





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2018-92**

**Séance publique du**

**12 mars 2018**

**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 : 013-211300017-20180312- lmc1130564-DE-1-1
Date de signature : 14/03/2018
Date de réception : mercredi 14 mars 2018
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : VENTE TERRAIN AVENUE DE BREDASQUE CADASTRE SECTION MD N° 237p A LA SACOGIVA.**

Le 12 mars 2018 à 10h30, 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 06/03/2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, 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, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Liliane PIERRON, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Moussa BENKACI, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Monsieur Claude MAINA à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Christian ROLANDO à Madame Brigitte DEVESA.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Raoul BOYER, Madame Souad HAMMAL, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Jean BOULHOL

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 12 MARS 2018

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

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

**OBJET** : VENTE TERRAIN AVENUE DE BREDASQUE CADASTRE SECTION MD N° 237P A LA SACOGIVA.- 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 (bâti et non bâti) dont la cession doit permettre de dégager des ressources financières destinées notamment à assurer le financement de projets d'investissements patrimoniaux, culturels, sportifs ou techniques, ainsi que les gros travaux sur les immeubles occupés par les services, associations...

Le terrain sis avenue de Brédasque cadastré section MD n° 237 représente une superficie de 12 400 m<sup>2</sup>. Il n'est plus affecté à l'usage direct du public, pas plus qu'il n'est affecté à une délégation de service public. L'emprise à distraire pour le projet est de 6 500 m<sup>2</sup>.

Il est donc possible de le céder, sous réserve que le Conseil Municipal le déclasse après avoir constaté sa désaffectation.

Dans sa délibération DL n° 2014-71 en date du 26 mai 2014, le Conseil Municipal a décidé la création de la Commission Municipale de Cession du Patrimoine Immobilier et a désigné les représentants du Conseil Municipal. Il a été également décidé dans cette délibération que la Commission ne se prononcerait pas sur les cessions aux organismes publics ou parapublics (ERDF, SEM de la Ville, SPLA, bailleurs sociaux, ...), ni sur les cessions de biens relevant d'une situation particulière : voisinage, accès, droit de priorité, échanges... qui resteront soumises à la procédure traditionnelle de vente de gré à gré.

La Commune a donc proposé la vente de ce bien sans mise en concurrence préalable à la SACOGIVA pour la réalisation d'une résidence seniors de 72 logements sociaux (22 T1 et 50 T2) d'une surface de plancher maximum de 4 867 m<sup>2</sup> pour un total de 78 lits dont 35 habilités au titre de l'aide sociale répartis de la manière suivante :

- 66 places destinées à des personnes âgées autonomes,
- 12 places destinées à des personnes handicapées vieillissantes.

Les services des Domaines ont évalué le bien à 1 200 000,00 € HT (avis en date du 29 août 2016, prolongé par avis en date du 1 août 2017 jusqu'au 29 mars 2018, les deux avis étant joints au présent rapport).

La SACOGIVA souhaite se porter acquéreur de ce terrain afin de réaliser le projet ci-dessus décrit mais offre un prix de 1 020 000,00 €.

Nous vous rappelons toutefois que les évaluations des domaines, ne lient pas les personnes publiques, et qu'il est possible de s'en écarter pour autant que le différentiel de prix entre l'évaluation et la cession envisagée soit dûment justifié, notamment au regard de l'intérêt général local que représente la vente.

Il ne fait en l'espèce aucun doute que la création d'une maison senior telle que décrite dans le projet, présente un fort intérêt général, qui justifie cette décote.

C'est la raison pour laquelle nous vous proposons d'accepter la cession du terrain décrit infra pour un prix de 1 020 000 Euros à la SACOGIVA.

Je vous demande donc, 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** les avis de France Domaines en date des 29 août 2016 et 1<sup>er</sup> août 2017.
- **CONSTATER** la désaffectation de l'immeuble cadastré MD n° 237p d'une surface de 6 500 m<sup>2</sup>.
- **PRONONCER** en conséquence de cette désaffectation le déclassement de l'immeuble cadastré MD n° 237p d'une surface de 6 500 m<sup>2</sup>.
- **DECIDER** la vente du bien cadastré MD n°237p à la SACOGIVA dans les conditions sus-évoquées,
- **DIRE** que le prix de vente est fixé à 1 020 000,00 €.
- **AUTORISER** la SACOGIVA à solliciter l'ensemble des autorisations d'urbanisme réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet.
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte de cession ou tout acte relatif à cette vente et toutes pièces afférentes à leur établissement.
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale à encaisser le prix de vente du bien cédé par la Ville.

Présents et représentés	: 50
Présents	: 41
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
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 :

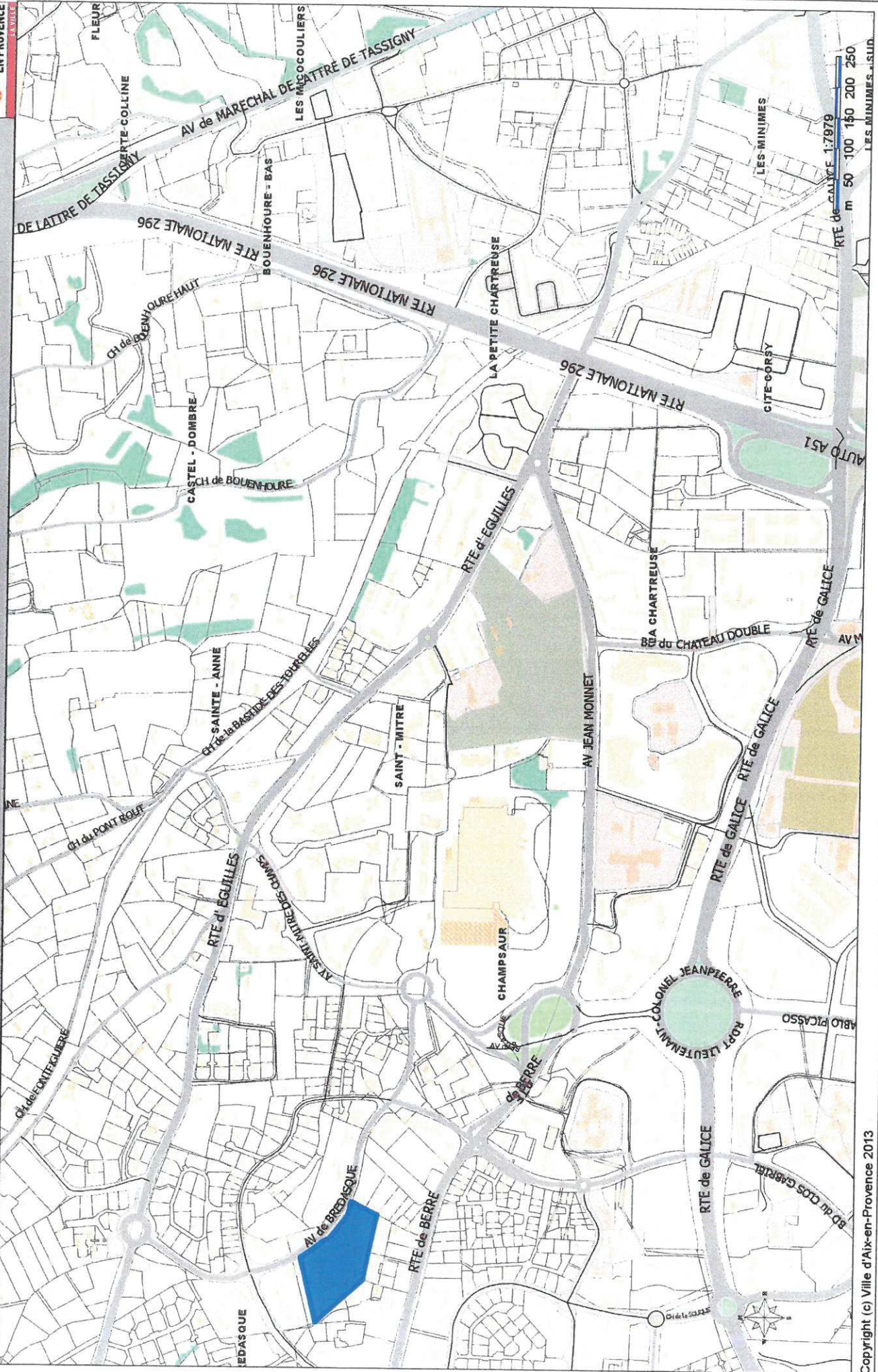
L'adjoint délégué,  
Reine MERGER



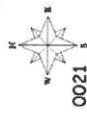
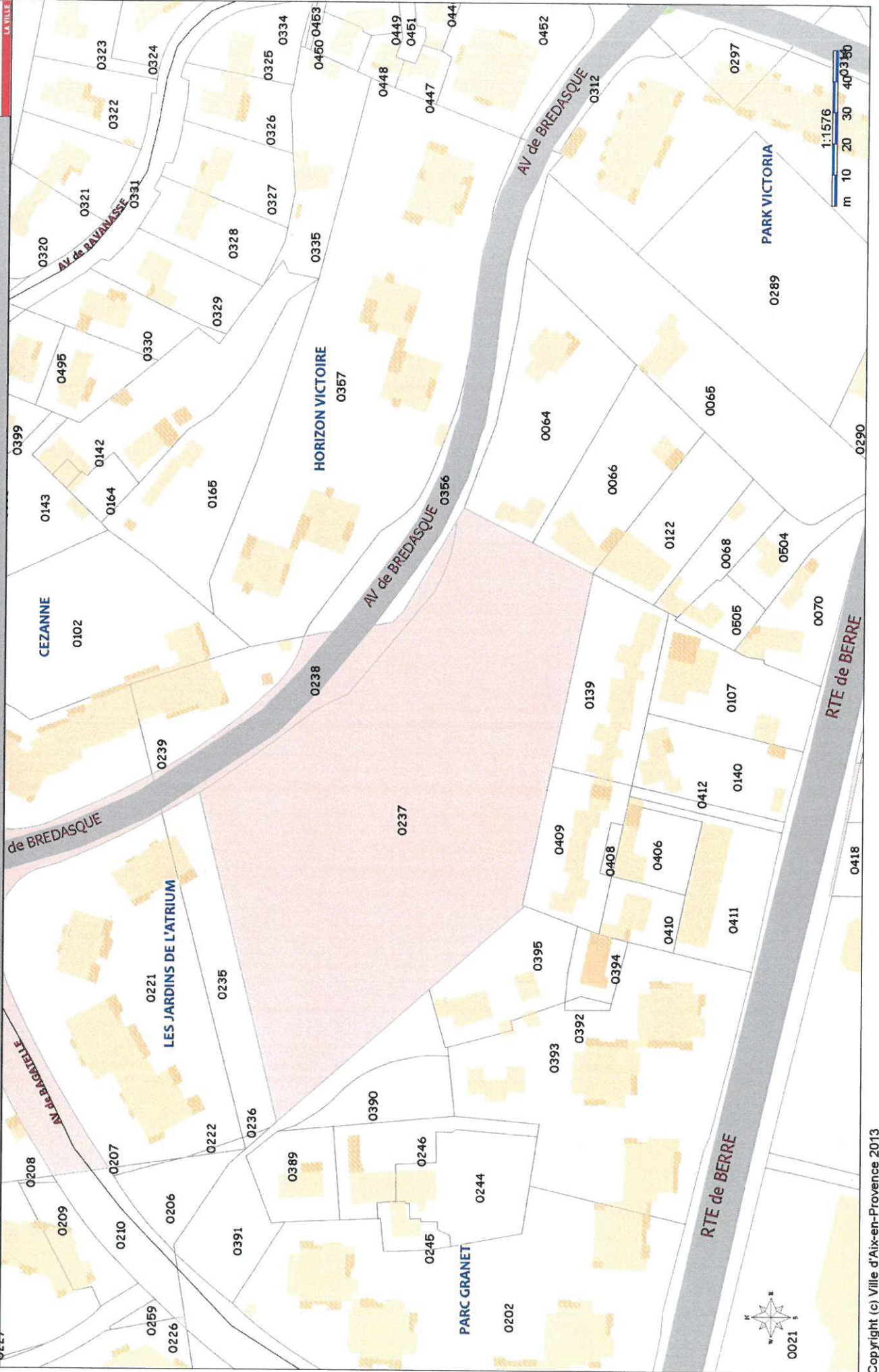
---

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 ...»

# PLAN DE SITUATION PARCELLE MD N°237



# PLAN CADASTRAL MD N°237



Le 29 AOÛT 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  
dfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : AVIS n° 2016-001V1735

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

à

Madame le Maire  
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine  
Hôtel de Ville  
CS 30715

13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1  
MAIRIE AIX EN PROVENCE  
service courrier

SOM 12 SEP. 2016

ENREGISTRÉ INFORMATIQUEMENT

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : SECTION MD PARCELLE 237P À DÉTACHER POUR 50a 00ca**

**ADRESSE DU BIEN : AVENUE DE BRÉDASQUE – AIX EN PROVENCE**

**VALEUR VÉNALE : 1 200 000 € H.T. dans le cadre d'un projet de résidence séniors à vocation sociale de 4 867,30 m<sup>2</sup> SdP**

**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 CONSULTATION**

: 08/07/2016

**DATE DE RÉCEPTION**

: 19/07/2016

**DATE DE VISITE**

: 09/07/2015 en présence de M FANTONI et de Mme MORENO

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »**

: 19/07/2016

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

• Projet de cession par la Commune à Pays d'Aix Habitat pour la construction d'une résidence séniors à vocation sociale de 65 logements T2 et 91 emplacements de stationnement soit une surface de 4 867,30 m<sup>2</sup> SdP.

• Détermination de la valeur vénale du bien dans le cadre de ce projet





#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section MD parcelle n°237p

Description du bien : détachement non bâti d'une parcelle de plus grande ampleur, légèrement en pente.

Surfaces : emprise : environ 5 000 m<sup>2</sup> – Construction projetée : 4 867,30 m<sup>2</sup> SdP.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune d'AIX EN PROVENCE
- origine de propriété : acte en date du 04/02/2011 publié sous les références 2011P03679.
- 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 Urbaine d'intensification Maîtrisée UM

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 par comparaison des charges foncières sociales constatées car il existe un marché immobilier local en la matière.

La valeur vénale du bien est estimée à 1 200 000 € H.T. dans le cadre d'un projet de résidence seniors à vocation sociale d'une surface de plancher de 4 867,30 m<sup>2</sup> SdP.

#### 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

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 Evaluation  
Affaire suivie par : Philippe ROUANET  
Téléphone : 04 91 09 60 72  
[philippe.rouanet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:philippe.rouanet@dgfip.finances.gouv.fr)  
Ref : Avis 2016-001V1735

**Mairie Aix en Provence**

SERVICE COURRIER Marseille, le 26 juillet 2017  
N° MAARCH :

ARRIVÉE 01 AOUT 2017

127161

ENREGISTRÉ INFORMATIQUEMENT

Ville d'Aix en Provence  
A l'attention de Madame O. BONTHOUX  
Direction du Foncier et Gestion du  
Patrimoine  
Hôtel de Ville  
CS 30715  
13616 Aix en Provence Cedex 1

Objet : Demande de renouvellement d'avis

Par courrier du 11 juillet 2017 vous avez demandé le renouvellement de l'avis visé en référence et qui arrivera à son terme le 29 août 2017.

Je vous précise que les conditions de marché n'ayant pas été modifiées au cours de l'année écoulée, la valeur vénale des biens cadastrés section MD n°237p, avenue de Brédasque à AIX en Provence est maintenue.

Aussi, la durée de validité de l'avis 2016-001V1735 est prorogée de six mois, soit jusqu'au 29 mars 2018.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directeur Régional des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,  
L'inspecteur Divisionnaire

  
P.ROUANET

