

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20120127-2012\_B005-DE  
Date de télétransmission : 03/02/2012  
Date de réception préfecture : 03/02/2012



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 27 JANVIER 2012  
PRESIDENCE DE MONSIEUR JOËL MANCEL

**2012\_B005**

**OBJET : Développement économique et Emploi - Interventions économiques - Partenaires économiques - Cession d'un bien immobilier cadastré section AW n°874 et 877 - Restaurant "Le Jardin du Pontet" - Meyreuil**

Le 27 janvier 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 janvier 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques – BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence – MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil – MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles – MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

AMIÉL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à SLISSA Monique – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – DRAOUZIA Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine – JOISSAINS-MASINI Maryse, président, donne pouvoir à CHORRO Jean – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PIERRON Liliane – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à CHARRIN Philippe – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc

**Excusé(e)s :**

BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-Lez-Durance

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

**06\_2\_02**

**BUREAU DU 27 JANVIER 2012**

Rapporteur : Roger PELLENC

**Thématique : Développement Economique et Emploi – Interventions Economiques**

**Objet : Partenaires Economiques – Cession d'un bien immobilier cadastré section AW n°874 et 877 – Restaurant « Le Jardin du Pontet » à Meyreuil**  
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

Suite à la réalisation d'un dossier de vente assorti d'une publicité, une proposition d'achat du bien immobilier à usage de restaurant, dit « Le Jardin du Pontet » et cadastré section AW N°874 et 877 sur la commune de Meyreuil a été formulée, dont les principaux éléments vous sont présentés dans ce rapport.

En 2002, l'acquisition par la Communauté du Pays d'Aix du site des Houillères, sis 2 et 100 route des Houillères à Meyreuil, avait pour objet de participer à la reconversion économique du territoire en soutenant l'innovation. Cette volonté a donné lieu à la création d'une pépinière d'entreprises innovantes d'environ 1686 m<sup>2</sup> dénommée Michel Caucik, inaugurée en 2006 et orientée vers la microélectronique et l'informatique tout en restant accessible aux autres secteurs d'activité. Celle-ci est à l'origine de la création de 35 entreprises avec un taux de survie de près de 86 % et de plus de 200 emplois.

## **1. Historique de la gestion du restaurant**

Outre les bureaux de l'ancien siège des H.B.C.M ainsi reconfigurés en pépinière, le site comprenait également un bâtiment ayant eu la fonction de cantine des salariés des Houillères.

A partir de 2004, la Communauté du Pays d'Aix a décidé, provisoirement, de confier la gestion de ce restaurant à un professionnel par une convention de mise à disposition des locaux. Deux gérants se sont ainsi succédés, de 2004 à 2008 et en 2009. Toutefois, leur gestion déficitaire en 2008 et 2009, résultant notamment de la fermeture de la route des Houillères en direction de la Z.A. de Gardanne, nécessitait de revoir ce mode de gestion et la vocation du bâtiment. Après étude des différentes options (extension de la pépinière d'entreprises, service public, etc, ...), il est aujourd'hui proposé de céder ce bien immobilier à un tiers, en vue d'une activité de restauration, conformément à sa destination initiale.

## **2. Présentation de la demande d'acquisition**

Suite à la diffusion d'un dossier de vente, une seule candidature s'est manifestée, la SARL Mikal qui développe une activité de traiteur depuis 2006 sous le nom commercial, « Les Rois Maj ».

### **2.1 – Description du bien**

Il s'agit d'un bâtiment d'un seul niveau d'une superficie totale d'environ 260 m<sup>2</sup>, comprenant une grande salle de restauration, une cuisine, une réserve. La CPA n'a pas réalisé de travaux depuis son acquisition en 2002. Ce bien est aujourd'hui prévu pour une cession en l'état, des travaux de mise aux normes et de rafraîchissement seront à prévoir par l'acquéreur : isolation, électricité, étanchéité de la toiture, etc. Ceux-ci ont fait l'objet en 2009 d'une évaluation par la CPA. Le restaurant est situé sur un site clos disposant de deux accès, piétonnier et de livraison, donnant sur la route des Houillères.

### **2.2 – Situation cadastrale**

Le bien immobilier à usage de restaurant dénommé le « Jardin du Pontet » est situé en section AW sur les parcelles n° 874 et 877 (précédemment numérotés AW596B et AW741F) d'une superficie globale définitive de 12a 97ca appartenant au domaine privé de la Communauté du Pays d'Aix, détachés de la parcelle de la pépinière d'entreprises innovantes à Meyreuil (cf plan de situation et document d'arpentage définitif joint en annexe).

## 2.3 - Présentation des gérants et de l'entreprise

### *- Les gérants et leur équipe*

M. Alain Vinci, gérant principal, est associé à M. Mikaël Rey ; tous deux ont une formation et une expérience en restauration de plus de quinze ans et une expérience en gestion d'activité de restauration de plus de dix ans.

Les salariés sont constitués d'un chef de production, de cuisiniers et d'apprentis.

Les deux gérants sont également propriétaires d'une société civile immobilière (SCI) dénommée AMVR créée en 2003 aux Pennes Mirabeau avec un capital de 237 000 € destinée à la location, l'acquisition et la mise en valeur de biens immobiliers, au nom de laquelle est proposée l'acquisition du restaurant.

### *- L'activité de l'entreprise*

La SARL Mikal a été fondée en 1999 à Bouc Bel Air avec un capital social de 7 622 €, inchangé à ce jour et une activité de traiteur-réception (snack, plats préparés à emporter).

L'activité de traiteur-réception, déclinée sous le nom commercial « Les Rois Maj » a débuté en 2006, faisant suite à d'autres activités : réceptions et soirées à thème, restauration (« Salon Patimos », « Pin de Campagne », « El Rancho »).

Progressivement, la gamme de produits et la clientèle des « Rois Maj » se sont élargies, s'adressant tant aux entreprises et administrations publiques qu'aux particuliers. L'entreprise a su se développer et se faire reconnaître au niveau local (Ville de Marseille, Conseil Régional, CPA, mais aussi Groupama, Crédit Agricole, etc), et dans le Bassin Minier de Provence (Centrale Thermique, EON, etc).

Elle souhaite aujourd'hui diversifier et conforter son activité de traiteur-réception par le lancement d'une activité de restauration.

## 2.4- Acquisition du restaurant le Jardin du Pontet - projet de développement d'une activité de restauration

- des produits de qualité seront proposés en privilégiant une provenance de l'agriculture biologique, et pour les viandes, des zones d'approvisionnement étendues ainsi que la recherche de labels (Europe, Amérique du Sud, élevages fermiers, etc.).
- les produits ainsi cuisinés seront destinés à une consommation sur place et à une offre en libre-service (liaison chaude) ou bien à des livraisons (liaison froide, avec un souci de contrôle permanent de la chaîne du froid),
- les plats proposés sont variés et le tarif moyen avoisine les 17 € TTC, un service de petit-déjeuner est également prévu bien que les produits ne soient pas décrits,

- la durée d'ouverture envisagée serait de 9 h 00 à 17 h 00, du lundi au vendredi,
- la clientèle aura à sa disposition les parkings extérieurs, en nombre suffisant, tandis que les deux camions frigorifiques stationneront à l'arrière du restaurant.

## 2-5 – Travaux envisagés et proposition financière d'achat

Les deux gérants prévoient d'effectuer des travaux de mise en conformité et de remise au propre : électricité, isolation, réfection de la salle de restaurant et de la cuisine, aménagement des espaces verts et acquisition de matériels divers.

Toutefois, n'apparaissent pas dans l'évaluation financière qui en est faite, les travaux pourtant nécessaires à l'étanchéité de la toiture. Il est à noter que l'estimation du coût des travaux est bien en deçà de l'évaluation qui en avait été faite en 2009.

## 2.6 – Viabilité économique du projet

Les investissements initiant cette nouvelle activité des « Rois Maj », acquisition du bien et réalisation de travaux, seraient entièrement financés sous forme d'emprunts. Bien que l'activité de la société Mikal connaisse un développement favorable, cet endettement risque de fragiliser l'entreprise, même si son prévisionnel prévoit un chiffre d'affaire suffisant pour atteindre une rentabilité économique.

Il appartiendra à l'entreprise de mettre en œuvre les moyens nécessaires, communication, adaptation des produits et services à la demande, politique de prix pour atteindre l'objectif de rentabilité dans les meilleurs délais.

Deux autres restaurants se situent à proximité, la « Bonne Table » et la « Pastina » ; néanmoins l'implantation de nouvelles entreprises sur la z.a du Carreau de la Mine pourrait aider à la viabilité du projet qui devrait s'adresser à une clientèle plus large que la seule zone d'activité.

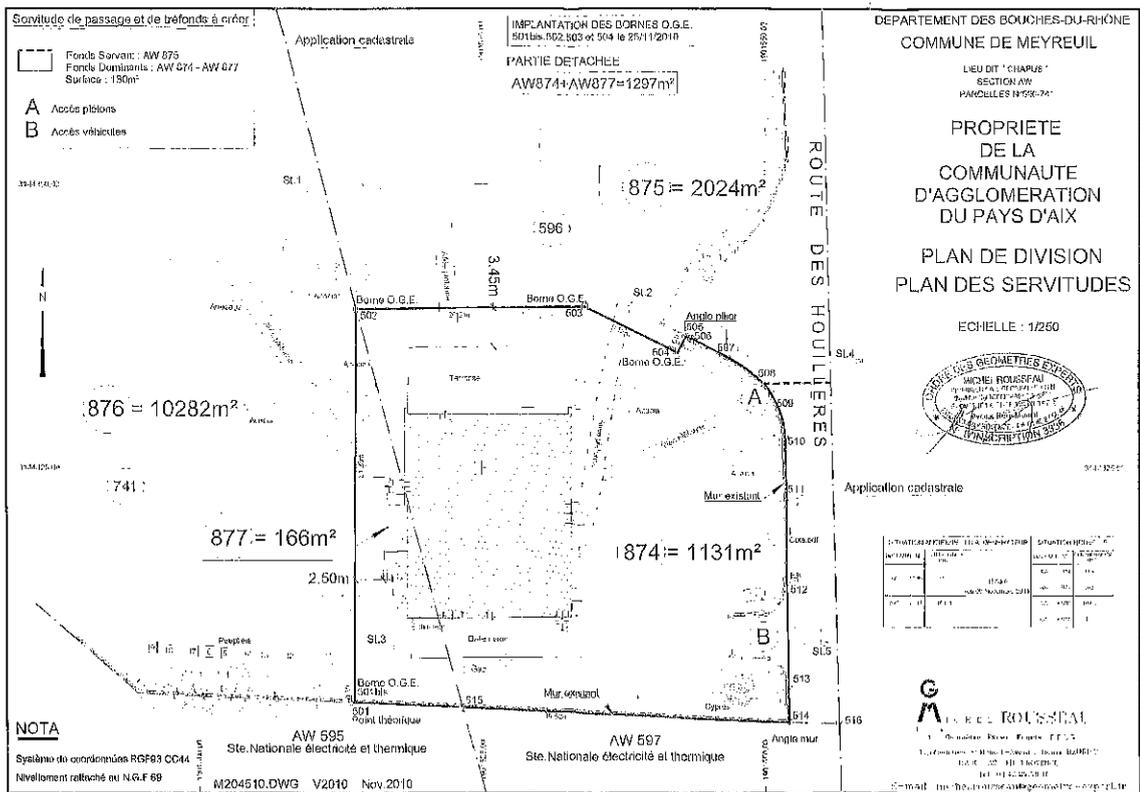
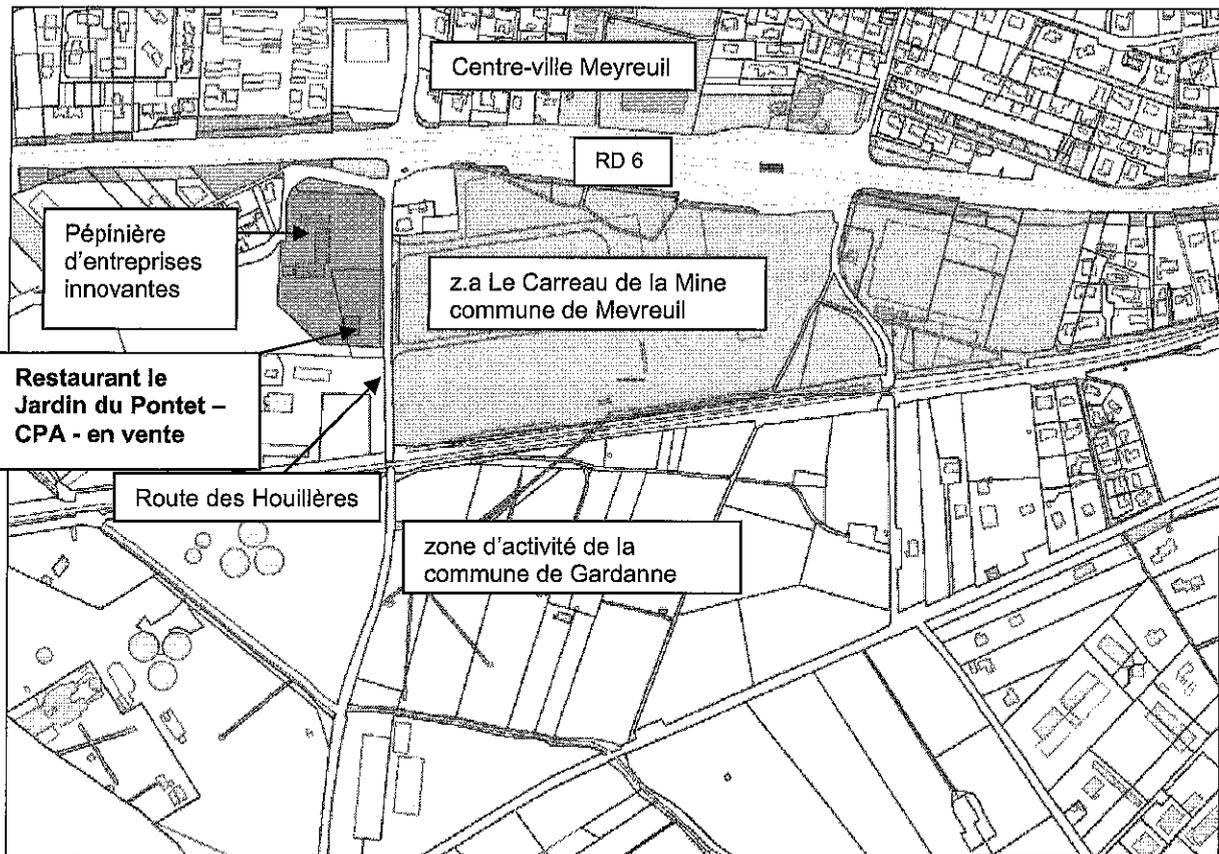
L'offre de prix pour l'acquisition du restaurant est de 225 000 €, supérieure à l'estimation domaniale qui avait évalué le bien immobilier à 213 600 € HT en 2011 (en annexe, l'attestation de l'acquéreur, le formulaire d'engagement, l'estimation domaniale actualisée).

VU l'exposé des motifs,  
VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L1511-1 à L1511-5,  
VU le Code civil,  
VU la délibération n°2009-A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau, et notamment celle de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;  
VU la délibération n°2010-B565 du Bureau Communautaire du 10 décembre 2010 proposant l'acquisition des équipements et matériels de cuisine de Charbonnage de France, finalement non utilisée,  
VU la délibération n°2011-A037 du Conseil Communautaire du 14 avril 2011 déclassant le restaurant le Jardin du Pontet pour l'intégrer dans le domaine privé de la CPA en vue d'une prochaine cession,  
VU l'avis n°2011-06V2521 rendu par France Domaine le 19 août 2011 ;  
VU l'avis de la Commission du Développement Economique et de l'Emploi en date du 12 janvier 2012;  
VU le formulaire d'engagement de la SCI AMVR en date du 22 septembre 2011,

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la cession des parcelles bâties d'une superficie globale de 12a 97ca cadastrées AW874 et AW877, sur lesquelles se situe le restaurant le « Jardin du Pontet » – 2 route des Houillères, 13590 Meyreuil,
- **DECIDER** de céder ce bien immobilier à Monsieur Mikaël REY représentant la SCI AMVR au prix proposé dans son offre, soit 225 000 € (deux cent vingt cinq mille euros),
- **PRECISER** que les frais liés à cet acte seront à la charge de l'acquéreur,
- **AUTORISER** Mme le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à ce dossier,
- **AUTORISER** l'inscription des recettes y afférentes sur la ligne 90-775.

# Plan de situation et document d'arpentage



Bouc Bel Air, le 16 septembre 2011

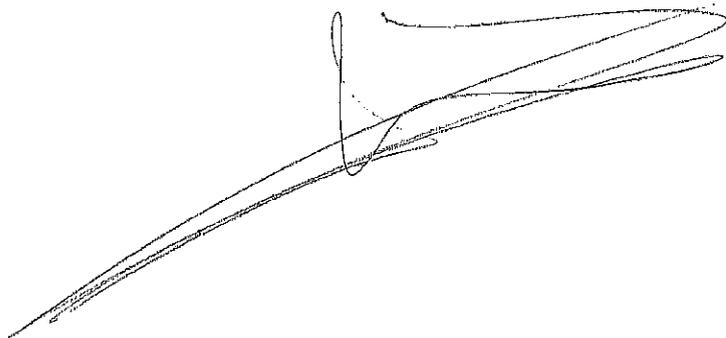
Mikaël REY  
06.21.05.76.51

**ATTESTATION**

Je soussigné, Monsieur Mikaël REY, représentant la société SCI AMVR, me porte acquéreur de la vente du bien immobilier du restaurant « Le jardin du Pontet » situé : Lieu-dit Parc du Pontet, 2 route des Houillères - 13580 Meyreuil.

Pour faire valoir ce que de droit.

Mikaaël REY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mikaaël REY', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT  
A L'ACQUISITION D'UN RESTAURANT

SIS 2 ROUTE DES HOULLERES  
13590 MEYREUIL

Je soussigné (e) ~~Mme~~ M. REY Mikael  
Né(e) le 12.07.1972 à (commune) PARSELLE  
(département) 13, domicilié (e) à l'adresse  
suivante : G.V. du G.A.Y. chemis des Houlleres  
13680 CHABRIES

Représentant la société (dénomination, forme juridique, capital social) :  
S.E.I. AMUR au Capital de 237000 €  
en qualité de (fonction) Gérant  
en vertu des pouvoirs suivants : voir Statuts  
(statuts joints en annexe).

et inscrite sous le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (numéro,  
ville et département) : 448740565 RCS Aix

Propose d'acquérir auprès de la Communauté du Pays d'Aix, le bien décrit dans le dossier de  
vente à usage de restaurant, sis 2 route des Houillères, 13590 Meyreuil et dont je déclare  
connaître la consistance et les caractéristiques.

- le site a été visité (visite autorisée durant la période de publication de l'avis d'information  
du public jusqu'au 15 septembre 2011).  
 le site n'a pas été visité.

La présente offre est faite au prix de (inscrire la somme en toutes lettres) 225.000 €  
Deux cent vingt cinq mille euros

avec les conditions suspensives suivantes :

sans condition suspensive.

Et sera valable pour la durée indiquée dans le dossier de vente et ce à compter de la date de  
remise de l'offre d'acquisition. Je déclare également être informé que la Communauté du  
Pays d'Aix pourra renoncer à tout moment à la vente sans indemnité à mon profit.

Fait en un unique original, le 22/09/2011  
Signature et cachet M. REY

A remettre avec l'offre d'acquisition,  
à l'adresse géographique :

ou à retourner à l'adresse postale :

Communauté du Pays d'Aix, Service Juridique  
Hôtel de Boadès, 8 Place Jeanne d'Arc  
13 100 Aix en Provence  
Communauté du Pays d'Aix, Service Juridique  
Hôtel de Boadès, 8 Place Jeanne d'Arc  
CS 40868 -13 626 Aix en Provence Cedex 1



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16 rue Borda  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgifp.finances.gouv.fr

---

Pôle Gestion Publique  
Division France Domaine  
Service Evaluation  
38 boulevard Baptiste Bonnet  
13265 MARSEILLE cedex 08

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER  
Téléphone : 04 42 37 54 29  
Télécopte : 04 42 37 54 08  
christine.boutillier@dgifp.finances.gouv.fr

MOYENS GÉNÉRAUX  
Service COURRIER  
ARRIVE LE :

25 AOUT 2011

65129  
Communauté d'agglomération  
du Pays d'Aix-en-Provence

Madame la Présidente  
Communauté du Pays d'Aix  
Hôtel de Beadès  
8 place Jeanne d'Arc  
CS 40868

13626 AIX EN PROVENCE Cedex 1

SECRETARIAT GÉNÉRAL	368
Affaires Juridiques, Commande Publique et Assemblées	
Date :	26/08/11
Original :	1F
Copie :	
Obs :	

### CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

## AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Avis n° 2011-060V2521

1. Service consultant : Communauté du Pays d'Aix  
Direction Générale Adjointe des Interventions  
Economiques, de l'Insertion, de l'Emploi et de la Formation

2. Date de la consultation : 27/07/2011

Dossier reçu le : 29/07/2011

Visite : bien déjà visité le 18/05/2010

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

- > Projet de cession par la CPA
- > Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : Communauté du Pays d'Aix

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de MEYREUIL

Lieu-dit 8 route des Houillères

Cadastre : section AW parcelles n°596p et 741p à détacher pour une  
superficie totale de 12a 72ca.

MINISTÈRE DU BUDGET  
DES COMPTES PUBLICS  
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT



5 a. Urbanisme : P. O. S. : zone UE

6. Origine de propriété : acte notarié du 15/11/2002

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

**213 600 € HT**

*(deux cent treize mille six cents euros hors taxes)*

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fourues).

*L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'une ANNEE.*

*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.*

*Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 18 du Code du Domaine de l'Etat).*

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).*

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 19 août 2011

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,  
L'Inspecteur du Trésor Public,

  
Christine BOUTILLIER

**OBJET : Développement économique et Emploi - Interventions économiques - Partenaires économiques - Cession d'un bien immobilier cadastré section AW n°874 et 877 - Restaurant "Le Jardin du Pontet" - Meyreuil**

---

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix  
Maryse JOISSAINS MASINI

03 FEV. 2012

