

Convocation du **24/06/2025**
Publication le **02/07/2025**
Conseillers en exercice : **43**
Présents : **34**
Quorum : **22**

SEANCE DU 30 JUIN 2025

L'an Deux Mille Vingt Cinq, Le Trente Juin à 18 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à l'Espace des Libertés, Salle Stéphane Hessel, sous la présidence de Monsieur Gérard GAZAY, Maire.

N° **07_300625**

**OBJET : AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Approbation de la cession au profit de M. Franck CHOUKROUN d'une partie de la parcelle AW n°404, située avenue Pierre Brossolette.

PRESENTS :

Monsieur Gérard GAZAY, Monsieur Alain ROUSSET, Madame Sophie AMARANTINIS, Monsieur Vincent RUSCONI, Madame Danielle MENET, Monsieur Pascal AGOSTINI, Monsieur Philippe AMY, Madame Geneviève MORFIN, Monsieur Andre LEVISSE, Madame Stéphanie HARKANE, Monsieur Yoann LEANDRE, Monsieur Léo MOURNAUD, Madame Jeannine LEVASSEUR, Monsieur Jean-Bernard LOUIS, Madame Julie GABRIEL, Madame Irène DUPLAN, Monsieur Patrice JARQUE, Monsieur Laurent GUEDJ, Madame Brigitte AMOROS, Madame Magali ROUX, Monsieur Franck-Clément CHAMLA, Madame Faustine THIBAUD, Monsieur JérémY COETTO, Monsieur JérémY PANGOURASSOU, Monsieur Zarick KOURICHI, Madame Dominique BENASSAYA-NIVET, Monsieur Denis GRANDJEAN, Madame Clémentine FARDOUX, Madame Joëlle MELIN, Monsieur Yves PERRIN-TOININ, Monsieur Matthieu HERMANT, Monsieur Marc ZANARINI, Monsieur Jean-Pierre SQUILLARI, Madame Régine-Brigitte NIETO formant la majorité des membres en exercice.

EXCUSES :

Madame Hélène JULIEN-TRIC (donne pouvoir à Madame Irène DUPLAN), Madame Monique MOISE-HIRMANN (donne pouvoir à Madame Danielle MENET), Madame Cécile BOURGUIGNON (donne pouvoir à Monsieur Andre LEVISSE), Monsieur Arthur SALONE (donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre SQUILLARI), Madame Magali GIOVANNANGELI (donne pouvoir à Madame Clémentine FARDOUX), Monsieur Alexandre LATZ (donne pouvoir à Monsieur Yves PERRIN-TOININ), Monsieur William MIROUX (donne pouvoir à Madame Magali ROUX), Madame Valérie BOISSON (donne pouvoir à Madame Dominique BENASSAYA-NIVET), Madame Mathilde METCHÉ-BARTHELEMY (donne pouvoir à Madame Sophie AMARANTINIS)

Monsieur Zarick KOURICHI a été élu(e) Secrétaire.



Délibération n°07_300625 du Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025 (suite)

Monsieur Yoann LEANDRE rapporte :

Depuis l'entre-deux guerres jusqu'aux années 2000, le quartier de la Tourtelle a connu une importante évolution urbaine, initialement un secteur plutôt rural, organisé autour de l'ancienne ferme aujourd'hui disparue au droit de la résidence « Anjou », puis industriel avec la création d'un abattoir dont certains bâtiments sont encore présents, à un secteur densément peuplé avec la création des nombreux ensembles de logements collectifs construits à partir du milieu des années soixante.

La juxtaposition de ces opérations immobilières successives, accompagnées des équipements publics induits, menée « au fil de l'eau », en l'absence de tout schéma directeur a conduit à un urbanisme d'opportunité sans réelle cohérence d'ensemble, organisé autour de l'avenue Pierre Brossolette, unique voie de circulation publique.

Cette situation a généré des espaces publics discontinus, résultats des démolitions passées, et présentent aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements pour les habitants.

En effet, certains de ces espaces publics ou équipements de proximité se retrouvent parfois excentrés, comme la maison de quartier qui occupe des locaux de l'ancienne usine ou comme le Parc des 1000 couleurs situé à l'arrière des 2 tours « Logirem » devenu aujourd'hui « Erilia », peu visibles depuis l'avenue Pierre Brossolette.

L'avenue Pierre Brossolette, seule voie publique ouverte à la circulation, traverse le secteur et relie au Sud les habitants à l'ancienne route nationale n°8 ainsi qu'à la station du tramway et au Nord aux équipements scolaires et sportifs ainsi que l'accès vers le réseau autoroutier.

Eu égard à cette fonction structurante pour le quartier de la Tourtelle, elle doit être requalifiée pour assurer une cohérence d'ensemble et permettre des aménagements urbains de qualité en lien avec les bailleurs et les copropriétés existantes.

Ces éléments d'analyse ont été partagés avec les habitants à l'occasion de plusieurs rencontres et s'inscrivent dans le cadre des réflexions conduites par la Commune pour l'amélioration du cadre de vie des habitants de la Tourtelle.

Les principes d'aménagement sont précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en Juin 2023 et servent de cadre aux réflexions.

L'ambition portée par la Commune prévoit notamment :

- Le déplacement de la maison de quartier et du city stade, aujourd'hui excentrés des habitations et inadaptés aux besoins des habitants et associations,
- La requalification nécessaire de l'espace public,
- La promotion d'une offre de logements diversifiée répondant aux besoins du parcours résidentiel,
- La poursuite de la rénovation des équipements scolaires pour accompagner ce renouveau urbain.

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_07-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumb
er=195447GQM268,givenName=
Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU
=0002 211300058,2.5.4.97=#
0C0F4E545246522D3231313330
30303538,O=COMMUNE D AUBAG
NE,C=FR
02/07/2025



Délibération n°07_300625 du Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025 (suite)

C'est dans ce contexte que Monsieur Frank CHOUKROUN, acteur économique local implanté dans le quartier depuis de nombreuses années, également propriétaire d'un ensemble bâti issu de l'ancienne usine, a sollicité la Commune pour acquérir une partie du terrain communal situé avenue Pierre Brossolette, afin de contribuer à la requalification du quartier auquel il est attaché.

Après examen de cette proposition, la Commune entend détacher 3.500 m² de terrain de la parcelle AW n°404 et les céder à Monsieur Frank CHOUKROUN pour la réalisation d'environ 70 logements.

Le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances publiques a estimé à 2.000.000 euros la valeur vénale de ce terrain pour la construction d'environ 70 logements en libre accession, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Afin de répondre aux attentes des habitants du quartier, la Commune souhaite favoriser une offre diversifiée de logements en réservant 2/3 de ces 70 logements à de l'accession sociale et à du logement locatif social.

L'État a mis en place un dispositif de décote du prix des terrains lui appartenant pour les projets incluant des logements sociaux.

En s'inspirant de ce dispositif, la Commune entend appliquer une décote de 10% supplémentaire à la valeur vénale du terrain, en sus des 10 % indiqué dans l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances publiques.

Aussi, il est proposé de céder les 3.500 m² de terrain au prix de 1.600.000 euros.

Le produit de cette cession permettra la reconstruction de la maison de quartier à proximité du parvis du groupe scolaire Paul Eluard, le déplacement du city stade dans le Parc aux 1.000 couleurs et la requalification des équipements et espaces publics.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé du rapporteur,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques du 15 novembre 2024, joint en annexe,

CONSIDÉRANT que la cession de 3.500 m² de terrain à détacher de la parcelle AW n°404 permettra à la Commune d'engager une première phase de requalification des espaces et équipements publics du quartier de la Tourtelle, notamment par la reconstruction de la maison de quartier et le déplacement du city stade,

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_07-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumbr=195447GQM268,givenName=Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU=0002 211300058,2.5.4.97=#0C0F4E545246522D323131333030303538,O=COMMUNE D AUBAGNE,C=FR
02/07/2025



Délibération n°07_300625 du Conseil Municipal du lundi 30 juin 2025 (suite)

CONSIDÉRANT qu'une décote de 10 % de la valeur vénale du terrain estimé par le DPôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques, en sus de la marge d'appréciation de 10 % indiqué dans son avis du 15 Novembre 2024, permettra à la Commune de réserver deux tiers des 70 logements destinés à de l'accession sociale et à du logement locatif social, afin de répondre aux attentes des habitants.

VU l'examen en Commission Municipale,

Après en avoir délibéré, DÉCIDE :

ARTICLE 1^{er} : d'APPROUVER la cession au profit de Monsieur Frank CHOUKROUN de 3.500 m² de terrain à détacher de la parcelle AW n°404, sise avenue Pierre Brossolette, pour la somme de 1.600.000 euros ;

ARTICLE 2 : d'AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'acte notarié à intervenir, ainsi que tous les documents y afférents, en l'étude de Maître Jean COULOMB, notaire à Aubagne.

ADOpte A LA MAJORITE

CONTRE : 11

Madame Dominique BENASSAYA-NIVET, Monsieur Arthur SALONE, Madame Magali GIOVANNANGELI, Monsieur Denis GRANDJEAN, Madame Clémentine FARDOUX, Monsieur Alexandre LATZ, Madame Joëlle MELIN, Monsieur Yves PERRIN-TOININ, Madame Valérie BOISSON, Monsieur Jean-Pierre SQUILLARI, Madame Régine-Brigitte NIETO

POUR EXTRAIT CONFORME

Gérard GAZAY
Maire

Accusé de réception en préfecture
013-211300058-20250630-300625_07-DE
Reçu le 02/07/2025
Signé par CN=Gérard GAZAY,serialNumb
er=195447GQM268,givenName=
Gérard,SN=GAZAY,T=Maire,OU
=0002 211300058,2.5.4.97=#
0C0F4E545246522D3231313330
30303538,O=COMMUNE D AUBAG
NE,C=FR
02/07/2025

