

DEPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHONE

COMMUNE
D'ENSUES-LA-REDONNE

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le 26/06/2026
ID : 013-211300330-20260626-2026_36_CM-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DELIBERATION N°2026- 36-CM

SEANCE DU VINGT TROIS JUIN DEUX MILLE VINGT SIX

→ *L'ordre du jour a débuté à 18h35.*

PRESENTS :

Mesdames, Sylvie **ASENJO VANUCCINI**, Sophie **BILLECI**, Laetitia **CLEMENT-ORTUNO**, Modesty **DECKERS**, Catherine **KERVAJAN**, Aurélie **POTIER DORCHY**, Fabienne **REMANT-DOLE**, Valérie **SALLES**, Hélène **VARRE**, Louise **VINCENZI**.

Messieurs, Michel **ILLAC**, Jean-Pierre **BENNATI**, Maxime **BERTO**, Alain **CASTEL**, Constant **COUTSOURAS**, Philippe **ERRERO**, Robert **FHAL**, Christophe **GLORIAN**, Ozkan **KIZILDAG**, Jean-Paul **MAYOT**, Yannik **MOREL**, Eric **OLIVE**, Jean-Michel **OLIVE**, Roger **PURROY**, Marcel **TURCHIULI**.

ABSENTS EXCUSES :

- *Madame Maryline **BRU** est absente, elle donne son pouvoir à Monsieur Roger **PURROY**.*
- *Madame Karen **DOSSETTO** est absente, elle donne son pouvoir à Madame Valérie **SALLES**.*
- *Madame Hélène **FRANCESCHI** est absente, elle donne son pouvoir à Monsieur Robert **FHAL**.*
- *Monsieur John **LANNE** est absent, il donne son pouvoir à Madame Aurélie **POTIER DORCHY**.*

PRESIDENT DE SEANCE :

*Monsieur Michel **ILLAC**, maire.*

SECRETAIRE DE SEANCE :

*Madame Hélène **VARRE** a été nommée à l'unanimité, secrétaire de séance.*

En exercice : 29

Présents : 25

Votants : 29

→ *L'ordre du jour s'est achevé à 20h38.*

Objet : Réhabilitation du cœur de ville – Autorisation de lancement de l'AMI, constitution de la commission d'instruction et adoption du règlement de l'AMI relatifs aux baux à construction

Annexes : règlement intérieur de la commission d'instruction, règlement de l'AMI, avis de France Domaine

Monsieur Michel ILLAC, Maire rapporte :

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que dans le cadre de son programme de revitalisation du cœur de ville, la commune d'Ensues-la-Redonne a procédé à l'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de deux maisons de villes, situées au 9 et 19 avenue Frédéric Mistral (délibération n°2025-37-CM du 30 septembre 2025).

Afin de permettre la réhabilitation de ces deux bâtis et de favoriser l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou touristiques, il est proposé au Conseil Municipal de mettre en œuvre un dispositif d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès de porteurs de projets privés, en vue de la conclusion de baux à construction conformément aux articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif permet à la commune, en qualité de bailleur, de confier à un preneur le droit de réhabiliter et d'exploiter les biens concernés pour une durée déterminée, en contrepartie d'un loyer modique, le bien réhabilité revenant à la commune à l'issue du bail.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- 1° D'autoriser le lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et d'en approuver le règlement joint en annexe
- 2° De constituer la commission d'instruction chargée d'examiner les candidatures et de formuler une proposition de classement
- 3° D'adopter le règlement intérieur de ladite commission joint en annexe
- 4° D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de ces décisions

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2241-1

Vu les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au bail à construction

Vu les articles L. 2122-6 à L. 2122-14 du Code général de la propriété des personnes publiques relatifs aux conditions de mise à disposition du domaine privé des collectivités territoriales

Vu la délibération n°2025-37-CM du Conseil Municipal du 30 septembre 2025 autorisant l'acquisition des biens immobiliers concernés

Vu les deux avis de France Domaines en date du 5 décembre 2025 sur la valeur des biens communaux concernés

Vu le règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt annexé à la présente délibération

Vu le règlement intérieur de la commission d'instruction annexé à la présente délibération

Vu l'avis l'unanimité des membres présents de la commission n° 6 « Finances, budget, affaires générales, développement économique, commerce de proximité et artisanat » du 10 juin 2026

Considérant que la réhabilitation du bâti ancien en cœur de village constitue un enjeu majeur de la politique municipale de revitalisation et de préservation du patrimoine d'Ensues-la-Redonne.

Le bail à construction constitue un outil juridique adapté permettant d'associer des porteurs de projets privés à cet objectif, en leur conférant un droit réel de longue durée en contrepartie de la réalisation des travaux.

La mise en œuvre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt garantit la transparence de la procédure et l'égalité de traitement entre les candidats.

Il convient de doter la commission d'instruction d'un règlement intérieur précisant ses règles de fonctionnement, de déontologie et d'instruction des candidatures.

Les dépenses et recettes en découlant seront inscrites au budget communal.

Où le présent rapport et après en avoir débattu, le Conseil Municipal,

A la majorité des membres présents ou représentés,

→ Quatre abstentions :

M. Philippe ERRERO- M. John LANNE - M. Jean-Michel OLIVE - Mme Aurélie POTIER DORCHY

AUTORISE le lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt intitulé « Réhabilitation du cœur de ville – Bail à Construction », portant sur les biens immobiliers communaux figurant dans le règlement de l'AMI annexé à la présente délibération. Le règlement de l'AMI, définissant les conditions de participation, le contenu du dossier de candidature, les critères de sélection et le calendrier de la procédure, est approuvé dans les termes de l'annexe jointe à la présente délibération.

CONSTITUE une commission d'instruction chargée d'examiner les candidatures reçues, d'en évaluer la recevabilité et la qualité au regard des critères définis par le règlement de l'AMI, et de formuler une proposition de classement motivée à soumettre au Conseil Municipal. La commission est composée comme suit :

- Président : Monsieur Michel ILLAC, Maire ou son représentant délégué
- Monsieur Alain CASTEL, Adjoint au Maire
- Monsieur Eric OLIVE, Conseiller municipal
- Monsieur Maxime BERTO, Conseiller municipal
- Monsieur John LANNE, Conseiller municipal
- Monsieur Robert FHAL, Conseiller municipal

- Madame Sabine CARTALAS, Directrice Générale des Services

Le Président peut inviter ponctuellement tout expert extérieur (architecte conseil, représentant de la CCI) à participer aux travaux de la commission à titre consultatif, sans droit de vote.

ADOpte le règlement intérieur de la commission d'instruction, définissant ses règles de composition, de fonctionnement, de déontologie et d'instruction des candidatures, est adopté dans les termes de l'annexe jointe à la présente délibération. Les membres de la commission sont tenus au respect strict de ce règlement, notamment en ce qui concerne la confidentialité des délibérations et l'obligation de départ en cas de conflit d'intérêts.

DIT que Monsieur le Maire est chargé d'assurer la publicité de l'AMI se le règlement de l'AMI, et notamment par voie d'affichage en mairie, de publication sur le site internet de la commune, de diffusion auprès des réseaux consulaires (CCI Marseille Provence) et de tout autre canal jugé approprié pour atteindre les porteurs de projets potentiels.

AUTORISE Monsieur le Maire à :

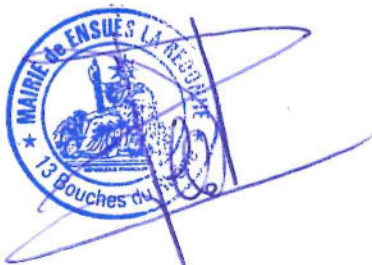
- Signer le règlement de l'AMI et tous documents relatifs à son organisation et à sa publicité
- Représenter la commune dans toutes les démarches liées à la procédure d'AMI
- Signer, après délibération d'attribution du Conseil Municipal, l'acte notarié de bail à construction avec le ou les candidats retenus, dans le respect des conditions définies par le règlement de l'AMI
- Solliciter, le cas échéant, l'accompagnement de tout prestataire juridique ou technique nécessaire à la bonne conduite de l'opération

DIT que les recettes issues des loyers des baux à construction seront inscrites au budget principal de la commune. Les dépenses liées à l'organisation de l'AMI (frais de publicité, honoraires de notaire, études éventuelles) seront imputées sur les crédits disponibles au budget communal. Monsieur le Maire est autorisé à prendre les décisions modificatives budgétaires nécessaires dans la limite des crédits disponibles.

Le président de séance :

Maire

Michel ILLAC



La secrétaire de séance :

Hélène VARRE

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Hélène Varre.

COMMUNE D'ENSUÈS-LA-REDONNE

Programme de réhabilitation du cœur de ville

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA COMMISSION D'INSTRUCTION DE L'AMI

La présente commission est instituée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la commune d'Ensuès-la-Redonne en vue d'attribuer des baux à construction sur deux biens communaux situés en cœur de village. Elle est chargée d'instruire les candidatures reçues et de formuler une proposition de classement au Conseil Municipal, seul organe compétent pour prendre la décision d'attribution.

CHAPITRE 1 – COMPOSITION

Article 1 – Membres

La commission est composée comme suit :

- Le Maire ou son représentant délégué, qui en assure la présidence ;
- Cinq conseillers municipaux désignés par délibération du Conseil Municipal, dont un représentant de chaque groupe d'opposition si celui-ci le souhaite ;
- La Directrice Générale des Services avec voix consultative ;
- Tout expert extérieur invité ponctuellement par le Président (architecte conseil, représentant consulaire...), sans droit de vote.

Article 2 – Secrétariat

Le secrétariat de la commission est assuré par la Directrice Générale des Services ou un agent désigné par le Maire. Il est chargé de la convocation des membres, de la réception et du classement des dossiers, de la rédaction des comptes rendus de séance et de la conservation de l'ensemble des pièces.

CHAPITRE 2 – FONCTIONNEMENT

Article 3 – Convocation

La commission est convoquée par le Président au moins cinq (5) jours ouvrés avant la date de séance. La convocation précise l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion. Les dossiers de candidature sont mis à disposition des membres au plus tard quarante-huit (48) heures avant la séance.

Article 4 – Quorum

La commission ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins trois (3) de ses membres ayant voix délibérative, dont le Président ou son représentant. En l'absence de quorum, une nouvelle séance est convoquée dans un délai de cinq (5) jours ouvrés, sans condition de quorum.

Article 5 – *Délibérations*

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ayant voix délibérative. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le vote se tient à main levée, sauf demande de scrutin secret formulée par un membre.

Article 6 – *Compte rendu*

Un compte rendu de chaque séance est établi par le secrétariat dans un délai de cinq (5) jours ouvrés. Il est soumis à approbation lors de la séance suivante ou par voie de signature électronique. Les comptes rendus sont conservés au dossier de l'AMI et communiqués au Conseil Municipal avec les conclusions de la commission.

CHAPITRE 3 – DÉONTOLOGIE ET CONFIDENTIALITÉ

Article 7 – *Devoir de confidentialité*

Les membres de la commission sont tenus à la confidentialité la plus stricte sur le contenu des dossiers de candidature, les délibérations et les évaluations réalisées, et ce jusqu'à la délibération du Conseil Municipal actant le choix définitif. Toute violation de cette obligation peut entraîner la révocation du membre concerné.

Article 8 – *Prévention des conflits d'intérêts*

Tout membre de la commission qui entretient ou a entretenu des liens personnels, familiaux, professionnels ou financiers avec l'un des candidats est tenu de le déclarer immédiatement au Président et de se déporter de l'examen du dossier concerné. Le déport est acté au compte rendu de séance. En cas de doute, le Président tranche.

Article 9 – *Usage des informations*

Les informations contenues dans les dossiers de candidature ne peuvent être utilisées à d'autres fins que l'instruction du présent AMI. Elles ne peuvent être communiquées à des tiers sans accord écrit du Président, sous réserve des obligations légales de transparence administrative.

CHAPITRE 4 – INSTRUCTION DES CANDIDATURES

Article 10 – *Recevabilité*

Le secrétariat vérifie, avant transmission aux membres, que chaque dossier est complet au regard des pièces exigées par le règlement de l'AMI. Les dossiers incomplets sont déclarés irrecevables par le Président et leurs auteurs en sont informés sans délai, sans possibilité de régularisation sauf si le règlement de l'AMI l'autorise expressément.

Article 11 – *Évaluation*

Chaque dossier recevable est instruit au regard des critères de sélection définis dans le règlement de l'AMI et pondérés comme suit : qualité du projet d'activité (30 %), solidité financière (30 %), programme de réhabilitation (20 %), profil du porteur (10 %), délais proposés (10 %). La commission peut auditionner les candidats présélectionnés ; en ce cas, tous les candidats convoqués bénéficient des mêmes conditions d'audition.

Article 12 – Proposition de classement

À l'issue des travaux d'instruction, la commission établit un rapport de synthèse et une proposition de classement motivée, soumis au Conseil Municipal. La commission peut également proposer de déclarer l'AMI infructueux si aucun dossier ne satisfait aux exigences minimales.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS FINALES

Article 13 – Modification et abrogation

Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil Municipal. Il est abrogé de plein droit à l'issue de la délibération d'attribution du bail à construction ou de la déclaration d'infructuosité de l'AMI.

Article 14 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son adoption par délibération du Conseil Municipal et sa notification aux membres de la commission.

Fait à Ensues-la-Redonne, le ____ / ____ / ____

Le Maire

[Nom Prénom]

Signature :

Date d'adoption

Délibération n° _____

du ____ / ____ / ____

COMMUNE D'ENSUÈS-LA-REDONNE

Département des Bouches-du-Rhône

RÈGLEMENT

DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

BAIL À CONSTRUCTION – RÉHABILITATION DU CŒUR DE VILLE

Objet : Sélection de porteurs de projets en vue de la conclusion de deux baux à construction portant sur des biens immobiliers communaux à réhabiliter en cœur de village, avec obligation d'y exercer une activité.

Référence : AMI-CŒUR DE VILLAGE- 2026

Date de publication : Mercredi 1^{er} juillet 2026

Date limite de dépôt des candidatures : Mercredi 28 octobre 2026

Contact : accueil@mairie-ensues.fr – 04 42 44 88 88 – Mairie d'Ensues-la-Redonne

SOMMAIRE

Chapitre 1 – **Objet**, contexte et biens concernés

Chapitre 2 – **Cadre** juridique

Chapitre 3 – **Conditions** de participation

Chapitre 4 – **Composition** du dossier de candidature

Chapitre 5 – **Modalités** de dépôt

Chapitre 6 – **Procédure** d'instruction et de sélection

Chapitre 7 – **Conditions** indicatives du bail à construction

Chapitre 8 – **Dispositions** diverses

Annexes – Formulaire de candidature

CHAPITRE 1 – OBJET, CONTEXTE ET BIENS CONCERNÉS

Article 1.1 – Objet de l'AMI

Le présent règlement définit les conditions dans lesquelles la commune d'Ensues-la-Redonne (ci-après « la Commune ») organise un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de sélectionner un ou plusieurs porteurs de projets souhaitant réhabiliter des maisons de village communales situées en cœur de village et y exercer une activité.

La mise à disposition des biens sera formalisée par la conclusion de baux à construction au sens des articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation, conférant au preneur un droit réel de longue durée en contrepartie de la réalisation des travaux et du paiement d'un loyer.

Article 1.2 – Contexte et objectifs

Dans le cadre de sa politique de revitalisation, la Commune a acquis deux maisons de village anciennes situées dans son cœur historique. Elle souhaite confier leur réhabilitation à des porteurs de projets privés selon une logique partenariale.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Restaurer et valoriser le patrimoine bâti historique du village ;
- Créer ou maintenir des activités économiques de proximité en cœur de village ;
- Renforcer l'attractivité et l'animation du centre-village ;
- Optimiser la gestion du patrimoine communal par le recours à des opérateurs privés.

Article 1.3 – Description des lots

Les biens mis à disposition dans le cadre du présent AMI sont décrits dans les fiches de lots annexées au présent règlement (Lot 1 : 9 Avenue. Frédéric Mistral et Lot 2 : 19 Avenue Frédéric Mistral). Chaque fiche précise :

- L'adresse et la localisation cadastrale du bien
- La surface au sol et la surface de plancher approximative
- L'état général du bâtiment
- Les contraintes réglementaires applicables (secteur ABF, PLU, etc.)
- Les destinations d'activité compatibles
- La durée envisagée du bail

Les candidats peuvent déposer un dossier pour un ou plusieurs biens. Chaque dossier fait l'objet d'un dossier de candidature distinct.

Visite obligatoire des lots

Les candidats sont tenus de visiter le ou les biens sur lesquels ils candidatent avant le dépôt de leur dossier.

Des journées de visite sont organisées sur rendez-vous semaines 30, 35, 38 et 41

Toute demande de visite individuelle doit être adressée à : accueil@mairie-ensues.fr

Une attestation de visite sera délivrée et devra être jointe au dossier de candidature.

CHAPITRE 2 – CADRE JURIDIQUE

Article 2.1 – Textes applicables

La présente procédure est régie par les textes suivants :

- Articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) – régime juridique du bail à construction
- Articles L. 2122-6 à L. 2122-14 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) – conditions de mise à disposition du domaine privé des collectivités
- Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques – obligations de transparence, d'égalité de traitement et de publicité préalable
- Code général des collectivités territoriales (CGCT) – délibération du Conseil Municipal et compétences du Maire
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ensuès-la-Redonne
- Délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2026 autorisant le lancement du présent AMI

Article 2.2 – Nature juridique de la procédure

Le présent AMI n'est pas soumis au Code de la commande publique. Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence simplifiée, organisée librement par la Commune dans le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et de publicité suffisante issus de l'ordonnance du 19 avril 2017.

La réponse au présent AMI ne vaut pas engagement contractuel de la part de la Commune. La Commune se réserve le droit de déclarer la procédure infructueuse ou sans suite à tout moment, sans indemnisation des candidats.

Article 2.3 – Acte formalisant la mise à disposition

La mise à disposition des biens retenus sera formalisée par un acte notarié de bail à construction, conformément à l'article L. 251-2 du CCH. L'acte notarié sera publié au service de publicité foncière compétent. Les honoraires de notaire sont à la charge du preneur.

CHAPITRE 3 – CONDITIONS DE PARTICIPATION

Article 3.1 – Candidats admis à participer

Peuvent participer au présent AMI :

- Toute personne physique majeure, ressortissante d'un État membre de l'Union européenne ou d'un État partie à l'Espace économique européen, disposant de la capacité juridique de contracter
- Toute personne morale de droit privé (société commerciale, société civile, association loi 1901, coopérative, etc.) régulièrement constituée et immatriculée
- Tout groupement de personnes physiques ou morales, sous réserve de désigner un mandataire unique responsable de la candidature et solidairement engagé avec les autres membres du groupement

Article 3.2 – Conditions d'exclusion

Sont exclus de la procédure :

- Les personnes frappées d'une interdiction de gérer ou d'exercer une activité commerciale ou artisanale
- Les personnes faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire non clôturée
- Les personnes ayant des dettes fiscales ou sociales non régularisées à la date de dépôt du dossier
- Les membres du Conseil Municipal de la Commune et leurs conjoints ou partenaires, en raison du risque de conflit d'intérêts

Article 3.3 – Activités éligibles

Les activités pouvant être développées dans les biens mis à disposition doivent être compatibles avec le règlement du PLU applicable à la zone concernée et avec la vocation de revitalisation du cœur de village. À titre indicatif, sont notamment éligibles les activités suivantes :

Lot 1 : 9 Avenue Frédéric Mistral :

- Commerce de détail de proximité (alimentation, produits locaux, artisanat...)
- Artisanat de production ou de service (atelier, réparation...)
- Restauration, épicerie fine
- Services à la personne ou aux entreprises
- Activités culturelles, associatives ou créatives
- Professions libérales

Lot 2 : 19 Avenue Frédéric Mistral :

- Commerce de détail de proximité (alimentation, produits locaux, artisanat...)
- Restauration, épicerie fine

Les activités à caractère industriel, les entrepôts, les activités génératrices de nuisances sonores excessives ou incompatibles avec un environnement résidentiel sont exclues. Toute activité devra faire l'objet d'une validation préalable par la Commune lors de l'instruction.

CHAPITRE 4 – COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature comprend obligatoirement les pièces listées ci-dessous, regroupées en trois volets. Tout dossier incomplet sera déclaré irrecevable sans possibilité de régularisation, sauf décision contraire du Président de la commission.

Article 4.1 – Volet A – Pièces administratives

Les pièces suivantes sont à fournir impérativement :

- **Formulaire de manifestation d'intérêt dûment complété et signé (Annexe n° 1)**
- **Attestation de visite du ou des lots concernés (délivrée lors des journées de visite)**
- Pour les personnes physiques : copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité
- Pour les personnes morales : copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du dirigeant et extrait Kbis ou équivalent de moins de 3 mois, statuts à jour, et le cas échéant délibération de l'organe compétent autorisant la candidature
- Pour les groupements : acte constitutif du groupement désignant le mandataire et précisant la répartition des rôles
- Attestation de régularité fiscale (formulaire 3666 ou attestation DGFIP) de moins de 6 mois
- Attestation de régularité sociale (URSSAF) de moins de 6 mois
- Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de condamnation pénale incompatible avec l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale

Article 4.2 – Volet B – Présentation du projet

Ce volet décrit le projet du candidat. Il doit être suffisamment détaillé pour permettre à la commission d'apprécier la cohérence, la faisabilité et l'intérêt du projet au regard des objectifs de la Commune.

- **Note de présentation du projet (4 pages maximum) précisant :**
 - *La nature et le concept de l'activité envisagée*
 - *La cible de clientèle ou les bénéficiaires visés*
 - *La valeur ajoutée pour le village et ses habitants*
 - *Les éventuels partenariats envisagés*
 - *Les perspectives de développement à 5 et 10 ans*
- **Programme prévisionnel des travaux de réhabilitation :**
 - *Description des travaux envisagés (gros œuvre, second œuvre, aménagements intérieurs, façades...)*
 - *Estimation du coût global des travaux (devis ou estimation d'architecte ou de maître d'œuvre)*
 - *Planning prévisionnel (date d'engagement des travaux, durée estimée des travaux)*
- **Plan de financement prévisionnel faisant apparaître :**
 - *Les apports personnels ou fonds propres*
 - *Les financements bancaires envisagés (lettre d'intention de banque si disponible),*
 - *Les aides publiques sollicitées ou obtenues (ADEME, Région, Département...)*
- **Compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans (chiffre d'affaires, charges, résultat)**
- **Planning d'ouverture de l'activité précisant la date prévisionnelle d'ouverture au public**



Article 4.3 – Volet C – Références et capacités du porteur

Ce volet vise à évaluer l'expérience et les compétences du porteur de projet.

- Une lettre de motivation
- CV détaillé du ou des porteurs de projet
- Références professionnelles dans le secteur d'activité envisagé (le cas échéant)
- Pour les structures existantes : bilans comptables et comptes de résultats des 3 derniers exercices
- Attestation bancaire ou lettre de soutien d'un établissement de crédit

CHAPITRE 5 – MODALITÉS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES

Article 5.1 – Date limite

Les dossiers de candidature doivent être déposés ou parvenus à la Commune au plus tard le :

Date limite de dépôt : Mercredi 28 octobre 2026

Article 5.2 – Modalités de remise

Les dossiers peuvent être remis selon l'une des modalités suivantes :

- **En main propre contre récépissé daté et signé, aux horaires d'ouverture de la mairie :**
 - *Mairie d'Ensuès-la-Redonne – 15 Avenue du Général de Montsabert, 13820 ENSUES LA REDONNE] – du lundi au vendredi de 8H30 à 12H00 ET DE 13H30 à 17H00*
- **Par envoi postal recommandé avec avis de réception à l'adresse suivante :**
 - *Mairie d'Ensuès-la-Redonne – À l'attention de la Direction Générale des Services*
 - *La date de dépôt prise en compte est la date d'arrivée en mairie, non la date d'expédition.*

Article 5.3 – Présentation du dossier

Le dossier est remis en un exemplaire papier (ou en version numérique unique). Les pièces doivent être organisées dans l'ordre du présent règlement, chaque volet clairement identifié par un intercalaire ou un onglet. La page de garde doit mentionner la référence de l'AMI, l'identification du bien et les coordonnées du candidat.

Article 5.4 – Questions et demandes d'information

Toute question relative au présent AMI doit être adressée exclusivement par écrit à l'adresse email : accueil@mairie-ensues.fr.

CHAPITRE 6 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION ET DE SÉLECTION

Article 6.1 – Calendrier de la procédure

Le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant (les dates sont indicatives et peuvent être modifiées par la Commune) :

Étape	Description	Délai indicatif
1	Publication de l'AMI	01/07/2026
2	Journées de visite des lots	Semaines 30,35,38 et 41 sur rendez-vous
3	Date limite de dépôt des candidatures	28/10/2026
4	Audition des candidats présélectionnés (si décidée)	06/11/2026
5	Notification aux candidats	A compter Semaine 52
6	Signature de l'acte notarié de bail à construction	Début 2027

Article 6.2 – Recevabilité

À réception des dossiers, le secrétariat de la commission procède à la vérification de leur recevabilité sur la base des critères suivants :

- Dépôt dans les délais fixés à l'article 5.1
- Présence de l'ensemble des pièces obligatoires listées au chapitre 4
- Respect des conditions de participation définies au chapitre 3

Les dossiers déclarés irrecevables font l'objet d'une notification motivée à leur auteur dans un délai de cinq (5) jours ouvrés suivant la date limite de dépôt.

Article 6.3 – Critères d'évaluation et pondération

Les dossiers recevables sont évalués par la commission d'instruction sur la base des cinq critères suivants :

Critère	Pondération
1. Qualité et cohérence du projet d'activité au regard des objectifs de la Commune	30 %
2. Solidité du plan de financement et capacité à réaliser les travaux	30 %
3. Qualité et ambition du programme de réhabilitation du bâti (présentation d'un visuel)	20 %

- | | |
|---|------|
| 4. Expérience, compétences et profil du porteur de projet | 10 % |
| 5. Délais proposés pour l'engagement des travaux et l'ouverture de l'activité | 10 % |

Chaque critère est noté de 0 à 10 par chacun des membres de la commission ayant voix délibérative. La note finale est la moyenne pondérée des notes attribuées. La commission établit un classement des candidats par lot sur la base de ces notes.

Article 6.4 – Audition des candidats

La commission auditionnera les trois candidats ayant obtenu les meilleures notes lors de l'instruction. En ce cas, tous les candidats convoqués bénéficient de conditions d'audition identiques (durée, questions posées, format). L'audition n'est pas automatique et relève du seul pouvoir d'appréciation de la commission. Elle fait l'objet d'un compte rendu versé au dossier.

Article 6.5 – Rapport de synthèse et attribution

À l'issue de ses travaux, la commission d'instruction établit un rapport de synthèse motivé comprenant le classement des candidats et sa proposition d'attribution. Ce rapport est soumis au Conseil Municipal, seul organe compétent pour décider de l'attribution du bail à construction par délibération.

La Commune se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si l'ensemble des dossiers ne satisfait pas aux exigences minimales définies par le présent règlement.

Article 6.6 – Notification et confidentialité

La décision d'attribution est notifiée à l'ensemble des candidats dans un délai de quinze jours suivant la délibération du Conseil Municipal. Les candidats non retenus peuvent demander, dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification, communication des motifs du rejet de leur candidature. Les informations contenues dans les dossiers de candidature sont confidentielles et ne sont pas communiquées aux autres candidats.

CHAPITRE 7 – CONDITIONS INDICATIVES DU BAIL À CONSTRUCTION

Les conditions ci-dessous sont indicatives. Elles seront précisées et négociées avec le candidat retenu préalablement à la signature de l'acte notarié, dans le respect de la délibération du Conseil Municipal.

Article 7.1 – Durée

La durée du bail à construction est fixée à :

- Trente ans (30) pour le lot 1 (9 Avenue Frédéric Mistral)
- Vingt ans (20) pour le lot 2 (19 avenue Frédéric Mistral)

Article 7.2 – Loyer et redevance

Le loyer annuel du bail à construction est fixé selon les conditions suivantes :

- Lot 1 (9 Avenue Frédéric Mistral) : 12 € (douze) du mètre carré
- Lot 2 (19 Avenue Frédéric Mistral) : 18 € (dix-huit) du mètre carré

Il est précisé que le loyer sera indexé annuellement, pendant toute la durée du bail, conformément à la réglementation en vigueur applicable aux baux à construction, et notamment selon l'indice de référence prévu à cet effet.

Article 7.3 – Obligations de travaux

Avant toute ouverture, le preneur s'engage à effectuer, à ses seuls frais, les travaux de réhabilitation prévus dans son dossier de candidature et annexés au bail. Ces travaux comprennent obligatoirement :

- La mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment (toiture et menuiseries extérieures) ;
- La mise en conformité des installations électriques et sanitaires ;
- La réhabilitation intégrale des espaces dédiés à l'activité ;
- La rénovation des façades visibles depuis l'espace public, en conformité avec les recommandations du CAUE des Bouches-du-Rhône.

Le preneur est maître d'ouvrage des travaux. Il obtient, à ses frais, toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire, déclaration préalable, etc.) et s'engage à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur.

Article 7.4 – Délais d'engagement et d'ouverture

Le preneur s'engage à déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable dans un délai de deux mois à compter de la signature du bail, et à engager les travaux dans un délai de 12 mois. L'ouverture de l'activité au public devra intervenir au plus tard 18 mois après la signature du bail. Ces délais sont de rigueur et constituent une condition essentielle du bail.

Article 7.5 – Droits du preneur pendant le bail

Le preneur dispose, pendant toute la durée du bail, des droits suivants :

- Propriété des constructions et améliorations réalisées ;

- Droit de sous-louer tout ou partie des locaux, sous réserve de l'accord préalable et écrit de la Commune ;
- Droit de céder le bail à un tiers, sous réserve de l'accord préalable et écrit de la Commune et du respect des conditions d'activité ;
- Droit de constituer des hypothèques sur son droit réel, dans les conditions prévues par la loi.

Article 7.6 – Fin du bail et retour des biens

À l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause (terme normal, résiliation amiable ou judiciaire), les constructions et améliorations réalisées par le preneur reviennent de plein droit et sans indemnité à la Commune. Le bien doit être restitué en bon état d'entretien.

Article 7.7 – Clause résolutoire

Le bail pourra être résilié de plein droit par la Commune, après mise en demeure restée sans effet pendant deux (2) mois, dans les cas suivants :

- Non-engagement des travaux dans le délai prévu ;
- Non-réalisation des travaux dans les délais et conditions convenus ;
- Cessation non autorisée de l'activité pendant plus de six (6) mois consécutifs ;
- Cession ou sous-location sans accord préalable de la Commune ;
- Non-paiement du loyer pendant plus de trois (3) mois ;
- Toute utilisation du bien contraire à sa destination définie au bail.

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 8.1 – Propriété des dossiers

Les dossiers de candidature déposés ne sont pas restitués aux candidats, qu'ils soient retenus ou non. Ils sont conservés pendant une durée de cinq (5) ans dans le dossier de la procédure et pourront être communiqués aux autorités de contrôle (Préfecture, Chambre régionale des comptes) sur leur demande.

Article 8.2 – Frais de candidature

La participation au présent AMI est gratuite. Les frais exposés par les candidats dans le cadre de la constitution et du dépôt de leur dossier (études, honoraires, déplacements, etc.) leur incombent entièrement et ne sont en aucun cas remboursés par la Commune, y compris en cas de déclaration d'infructuosité ou d'annulation de la procédure.

Article 8.3 – Protection des données personnelles

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent AMI sont traitées par la Commune d'Ensuès-la-Redonne en sa qualité de responsable de traitement, aux fins exclusives d'instruction et de suivi de la procédure. Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD – Règlement UE 2016/679), les candidats disposent d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement de leurs données auprès de la Direction Générale.

Article 8.4 – Modification et annulation de l'AMI

La Commune se réserve le droit de modifier le présent règlement ou d'annuler l'AMI à tout moment avant la délibération d'attribution, par voie de rectificatif publié selon les mêmes modalités que la publication initiale. Elle se réserve également le droit de déclarer la procédure infructueuse si aucun dossier reçu ne satisfait aux exigences du présent règlement, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

Article 8.5 – Litiges

En cas de contestation relative à la procédure du présent AMI, le tribunal administratif d'Aix en Provence est seul compétent. Préalablement à tout recours contentieux, le candidat peut adresser un recours gracieux au Maire d'Ensuès-la-Redonne dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification de la décision contestée.

ANNEXES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Annexe n° 1 – Formulaire de manifestation d'intérêt

(à compléter, dater et signer par le candidat ou le mandataire du groupement)

Rubrique	À compléter par le candidat
Référence de l'AMI	AMI-CŒUR DE VILLAGE- 2026
Référence du bien concerné	☐ Lot 1 (9 Avenue Frédéric Mistral) ☐ Lot 2 (19 Avenue Frédéric Mistral)
Nom / Raison sociale	
Prénom (personne physique)	
Forme juridique	
SIRET (si existant)	
Adresse complète	
Téléphone	
Email	
Représentant légal (personnes morales)	
Nature de l'activité envisagée	
Expérience dans ce secteur	Oui ☐ Non ☐ (si oui, préciser)
Avez-vous visité le(s) lot(s) ?	Oui ☐ Non ☐
Comment avez-vous connu cet AMI ?	
Observations libres	

Je soussigné(e)....., agissant en mon nom ou au nom de....., certifie l'exactitude des informations fournies dans le présent dossier et atteste avoir pris connaissance du règlement de l'AMI dans son intégralité.

Fait à _____, le ____ / ____ / _____ Signature : _____

Annexe n° 2 – Fiches descriptives des biens

LOT 1 : 9 Avenue Frédéric Mistral

Paramètre	Informations
Référence du bien	Lot 1
Adresse	9 Avenue Frédéric Mistral
Références cadastrales	Section AE – Parcelle(s) n° 384
Surface au sol approximative	94 M2
Surface de plancher approximative	-
Nombre de niveaux	R+1
État général	☐ Bon ☐ Moyen ☒ Dégradé ☐ Très dégradé
Année de construction estimée	-
Contraintes réglementaires (ABF, PLU, etc.)	-
Zone PLU	U
Destinations compatibles (PLU)	-
Servitudes connues	-
Durée envisagée du bail à construction	30 ans
Loyer indicatif	12 €/m2
Travaux minimum requis	Balcon / Façade / Vitrine / Devanture / Mise en accessibilité
Observations particulières	Immeuble comprenant : - Au rez de chaussée une salle de bar, cuisine attenante - Au premier étage trois chambre (transformée en une seule pièce), une chambrette en entre sol - Au sous-sol : une petite cave

LOT 2 : 19 Avenue Frédéric Mistral

Paramètre	Informations
Référence du bien	Lot 2
Adresse	19 Avenue Frédéric Mistral
Références cadastrales	Section AE – Parcelle(s) n° 390
Surface au sol approximative	190 M2
Surface de plancher approximative	84 M2
Nombre de niveaux	R+1
État général	☒ Bon ☐ Moyen ☐ Dégradé ☐ Très dégradé
Année de construction estimée	
Contraintes réglementaires (ABF, PLU, etc.)	Le jardinet est en emplacement réservé au PLUi
Zone PLU	U
Destinations compatibles (PLU)	-
Servitudes connues	-
Durée envisagée du bail	20 ans
Loyer indicatif	18 € / m2
Travaux minimum requis	Vitrine ou devanture / Mise en accessibilité
Observations particulières	Maison de ville, entrée, séjour avec cheminée, cuisine ouverte, salle de douche avec wc, véranda fermée donnant sur terrasse, à l'étage deux chambre et salle de douche



FINANCES PUBLIQUES

La Directrice régionale des Finances publiques de
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

**Direction régionale des Finances publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône**

PÔLE GESTION PUBLIQUE

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion
des patrimoines privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, rue Borde
13 357 Marseille Cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Frédérique BRAIZAT

courriel : frederique.braizat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 27775057

Réf OSE : 2025-13033-84657

À

COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE

Marseille, le 05/12/2025

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Lettre valant avis du domaine- Acquisition amiable dans le cadre d'une convention de portage avec l'EPF PACA. Ensemble immobilier situé 9 avenue Frédéric Mistral à Ensues la Redonne - parcelle cadastrée section AE n°384 d'une contenance de 94 m².

Par une saisine du 18 novembre 2025, vous sollicitez un avis de valeur quant à l'acquisition par la commune d'un ensemble immobilier composé d'un commerce avec logement en R+1 situé 9 avenue Frédéric Mistral à Ensues-la-Redonne pour un prix de « base » de 205 000 € majoré de frais de rachat.

Ce bien a été acquis par l'EPF PACA par préemption au prix de 205 000€ par acte du 16/12/2022 publié le 04/01/2023 n° 2023D00171 volume 2023P00112.

Ce prix est conforme aux prix du marché observés récemment pour des biens de même nature sur ce secteur géographique.

La valeur vénale peut donc être arbitrée à 205 000 € HT.

Par ailleurs, il est précisé que le prix d'acquisition est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat + frais d'achat + frais de gardiennage, de gestion, etc) et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix. Le prix de rachat, tel qu'il découle de la convention entre l'EPF et la collectivité, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Le présent avis a une durée de validité de 18 mois.

Pour la directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,


Isabelle THÉRON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône**

PÔLE GESTION PUBLIQUE

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion
des patrimoines privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, rue Borde
13 357 Marseille Cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Frédérique BRAIZAT

courriel : frederique.braizat@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 27776290
Réf OSE : 2025-13033-84669

La Directrice régionale des Finances publiques de
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

À

COMMUNE D'ENSUES LA REDONNE

Marseille, le 05/12/2025

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Lettre valant avis du domaine- Acquisition amiable dans le cadre d'une convention de portage avec l'EPF PACA. Ensemble immobilier situé 19 avenue Frédéric Mistral à Ensues la Redonne - parcelle cadastrée section AE n°390 d'une contenance de 190 m².

Par une saisine du 18 novembre 2025, vous sollicitez un avis de valeur quant à l'acquisition par la commune d'une maison d'habitation en R+1 d'une surface de 84 m² située au 19 avenue Frédéric Mistral à d'Ensues-la-Redonne pour un prix « de base » de 405 000 € majorés des frais de rachat.

Ce bien a été acquis par l'EPF PACA au prix de 405 000€ par acte publié le 21/04/2023.

Ce prix est conforme aux prix du marché observés récemment pour des biens de même nature sur ce secteur géographique.

La valeur vénale peut donc être arbitrée à 405 000 € HT.

Par ailleurs, il est précisé que le prix d'acquisition est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat + frais d'achat + frais de gardiennage, de gestion, etc) et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix. Le prix de rachat, tel qu'il découle de la convention entre l'EPF et la collectivité, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Le présent avis a une durée de validité de 18 mois.

Pour la directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,


Isabelle THÉRON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.