

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Tourisme, valorisation du patrimoine

■ Séance du 30 Mars 2017

2871

■ Cession à titre onéreux d'un immeuble situé 122 la Canebière à la SOLEAM, nécessaire à la requalification du centre-ville.

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La situation stratégique de l'immeuble 122 la Canebière 13001 est sur l'axe emblématique du centre-ville de Marseille.

Conformément à ce programme, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a exercé son droit de préemption sur cet immeuble cadastré sous le n° 806 A 78 d'une superficie de 159 m², appartenant aux Consorts BONETTI – TAVELLA , moyennant le prix de 500 000 euros.

Dans le cadre de cette concession, la SOLEAM s'est engagée à racheter cet immeuble auprès de Marseille Provence Métropole.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le programme local de l'habitat 2012-2018 qui est un document de programmation des objectifs quantitatifs en matière de logements et qui prévoit la production de 30 000 logements nouveaux et diversifiés sur Marseille en six ans.

L'engagement renforcé par le centre-ville de Marseille approuvé par le Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole, prévoit la requalification du centre-ville par diverses interventions coordonnées au nombre desquelles le développement de l'attractivité résidentielle et commerciale.

L'opération de renouvellement urbain « grand centre-ville », concédée dans ce cadre à la SOLEAM prévoit dans ses objectifs la production de 1 500 logements nouveaux, notamment par la restauration d'immeubles dégradés, ainsi que la production de 13 000 m² de locaux d'activités et d'équipements.

Au terme des négociations menées entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM, cette dernière a accepté de céder ces terrains moyennant les indemnités de 500 000 euros pour l'immeuble d'acquisition, 10 000 euros de frais d'agence plus les frais notariés.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 215-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession de l'immeuble situé 122 la Canebière sur la commune de Marseille permettra de participer à la requalification du centre ville ;
- Qu'il est nécessaire que la métropole d'Aix-Marseille-Provence cède l'immeuble concerné par cette requalification.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel la Métropole d'Aix-Marseille-Provence cède à la SOLEAM qui l'accepte l'immeuble situé 122 la Canebière cadastré sous le n° 806A 78 d'une superficie de 159 m² moyennant une indemnité de 500 000 euros pour l'immeuble, 10 000 euros de frais d'agence plus les frais notariés de l'acquisition.

Article 2 :

Le remboursement par la SOLEAM à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière comme à la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera conformément aux dispositions contenues dans la deuxième partie de l'acte authentique.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier ainsi que tous les documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget 2017 et suivant de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence – Sous Politique C 130 – Nature 775 – Fonction 824.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Développement des entreprises,
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° en date du

D'UNE PART

ET

La Société dénommée Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) est ici représentée par Monsieur Jean-Yves MIAUX, agissant en sa qualité de Directeur Général de la SOLEAM, domicilié dans le cadre de ses fonctions à Marseille 13001 – 49 La Canebière, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil d'administration du 30 mars 2010 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de ladite délibération.

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le programme local de l'habitat 2012-2018 qui est un document de programmation des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logements et qui prévoit la production de 30 000 logements nouveaux et diversifiés sur Marseille en six ans.

L'engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille approuvé par le conseil de communauté de Marseille Provence Métropole, prévoit la requalification du centre-ville par diverses interventions coordonnées au nombre desquelles le développement de l'attractivité résidentielle et commerciale.

L'opération de renouvellement urbain « grand centre-ville », concédée dans ce cadre à la SOLEAM prévoit dans ses objectifs la production de 1 500 logements nouveaux, notamment par la restauration d'immeubles dégradés, ainsi que la production de 13 000 m² de locaux d'activités et d'équipements.

La situation stratégique de l'immeuble 122 La Canebière 13001 est sur l'axe emblématique du centre-ville de Marseille.

Conformément à ce programme, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a exercé son droit de préemption sur l'immeuble situé 122 la Canebière cadastré sous le n° 806 A 78 d'une superficie de 159 m2, appartenant aux consorts BONETTI – TAVELLA, moyennant le prix de 500 000 euros.

Dans le cadre de cette concession, La SOLEAM s'est engagée à racheter cet immeuble auprès de Marseille Provence Métropole.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence cède à la SOLEAM qui l'accepte, la parcelle cadastrée 806 A 78 d'une superficie de 159 m2 située 122 La Canebière 13001 Marseille.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acte du 4 novembre 2016, en cours de publication au service de la publicité foncière, reçu au rang des minutes de Maître Ludovic-Alexandre PRETI-JANIN.

ARTICLE 3 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

La SOLEAM sera propriétaire de la parcelle de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute location ou occupation.

A ce propos, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de conférer sur le bien immobilier dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 4 - PRIX

Ladite cession faite par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixée moyennant l'indemnité répartie ci-dessous :

- 500 000 euros s'appliquant à l'immeuble
- 10 000 euros s'appliquant pour les frais d'agence
- Frais notariés qui seront déterminés par le notaire à la signature de l'acte authentique

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

La SOLEAM prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, pour quelque cause que ce soit.

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par les la Métropole d'Aix-Marseille-Provence aux termes du présent accord.

A cet égard, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'interdit également de conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Elle s'interdit expressément d'hypothéquer la parcelle dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

la Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Déclaration concernant les procédures judiciaires :

la Métropole d'Aix-Marseille-Provence déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier objet des présentes.

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Le présent protocole ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra par-devant notaire.

ARTICLE 6 - LITIGE

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui de Marseille.

ARTICLE 7 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la SOLEAM.

Toutefois, resteront à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en concours avec l'étude de Maîtres FERAUD – VOGLIMACCI, notaires.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

Le Directeur Général
de la société locale d'Équipement
et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise

Jean-Yves MIAUX

Marseille, le

Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence

Jean-Claude GAUDIN



Le 08/08/2016..

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
 Téléphone : 04 91 09 60 79
 Courriel : drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. : **2016 -201V1841**

France Domaine

à

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
 58, Bd Charles Livon
 13007 MARSEILLE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :IMMEUBLE

ADRESSE DU BIEN : 122 La Canebière, Marseille 13001.

1 - SERVICE CONSULTANT :MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE
 PROVENCE

Affaire suivie par : Brigitte CREMADES

2 - Date de consultation : 22/07/2016
 Date de réception : 28/07/2016
 Date de visite : 01/08/2016

3 - OPÉRATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Déclaration d'intention d'aliéner n° 13201 16 0225 reçue le 15/06/2016
 prix mentionné : **500 000 €**

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section 806 B n° 159 m²

Immeuble ancien en R+4 composé :

- RDC : local commercial anciennement à usage de bar comprenant une grande salle – une arrière
 salle constituée par une cour couverte au fond sanitaires, une pièce aveugle et accès aux étages par
 la toiture de l'arrière salle.

Chaque étage comporte un logement côté cour et un logement côté rue

SHAB déclarée dans la DIA : 391 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : BONETTI Maria Luisa
- situation d'occupation : libre.

6 – ELEMENTS D'APPRECIATION

- Gros œuvre apparemment sain – absence d'accès direct et sécurisé aux étages.
- Nécessité d'une rénovation totale.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

Le prix de 500 000 € mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner n'appelle d'observation sur le plan domanial.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (*Code de l'urbanisme, art. L. 213-4 et L. 142-5*).

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 des Finances Publiques



Philippe LONGCHAMPS