



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le jeudi 03 juillet
Le Conseil municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la
Mairie, sous la présidence de Monsieur André MOLINO, Maire

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33
Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : jeudi 26 juin 2025

Étaient présent(e)s : André MOLINO, Maire, Sophie CELTON, Première Adjointe

Gérard GUERRERO, Louisa HAMMOUCHE, Sylvie LAURENT, Christine ARNAUDO, Hocine BEN-SAÏD⁽²⁾, Carole HALGAND⁽¹⁾, Adjoint(e)s
Patrick MAGRO, Denis CANI, Patrick DUBESSE, Marie-Catherine BIANCO, Roselyne MANDRAS, Manuel PINTO, Ludovic DI MEO, Sophia FELLAHI-TALBI, Audrey CERMOLACCE, Jérémy MARTINEZ, Paul BONZI, Maëva CHALLIES-SANCHEZ, Conseiller(e)s municipaux(ales).

Étaient excusé(e)s et représenté(e)s : Arthur MELIS par Christine ARNAUDO, Gérard ESCOFFIER, par Louisa HAMMOUCHE, Hélène FERRANDI par André MOLINO, Djelloul OUARET par Patrick MAGRO, Anne OLIVERO par Sophie CELTON, Virginie AUTIE par Carole HALGAND, Carole ALBOREO par Jérémy MARTINEZ.

Étaient absent(e)s : Emilien GOGUEL-MAZET, Gaëlle LECOQ, Bertrand CONNIN, Nathalie CIPRIANI, Thierry AUDIBERT, Philippe REYNAUD,

Secrétaire de séance : Maëva CHALLIES-SANCHEZ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301064-20250703-11-07-2025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/07/2025
Publication : 07/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

(1) Arrivée avant le vote de la 3^{ème} question

(2) Arrivé avant le vote de la 6^{ème} question



=====

DELIBERATION N°11.07.2025

OBJET : PATRIMOINE COMMUNAL – Cession du local d'activité sis 20 bis avenue du 8 mai 1945 au 1^{er} étage sur la parcelle cadastrée section AZ n°0289 à la société civile immobilière Basic Loft.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

« Cette cession vient finaliser l'opération foncière débutée en 2021 en vue de contribuer à la dynamisation du secteur de Notre Dame Limite.

En effet, la Commune a acquis plusieurs locaux avec pour objectif d'installer ou de réinstaller des activités commerciales/artisanales à fortes valeurs ajoutées en pied d'immeuble afin de maintenir la fonction économique et éviter la transformation des locaux en logement de faible qualité, dans le cadre de sa politique d'amélioration de l'habitat.

En 2021, le service des Domaines avait estimé à 625 000 € l'ensemble immobilier du 20 et du 20 bis avenue du 8 mai 1945 composé d'une maison d'habitation en fond de parcelle et d'une maison située en bord de voie élevée d'un 1^{er} étage sur une parcelle d'une surface de 1 513 m².

Une fois propriétaire du site, la Commune a fait les choix stratégiques suivants :

- Maintenir la destination de logement à la maison sise 20 avenue du 8 mai 1945, située en fond de parcelle et présentant un intérêt architectural important et la céder en vue d'une résidence principale, sur un terrain de 684 m².

- Détacher et préserver la portion de terrain nu de 384 m² située en contrebas de la maison, classée en zone inondable et concernée par un emplacement réservé au profit de la Commune en vue de la création d'un jardin partagé contribuant ainsi aux activités collectives dans le secteur de Notre Dame Limite et au développement de l'agriculture urbaine.
- Rechercher un porteur de projet économique pour la maison du 20 bis avenue du 8 mai 1945 sur un terrain de 445 m² afin de valoriser son positionnement en bord de route, son espace de rez-de-chaussée permettant visibilité et accessibilité à une activité économique.

Ces choix guidés par la volonté d'un projet multifonctionnel (accession à la propriété, développement économique, équipement collectif et agriculture urbaine) en faveur de la dynamisation du quartier de Notre Dame Limite nécessitent d'assumer une décote du prix par rapport à celui fixé par les domaines en 2021 car :

- Le terrain de la maison du 20 avenue du 8 mai 1945 est réduit par le détachement du terrain en contrebas (perte de 384 m² et des droits à construire en résultant).
- Le prix du local à destination économique est moindre que celui à destination de logement.

Par ailleurs, en matière de gestion du patrimoine immobilier, la réactivité est de mise pour éviter la dégradation des locaux. Or entre 2021, 2024, cession du rez-de-chaussée du 20 bis avenue du 8 mai 1945, et aujourd'hui, les locaux ont subi quelques intrusions nécessitant interventions de la police municipale, sécurisation en régie et installation d'une porte anti-squat... Il y a donc lieu de finaliser l'opération dans les meilleurs délais.

Concernant le bâtiment du 20 bis avenue du 8 mai 1945 à destination économique, un porteur de projet a été identifié en 2022. Il s'agissait de la SCI BASIC LOFT, représentée par Monsieur Gilles LEFEBVRE, qui développe une activité de fabrication et vente d'accessoires électriques pour l'hôtellerie et les professionnels de la décoration intérieure. Initialement intéressé pour l'acquisition de l'ensemble immobilier complet, soit le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, le porteur de projet n'a finalement pu acquérir que la partie rez-de-chaussée du local en raison du contexte économique et bancaire. Cette opération a fait l'objet de la délibération n°17.03.2023 du Conseil Municipal du 30 mars 2023 afin d'autoriser la cession de son rez-de-chaussée (lot n°1 et 2) à la société civile immobilière (SCI) BASIC LOFT, représentée par Monsieur Gilles LEFEBVRE pour un montant de 170 000 €.

La Commune a poursuivi ses recherches auprès notamment de la Chambre de Commerce et d'Industrie Aix Marseille Provence, mais aussi en mandatant un office notarial... Le statut en copropriété, le positionnement en 1^{er} étage, sans possibilité de vitrine, le stationnement limité ainsi que les conditions de desserte aux personnes à mobilité réduite ont rendu l'opération complexe.

Parallèlement, le nouveau propriétaire du rez-de-chaussée a installé et développé son activité. Il est aujourd'hui en mesure de proposer l'acquisition du 1^{er} étage car la poursuite de son développement le nécessite et sa situation économique le permet.

La consultation du service des Domaines, sollicité le 17 avril 2025 et transmis le 11 juin 2025 estime le local à 243 000 € assorti d'une marge d'appréciation sans justification de 15% soit 206 550 € tenant compte de la valeur de cession de 2 appartements dans le secteur en 2022 et du prix de vente du local en rez-de-chaussée.

Concourant ainsi à finaliser l'opération et permettant le maintien d'une activité économique artisanale et commerciale mise en place par l'action communale et pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, je vous propose donc d'autoriser la cession du 1^{er} étage du bien sis 20 bis avenue du 8 mai 1945, parcelle cadastrée section AZ n°0289 au profit de la SCI BASIC LOFT, représentée par Monsieur Gilles LEFEBVRE au montant de 130 000 euros.

Les frais de notaire et la commission étude sont à la charge de l'acquéreur.

Je vous propose de m'autoriser à concrétiser cette transaction par la signature d'un acte authentique.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer. »

**Le Conseil Municipal,
Où l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré,**

A L'UNANIMITE

DECIDE la cession du 1^{er} étage du bien sis 20 bis Avenue du 8 mai 1945, parcelle cadastrée section AZ n°289 pour un montant de 130 000 euros à la société civile immobilière SCI BASIC LOFT, représentée par Monsieur Gilles LEFEBVRE.

DESIGNE Le cabinet A K T E, Notaire Maître PRUDHOMME pour établir l'acte authentique pour cette transaction.

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à signer tous documents nécessaires à la concrétisation de cette opération.

PRECISE que le montant de la recette sera versé au budget communal.

 Le Maire,
André MOLINO