

**SECTEUR MARDIROSSIAN**

**PROTOCOLE FONCIER**

**Portant sur :**

**Une parcelle cadastrée 905 K 26 sise à :**

**MARSEILLE (15<sup>ème</sup>) 347, Rue de Lyon**

**ENTRE :**

**LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, identifiée au SIREN sous le numéro 241 300 391 et dont le siège social est à Marseille 13007 le Pharo au 58, boulevard Charles Livon, représentée par son Président par délégation, Monsieur André ESSAYAN, domicilié à Marseille (13002) Les Docks, Atrium 10.7, 10 Place de la Joliette, agissant en sa qualité de 4<sup>ème</sup> Vice-Président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, fonction à laquelle il a été élu le 28 mars 2003, ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° FAG 18/193/CC.

**Ci-après désignée par « LE PROMETTANT »**

**D'UNE PART,**

**ET :**

**LA Société SOLEAM, Société Publique Locale d'Aménagement de l'Aire Marseillaise** au capital de 500 000 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE en l'Hôtel de Ville et le Siège Administratif – 49, la Canebière – 13001 – MARSEILLE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, ladite société représentée aux présentes par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 30 Mars 2010.

**Ci-après désignée « LA SOLEAM »**

**D'AUTRE PART,**

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

**La façade maritime Nord, qui s'étend entre le port, l'autoroute A7, la Viste et Arenc, possède un potentiel géographique fort avec des points de réelles possibilités de développement.**

**Si ce territoire constitue encore un bassin d'emplois important, il présente néanmoins un certain nombre de friches industrielles. De même, malgré l'existence de noyaux villageois animés, l'habitat y est fortement dégradé.**

**Dans le cadre de sa stratégie de renouvellement urbain définie au titre de l'Engagement Municipal pour le logement, la Ville de Marseille depuis plusieurs années a engagé une politique d'acquisitions foncières sur le secteur, notamment par l'intermédiaire de l'EPF, visant à maîtriser les emprises nécessaires à la mise en œuvre d'une opération d'urbanisme.**

**Par délibération n° 03/03386/TUGE du 19 mai 2003, le Conseil Municipal a approuvé les principes de renouvellement urbain de la façade maritime nord.**

**Par délibération n° 05/0016/TUGE du 07 février 2005, le Conseil Municipal a approuvé l'Instauration d'un périmètre de sursis à statuer sur le site « façade maritime nord ».**

**Par délibération n° 09/0974/DEVD du 5 octobre 2009, le Conseil Municipal, sur la base d'une étude urbaine d'avant-projet menée sur le secteur de la traverse Mardirossian ayant permis de définir :**

- **Un plan directeur de voiries et réseaux identifiant les caractéristiques techniques des ouvrages,**
- **Un programme global des constructions à réaliser, avec répartition du nombre de bâtiments en fonction de leur destination, de leur nature et de leur taille,**

**a fixé les principes d'aménagement suivant :**

- **Requalifier la traverse Mardirossian notamment pour permettre à terme le passage d'un transport en commun en site propre,**
- **Mailler les îlots de grande emprise,**
- **Reconstituer un morceau de ville de part et d'autre de la rue de Lyon.**

**Par délibération n° 10/0978/DEVD du 25 Octobre 2010, le Conseil Municipal a approuvé le contrat de concession ci-joint à passer entre la Ville de Marseille et la SOLEAM sur la zone Mardirossian – Madrague Plan, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.**

**Le périmètre pourra être ajusté à la suite de la concertation qui sera menée en application des articles L300-2 et R 300-1 du Code de l'Urbanisme.**

**La Ville de Marseille concède cette opération à la SOLEAM pour une durée de sept ans à compter de la notification du contrat de concession.**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est propriétaire des biens et droits immobiliers à Marseille (15<sup>ème</sup>) – 347, Rue de Lyon, les dits biens se trouvent dans le périmètre de la concession Mardirossian Madrague Plan, de ce fait les parties se sont rapprochées, et, ont convenu d'une vente à l'amiable des biens, afin que la SOLEAM puisse mener à bien sa mission d'aménagement. Le présent protocole a pour objet d'en préciser les charges et conditions.

**Article 1 – CESSION**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole CEDE sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière à la SOLEAM qui accepte, lesdits biens situés à Marseille (15<sup>ème</sup>), dont la désignation suit.

**Article 2 – DESIGNATION**

Une parcelle de terrain sise à Marseille (15<sup>ème</sup>) 347, Rue de Lyon figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune de Marseille :

- 905 section K n° 26 pour une contenance de 4a 52ca.

Tel que lesdits biens figurent sous teinte jaune sur le plan ci-joint.

**Article 3 – ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien ci-dessus désigné a été acquis suivant acte reçu par Maître Hervé SANTELLI, Notaire associé à Marseille, les 4 et 7 mars 2003 dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 10/04/2003 Volume 2003 P n° 2400.

**Article 4 – PROPRIETE JOUISSANCE**

Le transfert de propriété est reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique réitérant les présentes à recevoir par Maître Mathieu DURAND, Notaire des parties, à Marseille (13006) Tour Méditerranée 65, Avenue Jules Cantini.

L'entrée en jouissance pourra toutefois s'effectuer de manière anticipée à l'approbation du présent protocole par le Conseil de Communauté.

**Article 5 – PRIX**

La présente vente est consentie moyennant le prix de **Cent Quatre Vingt Mille Euros** (180 000€) par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à la SOLEAM.

Le Foncier est évalué à 180 000 Euros HT, conformément à l'avis d'évaluation établi par France Domaine n° 2012-215V1485 en date du 12 Juillet 2012.

**CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes :

**1°) Etat – Mitoyenneté – Désignation – Contenance**

La SOLEAM prendra l' immeuble cédé dans l'état où il se trouve au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux parasites, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut

d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de la SOLEAM.

## **2°) Servitudes**

La SOLEAM profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens cédés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le cédant déclare :

- qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens cédés.
- Qu'il n'en existe pas d'autres que celles résultant des titres de propriété, de la situation naturelle de lieux, de la loi et des règles d'urbanisme.

## **3°) Pollution**

La SOLEAM a missionné la société ERG environnement comme assistant maîtrise d'ouvrage environnement en vue de la réalisation d'un diagnostic environnemental et d'un plan de gestion. La société ERG a établi un rapport mettant en évidence des éléments de pollution en place du sondage à la pelle mécanique effectué au droit de la parcelle K26. Le rapport de ERG en date du 18 juin 2012 portant sur la vente objet des présentes ainsi que sur un tènement foncier de plus grande importance est joint aux présentes.

Données du rapport remis par la société ERG :

Le sondage effectué révèle la présence sur 0 – 2,1 m/TN de cadmium, cuivre, zinc, fractions solubles et sulfates.

- cadmium : 0,87 mg/kg
- cuivre : 25,2 mg/kg
- zinc : 558 mg/kg
- fractions solubles : 23400 mg/kg
- sulfates sur éluât : 15200 mg/kg

Ces teneurs sont supérieures aux critères de références.

Il a pu être mis en évidence au droit de la parcelle des teneurs en substance chimiques incompatibles avec une mise en décharge de classe 3 (ISDI) selon l'Arrêté Ministériel du 28/10/10 en cas d'évacuation des sols issus de ce sondage (substances limitant l'acceptation : fraction soluble et sulfates).

A la lumière des résultats d'analyses (paramètres métaux lourds sur brut notamment), ces sols seraient toutefois acceptables en décharge de déchets non dangereux (ISDND ou CSDU2) pour les sols du sondage.

En 1<sup>ère</sup> approche il a été calculé les volumes suivants de futurs déblais incompatibles avec une mise en décharge de classe 3 (ISDI) issus de la création du futur sous-sol (selon emprise des sous-sols indiquée sur les plans projets transmis et pour une profondeur moyenne et estimative d'excavation de 6m) :

Environ 440 m<sup>3</sup> (210 m<sup>2</sup> de 0 à 2,1 m/TN soit 800t).

Compte tenu de la qualité des matériaux issus de ce sondage (hétérogène, forte proportion de déchets type plastique, ferrailles, chiffons et ordures ménagères), un réemploi sur site n'est pas adapté. Il est préconisé d'évacuer ces matériaux avec les restes des déchets (ordures ménagères essentiellement) recouvrant le site.

Selon les préconisations d'ERG, les déchets situés au droit de la parcelle K26 seraient à évacuer en décharge de classe 2 (pour un coût de traitement évalué à 90 € / tonne).

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette pollution et déclare en faire son affaire personnelle

**4°) Validité**

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorisant l'acquisition desdites parcelles aux prix, charges et conditions des présentes.

**5°) Acte authentique**

L'acte authentique réitérant les présentes sera passé par devant notaire désigné par Marseille Aménagement et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

**6°) Frais – Droits et émoluments**

Tous les frais et droits des présentes et ceux en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de la SOLEAM.

**Fait à Marseille le,**

**en cinq exemplaires.**

**Pour la SOLEAM  
Le Directeur Général**

**Pour le Président de la Communauté Urbaine,  
Marseille Provence Métropole  
Représentée par  
son 5<sup>ème</sup> Vice-Président en exercice,  
Agissant au nom et pour le compte  
de ladite Communauté**

**Jean-Yves MIAUX**

**André ESSAYAN**



Liberté • Egalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOMAINE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU  
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
16 rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

**CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES  
SUR LA VALEUR VENALE**

Code du Domaine de l'Etat, art. R 4  
Décret n° 86-455 du 14/03/86  
Loi n° 95-127 du 8/2/95  
Loi n° 2001-1168 du 11/12/01 art. 23

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion Publique  
Division France Domaine  
Service Evaluation  
38 boulevard Baptiste Bonnet  
13285 MARSEILLE CEDEX 08  
Affaire suivie par : R. Castellan  
Téléphone : 04 91 23 60 55. Télécopie : 04 91 23 60 23  
Mel. : robert.castellan@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : avis n° 2012-215V1485

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>COMMUNAUTE URBAINE<br/>MARSEILLE PROVENCE METROPOLE</b> |                 |
| N° d'enregistrement :<br>DPLDIVCOU/                        | 2012-07-56495   |
| Courrier<br>arrivé le :                                    | 18 JUL. 2012    |
| Original à :   | DUF<br>MECHANIN |
| Copie à :  |                 |

**VENTE AMIABLE**

- Service consultant :** Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole  
M le Directeur  
Développement de Pôle Aménagement Urbain et Cadre de Vie  
BP 48014  
13567 Marseille cedex 02
- Date de la consultation :** lettre du 2/4/2012, reçue le 18/4/2012. Dossier suivi par G. Tochon.
- Opération soumise au contrôle:** évaluation d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession à la SOLEAM.
- Propriétaire présumé :** MPM.

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

**Commune de MARSEILLE 13015**

347 rue de Lyon  
Cadastré St Louis section K parcelle n°26

Parcelle de forme rectangulaire en façade sur la rue de Lyon, en nature de friche, de 452 m<sup>2</sup> de superficie.

**5 Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :**  
En zone UAv au PLU.

▲  
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

|           |    |              |  |
|-----------|----|--------------|--|
| DPAUCV le |    | 19 JUL. 2012 |  |
| DEE       |    | DHCS         |  |
| DUF       | GT | Autre        |  |

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

## 9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale actuelle est de l'ordre de **180 000 € HT**.

## 12. Observations particulières :

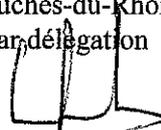
Indication sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : il n'en est pas tenu compte.

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 **déla**i de 1 an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. 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.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 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).

A Marseille, le: 12/7/2012

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  
Castellan R