





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2018-242**

**Séance publique du**

**11 juin 2018**

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ  
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20180611- lmc1133104-DE-1-1
Date de signature : 13/06/2018
Date de réception : mercredi 13 juin 2018
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : 18BIS - 20 RUE MARIUS REYNAUD - IMMEUBLE GAYAUD/VERDUN - CESSION A LA  
SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES**

Le 11 juin 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 05/06/2018, 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, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, 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 Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, 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 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:**

Madame Patricia BORRICAND à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Sylvain DIJON à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Ravi ANDRE, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Francis TAULAN, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Coralie JAUSSAUD.  
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 11 JUIN 2018

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX

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

**OBJET** : 18BIS - 20 RUE MARIUS REYNAUD - IMMEUBLE GAYAUD/VERDUN - CESSION  
A LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments situés au 18bis et 20 rue Marius Reynaud qui étaient occupés, en tout ou partie, par le service administratif interrégional auprès de la Cour d'Appel qui les a libérés dans le courant du premier trimestre 2015.

#### A/ Présentation du site

Cet ensemble est composé :

- d'un immeuble entier d'une surface utile de 761 m<sup>2</sup> (en R+3) qui appartient à la commune depuis des temps immémoriaux sis au 18bis rue Marius Reynaud (parcelle AE n° 351),
- de lots de copropriété (lots n° 4, 6, 7, 8, 9 situés au 1er, 2ième et 3ième étage) pour une surface utile de 560 m<sup>2</sup> à destination de bureaux sis au 20 rue Marius Reynaud (parcelle AE n° 249)

Il convient de noter que cet immeuble avait été acquis en 1968, en intégralité, par la Ville et qu'une partie des lots de copropriété a été cédé de la manière suivante :

- les lots 1 et 5 : restaurant (rez-de-chaussée) et cuisine (1er étage) soit une surface de 136,48 m<sup>2</sup> pour un prix de 480 000 € [acte du 5 octobre 2010] acquis par LE VERDUN

- les lots 2 et 3 : commerce (rez-de-chaussée) et caves soit une surface de 125,69 m<sup>2</sup> pour un prix de 612 600 € [acte du 24 janvier 2013] acquis par la SCI VERDAIXE

Les locaux tels qu'existant ne pouvant répondre à des besoins municipaux sans des investissements conséquents notamment au regard de la mise aux normes d'accessibilité, il a été envisagé de les céder.

## B/ Première phase de valorisation

Une première phase de valorisation du site a été engagée en 2016 :

Un appel public à candidature était organisé sur la période du 11 février au 11 mars 2016.

Le cahier des charges ne donnait aucune contrainte quant à la destination du site et définissait une mise à prix de 3 276 000€ HT pour 1 320m<sup>2</sup> surface plancher soit 2 482€/m<sup>2</sup> conforme à l'avis du domaine délivré le 30 juin 2015.

Durant cette procédure 31 dossiers ont été retirés et 37 personnes ont visité le site en 5 dates.

La Commission de Cession du Patrimoine a été appelée à se prononcer sur ce dossier au cours de deux séances

- le 21 juin 2016 pour l'examen des trois candidatures déposées. La procédure était déclarée infructueuse car les dossiers n'étaient pas conformes au cahier des charges ou présentaient une offre de prix inférieure aux attentes. L'analyse des projets avait fait ressortir des problèmes d'adaptation au regard des contraintes du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

- le 19 septembre 2016 : il était décidé de ne pas relancer la procédure de cession dans l'attente de la production de l'étude patrimoniale afin de pouvoir identifier les possibilités d'évolution du site au regard des dispositions réglementaires d'urbanisme applicables.

L'étude patrimoniale a été rendue en février 2018. Elle fait ressortir que compte-tenu des caractéristiques architecturales des deux immeubles, l'aménagement du site ne pouvait être optimisé que dans le cadre d'une évolution du PSMV, qui permettrait d'intervenir de manière significative sur le 18bis rue Marius Reynaud.

Cette contrainte conduit à mettre en œuvre une nouvelle démarche.

## C/ La nouvelle démarche

Cet ensemble est situé dans un secteur très sensible directement perceptible du site des Trois Places en cours de rénovation.

Il est indispensable que le partie de réaménagement retenu s'inscrive dans le processus d'embellissement du centre-ville engagé par la commune.

Il est donc nécessaire de faire appel à un partenaire expert dans les interventions en centre-ville.

Je vous rappelle que la SPLA Pays d'Aix Territoires intervient sur le centre ancien aux termes de la concession d'aménagement relative à l'opération de réhabilitation de l'agglomération aixoise signée le 5 février 2016.

Dans le cadre des missions définies, l'article 1.7 dispose, dans son 1er alinéa, Priorités Territoriales, que la SPLA Pays d'Aix Territoires peut :

*« Réhabiliter l'habitat ancien en mobilisant des dispositifs d'incitation à la réhabilitation du parc privé ou réaliser des requalifications d'ilots bâtis sur des sites clefs et ce en lien avec des aménagements d'espaces publics »*

Par ailleurs, l'article 2.2 « Mise en œuvre des objectifs », paragraphe 2-1-2 « Habilitation du concessionnaire » 2ième alinéa dispose que :

*« - Mener les acquisitions des terrains, immeubles et locaux nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis, avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation (après accord formel du concédant) »*

En conséquence, la commune s'est rapprochée de la SPLA Pays d'Aix Territoires pour définir les modalités d'intervention sur ce site afin de mettre en œuvre le processus de valorisation permettant de trouver un opérateur approprié pour la mise en valeur de ces immeubles situés dans le cœur historique .

Les services du Pôle Evaluations Domaniales ont par avis du 27 octobre 2017, dont copie jointe, définis une valeur vénale de 3 276 000,00 € HT.

Le Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires dans sa séance du 18 avril 2018, a examiné ce dossier et a décidé de formuler une offre d'acquisition à hauteur de 2 600 000,00 €.

Dans la mesure où la première mise en concurrence s'est avérée infructueuse eu égard à l'ampleur du bien objet de la cession et compte tenu du fait que le produit de cette vente, fut-il inférieur à l'évaluation domaniale, permettra de financer immédiatement des activités d'intérêt général tout en permettant à la commune de suivre l'évolution du futur projet qui sera réalisé dans cet ensemble immobilier dans le cadre de la concession. Je vous propose dès lors, d'accepter l'offre formulée par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECIDER** la cession à la SPLA Pays d'Aix Territoires de l'immeuble entier cadastré section AE n° 351 et des lots de copropriété n° 4, 6, 7, 8, 9 de l'immeuble cadastré section AE n° 249.

- **DIRE** que le prix de cession est fixé à 2 600 000,00 €.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte de cession correspondant ainsi que tout document afférent à ce dossier.

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

DL.2018-242 - 18BIS - 20 RUE MARIUS REYNAUD - IMMEUBLE GAYAUD/VERDUN -  
CESSION A LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 46
Abstentions	: 0
Non participation	: 10
Suffrages Exprimés	: 43
Pour	: 38
Contre	: 5

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Hervé  
GUERRERA Souad HAMMAL

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Eric CHEVALIER Alexandre  
GALLESE Sophie JOISSAINS Stéphane PAOLI Jean-Marc PERRIN Marie-Pierre SICARD -  
DESNUELLE Francis TAULAN

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité  
le rapport qui précède.

Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au 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 AE N°351 ET AE N°249







**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  
[drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Louise COROMINAS  
Téléphone : 04 42 37 54 32  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
[marie-louise.corominas@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marie-louise.corominas@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf : AVIS n° 2017-001V1392 rattaché au 2015-001V1799

Le Directeur régional 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*

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DES BIENS : IMMEUBLES ANCIENS DÉNOMMÉS « GAYAUD » ET « VERDUN ».**

**ADRESSE DES BIENS : AIX EN PROVENCE – PLACE VERDUN, N° 18 ET 20 RUE MARIUS REYNAUD.**

**VALEUR VÉNALE : 3 276 000 € HT (TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS HORS TAXES), DANS LE CADRE D'UNE CESSION GROUPEE DES DEUX BIENS.**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

LA MAIRIE D'AIX-EN-PROVENCE

*Mme Muriel MAS*

**2 – DATE DE CONSULTATION**

*DATE DE RÉCEPTION*

*DATE DE VISITE*

*DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »*

: 04/07/2017

: 24/07/2017

: 05/06/2015

: 24/07/2017

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

Projet de cession par la commune de deux immeubles anciens.  
Détermination de la valeur vénale des biens.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

*Immeuble Gayaud :*

*Adresse : Place Verdun – 18 rue Marius Reynaud*

*Cadastre : section AE parcelle n° 351*

*Descriptif : immeuble en mauvais état à usage de bureaux avec cour.*

*Superficie : 761,08 m<sup>2</sup> utiles.*

*Immeuble Verdun :*

*Adresse : Place Verdun – 20 rue Marius Reynaud*

*Cadastre : section AE parcelle n° 249 – Lots 4, 6, 7, 8 et 9.*

*Descriptif : locaux vétustes à usage de bureaux situés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de la copropriété.*

*SUPERFICIE : 560 M<sup>2</sup> UTILES.*

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

- - nom du propriétaire : **la commune d'AIX EN PROVENCE**
- - origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation
- situation d'occupation : biens libres de toute location ou occupation.

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU            **Plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé le 27/06/2012 - US**

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison directe.

La valeur vénale des biens dont il s'agit est établie à **3 640 000 € HT** (TROIS MILLIONS SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES), RÉPARTIS AINSI QU'IL SUIIT :

Bien	Superficie en m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Immeuble Gayand - Parcelle AE 351	761 m <sup>2</sup>	2 130 000 €
Immeuble Verdun - Parcelle AE 249 - lots 4, 6, 7, 8 et 9	560 m <sup>2</sup>	1 510 000 €

EN CAS DE CESSIION GROUPEE DES DEUX BIENS, LA VALEUR VÉNALE DE L'ENSEMBLE SERAIT DE :  
**3 276 000 € H. T.** (TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS HORS TAXES).

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

UNE ANNEE.

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

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.

Marseille, le 26/10/2017

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