





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-160**

Séance publique du

13 avril 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 : 013-211300017-20180413- lmc1130177-DE-1-1
Date de signature : 17/04/2018
Date de réception : mardi 17 avril 2018
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE ET COMMUNE D'AIX EN PROVENCE -
ECHANGE D'IMMEUBLES**

Le 13 avril 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 06/04/2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, 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 Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, 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 Moussa BENKACI à Monsieur Jean BOULHOL, Madame Charlotte BENON à Madame Reine MERGER, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Sylvain DIJON à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Claude MAINA à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Josyane SOLARI à Madame Irène MALAUZAT, Madame Françoise TERME à Madame Danièle BRUNET.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

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 13 AVRIL 2018

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

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

OBJET : OPH PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE ET COMMUNE D'AIX EN PROVENCE -
ECHANGE D'IMMEUBLES- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Dans le cadre de sa politique de gestion du patrimoine, la Ville d'Aix-en-Provence et les services de Pays d'Aix Habitat se sont rencontrés afin de faire le point sur certains dossiers restés en suspens.

En effet la Commune d'Aix en Provence est propriétaire de l'immeuble 23 rue Constantin, cadastré AC n°70. Cet immeuble a été légué à la Commune afin d'accueillir « l'asile de nuit ANDRIEU ».

Durant 40 ans la Ville a passé à bail cet immeuble à Pays d'Aix Habitat, à charge pour l'office d'effectuer la rénovation des logements et d'en assurer la gestion.

Depuis 2014 la Commune est redevenue propriétaire du bien mais souhaite le céder à Pays d'Aix Habitat.

De même l'Office est propriétaire du terrain cadastré AX n°105p supportant le bâtiment construit par la ville recevant le club du 3^{ème} âge à Sainte Eutrope.

Il dispose également d'un bâtiment sis 36 rue Célony limitrophe au Parc du Pavillon Vendôme qui intéresse fortement la Commune.

Pays d'Aix Habitat est aussi propriétaire du Moulin de Besson édifice qui mériterait d'être préservé de part sa rareté en centre ville d'Aix en Provence.

Bien que l'évaluation faite par le service des domaines a montrée une différence de prix entre les biens vendus de 125 000 euros au profit de la Commune, il a été convenu, entre les parties un échange sans soulte des biens suivant le tout compte tenu de l'intérêt général majeur du projet d'échange lequel porte notamment sur la préservation de l'hébergement d'urgence de la rue Constantin dont Pays d'Aix Habitat est mieux à même d'assurer la gestion :

- l'immeuble 23 Rue Constantin cadastré AC n°70, propriété communale, estimée par le service des Domaines à 900 000 euros et destiné à recevoir des logements sociaux,
- l'immeuble 36 Rue Célony, cadastré AR n°103, propriété de Pays d'Aix Habitat estimée par le service des Domaines à 380 000 euros,
- le terrain cadastré AX n°105p pour une surface d'environ 600 m², propriété de Pays d'Aix Habitat et supportant le bâtiment du club du 3^{ème} âge à sainte Eutrope, estimé par le service des Domaines à 330 000 euros.
- le moulin et le terrain cadastré AW n°298p, propriété de Pays d'Aix habitat, d'une surface d'environ 214 m² et évalué à 65 000 euros.

Les frais afférents aux différents actes et aux documents d'Arpentage seront pris en charges de moitié entre la Commune et Pays d'Aix Habitat.

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.
- **DECIDER** les échanges sans soulte des biens entre la Commune d'Aix en Provence et Pays d'Aix Habitat des immeubles cadastrés AC n°70 pour la Commune et AR n°103, AX n°105p et AW n°298p pour Pays d'Aix Habitat dans les conditions sus-évoquées.
- **AUTORISER** PAYS D'AIX HABITAT à solliciter l'ensemble des autorisations d'urbanisme réglementaire nécessaires à la mise en œuvre de la réhabilitation du bâtiment.
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer les actes de cessions ou tous actes relatif à ces échanges et toutes pièces afférentes à leur établissement.

Présents et représentés	: 55
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 5
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Maurice CHAZEAU Catherine
SILVESTRE

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
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle Evaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17

DRFIP13.POLEEVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-001V0393 et 2015-001V2893 ratt.

Le directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

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

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE À USAGE DE LOGEMENTS

ADRESSE DU BIEN : 23 RUE CONSTANTIN à AIX EN PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 900 000 € H.T.

1 – SERVICE CONSULTANT :	Commune d'Aix en Provence
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Mme Muriel MAS n°168197
2 – Date de consultation :	19/02/2018
Date de réception :	22/02/2018
Date de visite :	07/09 et 02/10/2015
Date de constitution du dossier « en état » :	22/02/2018

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

- Projet d'échange entre la commune d'Aix en Provence et Pays d'Aix Habitat
- Actualisation de la valeur vénale de l'immeuble

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

4 - DESCRIPTION DU BIEN :

Référence cadastrale : parcelle AC n°70

Descriptif du bien :

Immeuble ancien en centre ville à usage de logements, comprenant 3 T1, 2 T2 et 2 T3, d'une superficie totale de 356 m² SH environ, dans un état médiocre d'entretien

5 - SITUATION JURIDIQUE

propriété de la Ville d'Aix en Provence

immeuble partiellement loué (4 locataires avec loyer conventionné)

6 - URBANISME ET RESEAUX

ZONE AU PLU : PSMV-US
desservi par les réseaux

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du terrain est déterminée par comparaison.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, dans l'hypothèse d'une cession en bloc, et partiellement occupé, est établie à 900 000 € H.T. (*neuf cent mille euros hors taxes*)

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

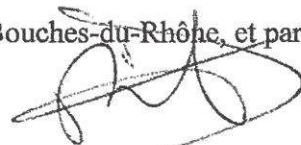
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

16 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,



Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle Evaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
DRFIP13.POLEEVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

Le directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-001V0394 et 2015-001V2894 ratt.

à

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

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN AVEC BÂTI SUR SOL D'AUTRUI

ADRESSE DU BIEN : CITÉ SAINT EUTROPE à AIX EN PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 330 000 € H.T.

1 – SERVICE CONSULTANT :	Commune d'Aix en Provence
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Mme Muriel MAS n°168202
2 – Date de consultation :	19/02/2018
Date de réception :	27/02/2018
Date de visite :	07/09/2015
Date de constitution du dossier « en état » :	27/02/2018

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

- Projet d'échange entre la commune d'Aix en Provence et Pays d'Aix Habitat
- Actualisation de la valeur vénale de l'emprise

À
MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

4 - DESCRIPTION DU BIEN :**Référence cadastrale :**

emprise de 600 m² sur la parcelle AX n°105p sise CITÉ SAINT EUTROPE à AIX EN PROVENCE

Description du bien : au milieu du groupe d'immeubles formant la Cité St Eutrope, terrain partiellement clôturé encombré d'un bâti léger édifié par la Commune d'Aix en Provence et mis à disposition d'un club du 3ème âge.

Projet : la Commune envisage d'échanger ce bien avec Pays d'Aix Habitat, contre un immeuble à usage d'habitation sis 23 rue Constantin dans le centre-ancien comprenant 7 logements (cf. avis 2018-001V0393 du même jour).

5 - SITUATION JURIDIQUE

propriété de OPH PAYS d'AIX HABITAT avec bâti édifié par la Commune d'Aix en Provence

bien présumé libre de toute location ou occupation

6 - URBANISME ET RESEAUX

en zone UM du P.L.U. approuvé le 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015
le terrain est en zone inondable, zone bleu clair et zone rouge (inconstructible) sur la moitié du terrain.

CONSTRUCTIBILITÉ : D'APRÈS LA COMMUNE, LA SURFACE CÉDÉE PERMETTRAIT À LA COMMUNE DE RECONSTRUIRE LE BÂTIMENT EXISTANT À L'IDENTIQUE ET LA SURFACE DE PLANCHER DISPONIBLE SUR CE TERRAIN SERAIT DE 556 M² SDP.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du terrain est déterminée par comparaison .

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à 330 000 € H.T. (trois cent trente mille euros hors taxes)

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,

Directeur Régional des Finances Publiques

de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, et par délégation,

L'Inspecteur des Finances publiques

Christian GREGOIRE

Le 20/10/2017

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 des Missions domaniales
Pôle d'évaluations domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfp13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marie-Louise COROMINAS
Téléphone : 04 42 37 54 32
marie-louise.corominas@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : AVIS n° 2017-001V1 393 rattaché au 2013-001V1684

Le Directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Madame le Maire
Commune d'AIX-EN-PROVENCE
Hôtel de Ville – Direction du Foncier
CS 30715

13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE D'HABITATION COMPOSÉ DE TROIS LOGEMENTS DE TYPE II.

ADRESSE DU BIEN : 36, RUE DE CÉLONY – AIX EN PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 380 000 € (trois cent quatre-vingt mille euros hors taxes).

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune d'AIX EN PROVENCE
Direction Générale Adjointe Etudes Juridiques,
Marchés Publics et Patrimoine Communal
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine
Mutations Foncières
MME Muriel MAS.

AFFAIRE SUIVIE PAR :

2 – DATE DE CONSULTATION

DATE DE RÉCEPTION : 03/07/2017

DATE DE VISITE : 24/07/2017

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 18/08/2017

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

- Projet d'acquisition par la commune d'un immeuble entier proche du Parc Vendôme.
- Détermination de la valeur vénale du bien ;

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : SECTION AR N° 103 POUR 58CA.

Description du bien : Immeuble situé dans le centre ancien, composé de trois logements inoccupés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Pays d'Aix Habitat.
- origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation
- situation d'occupation : biens présumés libres 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 UI.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode d'évaluation par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à 380 000 € (trois cent quatre-vingt mille euros hors taxes).

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,
Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques,
Evaluateur,


Marie-Louise COROMINAS