



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le jeudi 09 octobre
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 02 octobre 2025

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

Gérard GUERRERO, Louisa HAMMOUCHE, Arthur MELIS, Sylvie LAURENT, Emilien GOGUEL-MAZET⁽¹⁾, Christine ARNAUDO, Hocine BEN-SAÏD, Carole HALGAND, Adjoint(e)s
Patrick MAGRO, Denis CANI, Gérard ESCOFFIER, Patrick DUBESSE, Marie-Catherine BIANCO, Roselyne MANDRAS, Manuel PINTO, Anne OLIVERO, Virginie AUTIE, Sophia FELLAHI-TALBI, Audrey CERMOLACCE, Jérémy MARTINEZ, Carole ALBOREO, Paul BONZI, Maëva CHALLIES-SANCHEZ, Conseiller(e)s municipaux(ales).

Étaient excusé(e)s et représenté(e)s : Hélène FERRANDI par Arthur MELIS, Djelloul OUARET par Manuel PINTO, Ludovic DI MEO par Patrick MAGRO, Bertrand CONNIN par Audrey CERMOLACCE,

Étaient absent(e)s : Gaëlle LECOQ, Thierry AUDIBERT, Nathalie CIPRIANI, Philippe REYNAUD,

Secrétaire de séance : Maëva CHALLIES-SANCHEZ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301064-20251009-13-10-2025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/10/2025
Publication : 10/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

(1) Arrivé avant le vote de la 5^{ème} question



DELIBERATION N°13.10.2025

OBJET : PATRIMOINE COMMUNAL – Modification de la délibération n°10.07.2025 : Autorisation de céder la propriété communale cadastrée parcelle section AZ n°290 sise 20 Avenue du 8 mai 1945 au profit de Monsieur AMARA Adham et Madame PONS Jessy : Correction des modalités de vente.

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 20bis 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 1er 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 20bis 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 20bis 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.

La consultation du Domaine, sollicité le 17 avril 2025 et transmis le 11 juin 2025 estime la maison à 319 000 € assorti d'une marge d'appréciation sans justification de 15% soit 287 100 €.

La délibération n°10.07.2025 relative à la cession d'un bien immobilier à Monsieur AMARA Adham et Madame PONS Jessy mentionnait un prix de vente de 270 000 €, avec des honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur.

Or, conformément au mandat de vente signé par le Maire en date du 27 janvier 2025, la commission d'intermédiation est à la charge du vendeur, c'est-à-dire la Commune.

La présente délibération vise donc à corriger les modalités de vente : le prix de vente est de 285 000 €, honoraires inclus, dont 14 250 € à la charge de la Commune, soit un prix net vendeur de 270 750 €.

Il convient de corriger les modalités financières de la vente pour refléter la réalité contractuelle :

- Le prix de vente du bien immobilier cédé à Monsieur AMARA Adham et Madame PONS Jessy est fixé à 285 000 €, honoraires de négociation inclus.
- Les honoraires de négociation, d'un montant de 14 250 €, sont à la charge exclusive de la Commune, conformément au mandat de vente signé le 27 janvier 2025.
- Le prix net vendeur est donc de 270 750 €.

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 d'autoriser la cession du bien sis 20 Avenue du 8 mai 1945, parcelle cadastrée AZ numéro 290 à Monsieur AMARA Adham et Madame PONS Jessy au prix de vente de 285 000 €, honoraires inclus, dont 14 250 € à la charge de la Commune, soit un prix net vendeur de 270 750 €.

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,
Vice-Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence,



André MOLINO