mandataire), société immatriculée au registre de commerce de Bordeaux numéro SIREN 428-630-628-R.C.S., FRANCE PIERRE PATRIMOINE citée ci-dessus, et d'autre part d'une équipe « maîtrise d'œuvre » la société Compagnie Immobilière de Restauration immatriculée au registre de commerce de Bordeaux sous le SIREN 344-388-863-R.C.S.

La société FRANCE PIERRE PATRIMOINE propose l'acquisition de l'immeuble AD n°16p sans condition suspensive.

Toutefois, l'immeuble est encore occupé par une locataire institutrice qui souhaite pouvoir être autorisée à ne libérer son appartement qu'à sa mise à la retraite, à savoir au plus tard le 1er août 2017.

La situation personnelle de l'intéressée qui s'est trouvée lourdement affectée par une maladie a conduit Madame le Maire à accepter ce report.

Nous vous précisons que cette situation n'a été portée à la connaissance de la Commune que postérieure à la rédaction du cahier des charges de cession.

Toutefois, le futur acquéreur n'y voit pas d'objection.

Compte tenu de tous ces éléments, les modalités de cession seront les suivantes :

- signature d'un compromis de vente,
- versement d'une consignation de 25 % du prix de cession, soit 300 000,00 € à la signature du compromis ,
- rédaction d'une clause contractuelle dans le compromis, stipulant que l'acte réitératif devra être signé dès la libération des lieux, si celle-ci intervient avant le 1er septembre 2017,

- rédaction d'une clause contractuelle dans le compromis aux termes de laquelle l'acquéreur sera autorisé à prendre possession par anticipation de la partie libre de toute occupation de l'immeuble,
- versement du solde du prix, soit 900 000,00 € à la signature de l'acte authentique.

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- 30 du 9 février 2015,

VU l'avis de France Domaines en date du 5 janvier 2016 estimant le bien à 955 000,00 € HT.

- **PRONONCER** le déclassement du domaine public communal de l'immeuble situé au 30 rue Chastel et de la parcelle AD n°16p correspondante.

- **DECIDER**, sous la condition suspensive que le déclassement soit devenu opposable aux tiers, la vente, au prix de 1 200 000,00 € , de la parcelle AD n°16p à la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE dans le cadre des conditions indiquées dans le présent rapport.

- **AUTORISER** la substitution éventuelle d'acquéreur sous l'expresse condition que le projet immobilier, décrit dans la proposition faite par la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE en date du 25 avril 2016, ne soit aucunement modifiée et qu'elle détienne plus de 50% des parts de la société substituable.

- **AUTORISER** la société FRANCE PIERRE PATRIMOINE ou la société qui lui sera substituée à déposer le permis de construire et les pièces nécessaires à l'obtention de cette autorisation d'urbanisme.

- **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.

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 ...»



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  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2015-001V3571

**Madame le Maire  
Direction du Foncier  
Hôtel de Ville  
CS 30715**

**13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1**

COURRIER ARRIVEE			
DIRECTION FONCIER ET GESTION DU PATRIMOINE			
13 JAN. 2016			
N° 53/16			
AF	MF	GPC	DDC
		SAU	JVBI

**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 Muriel MAS*

**2. Date de la consultation : 15/12/2015**

**Dossier reçu le : 21/12/2015**

**Visite le : 15/10/2014** lors de la précédente évaluation

**En présence de : Mme MAS**

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

- Projet de cession par la Commune
- Détermination de la valeur vénale du bien

**4. Propriétaire présumé : Commune d'AIX EN PROVENCE**

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

**Commune d'AIX EN PROVENCE**

**Adresse : Rue Chastel**

**Cadastre : section AD parcelle n° 16p**

**Superficie : détachement de 1a 53ca environ**

**Descriptif : immeuble en R+3 comprenant 4 appartements dont 2 à usage de bureaux pour une surface de 458,42 m<sup>2</sup> dont 415,93 m<sup>2</sup> Loi Carrez.**

**5 a. Urbanisme** : PLU approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015  
Zone PSMV

**6. Origine de propriété** : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

**7. Situation locative** : bien présumé libre de toute location ou occupation à la vente.

**9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE** :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

**955 000 € HT**

*(Neuf cent cinquante-cinq mille euros hors taxes)*

**11. Réalisation d'accords amiables** :

**12. Observations particulières** :

**Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.**

**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.*

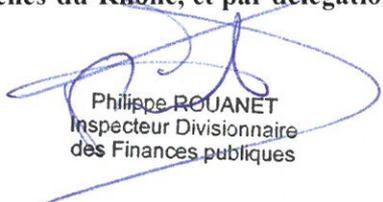
*Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).*

*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).*

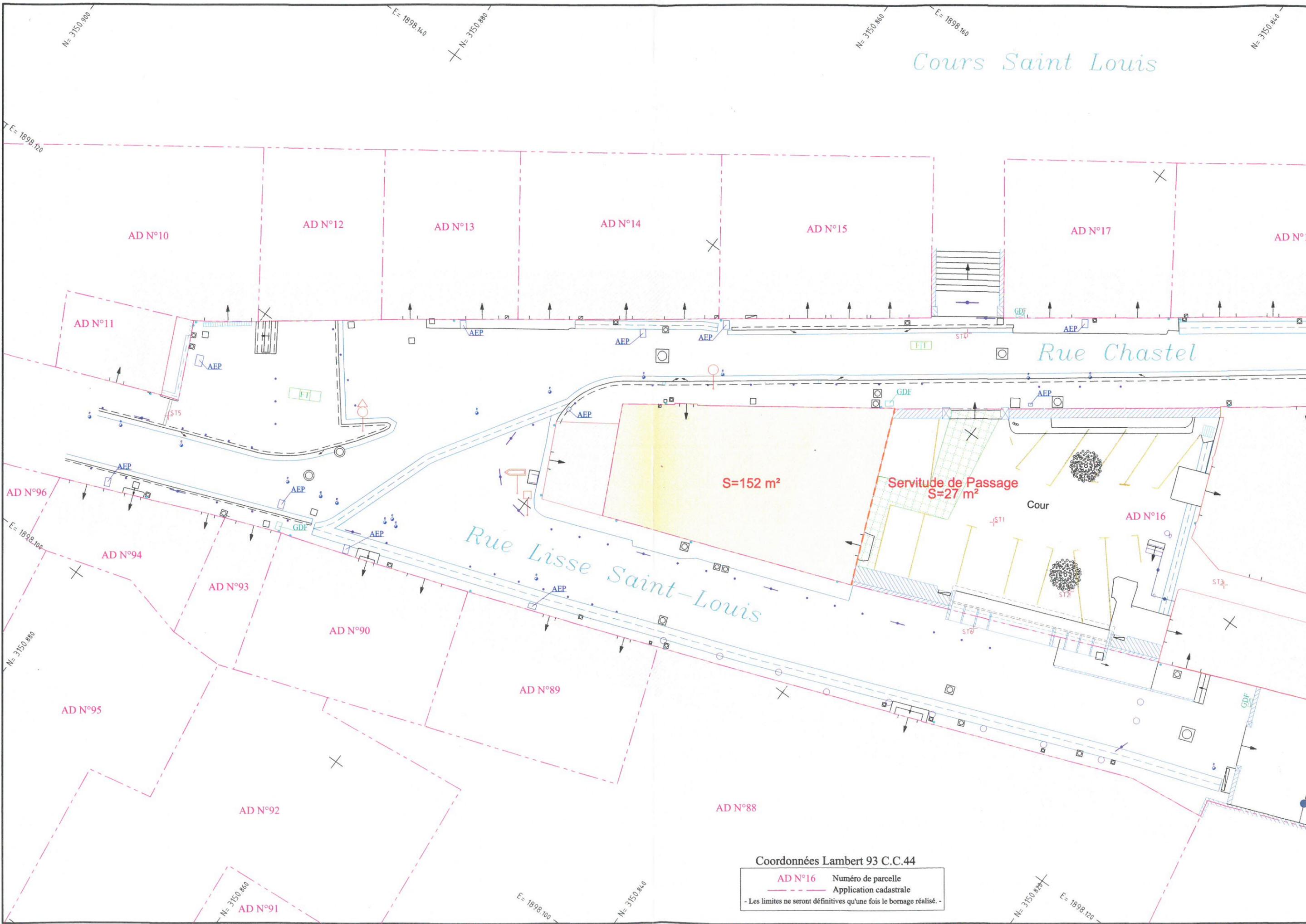
***Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.***

A Marseille, le 5/01/2016

**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,**

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

# Cours Saint Louis



Coordonnées Lambert 93 C.C.44

AD N°16 Numéro de parcelle  
Application cadastrale  
- Les limites ne seront définitives qu'une fois le bornage réalisé. -

# PLAN DE SITUATION AD N°16p

