

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2017

3773

■ **Approbation d'un apport foncier par la SCI Marseille Vivaux au titre du Programme d'Aménagement d'Ensemble de Saint-Loup à Marseille 10ème arrondissement.**

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

Dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble de Saint-Loup à Marseille 10^{ème} arrondissement, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont arrêté un programme d'équipements publics à édifier pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur concerné ainsi que les modalités de financement desdits équipements publics.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble est un outil financier de l'aménagement qui permet de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics nécessaires aux constructions qu'ils y édifient. Ces participations peuvent s'effectuer sous forme numéraire et/ou en apport de foncier.

Conformément aux textes instituant les Programmes d'Aménagement d'Ensemble et aux conventions de participation tripartites signées entre la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou la Métropole Aix-Marseille-Provence et les constructeurs, l'acquisition auprès des constructeurs des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des divers équipements publics constitue une participation desdits constructeurs venant en déduction de leur participation en numéraire.

A ce titre, et dans le cadre de ses compétences en matière de voirie et d'infrastructure, la Métropole Aix-Marseille-Provence, se substituant à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016 date de sa création, acquiert auprès de la SCI MARSEILLE VIVAUX une parcelle de terrain de 1 754 m² cadastrée Section 857 B n°208 provenant de la division de la parcelle cadastrée Section 857 B n° 191 sise boulevard de Pont de Vivaux à Marseille 10^{ème} arrondissement afin de permettre l'élargissement du boulevard de Pont de Vivaux et le Boulevard Urbain Sud.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cet apport foncier.

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 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 Aix-Marseille Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine,
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition auprès de la SCI MARSEILLE VIVAUX d'une emprise foncière de 1 754 m² cadastrée Section 857 B n° 208 permettra de réaliser l'élargissement du boulevard de Pont de Vivaux dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble de Saint-Loup à Marseille 10^{ème} arrondissement.
- Que cette acquisition foncière se fait sous la forme d'un apport foncier par le constructeur, la valeur du terrain venant en déduction de sa participation globale au Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci annexé par lequel la SCI MARSEILLE VIVAUX s'engage à céder au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, sous forme d'un apport foncier, une emprise foncière de 1 754 m² cadastrée Section 857 B n°208 à Marseille 10^{ème} arrondissement et ayant une valeur vénale de 87 700 euros conformément à l'avis de France Domaine.

Article 2 :

Le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera conformément aux dispositions contenues dans la deuxième partie de l'acte authentique notarié.

Article 3 :

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

Article 4 :

Les frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits aux budgets 2017 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence- Sous Politique C130 - Opération 2015110400 – Chapitre 4581151104.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

Représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole n° _____ en date du _____

D'UNE PART,

ET

La société civile immobilière dénommée MARSEILLE VIVAUX, au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 52, avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE, identifiée au SIRET sous le numéro 553 112 892 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille,

Représentée par Monsieur Cyril SIMON, Directeur Général de la Société SIFER PROMOTION, gérante de la SCI MARSEILLE VIVAUX, ayant pouvoir de signature.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

Dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble de Saint-Loup à Marseille 10^{ème} arrondissement, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont arrêté un programme d'équipements publics à édifier pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur concerné ainsi que les modalités de financement desdits équipements publics.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble est un outil financier de l'aménagement qui permet de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics nécessaires aux constructions qu'ils y édifient. Ces participations peuvent s'effectuer sous forme numéraire et/ou en apport de foncier.

Conformément aux textes instituant les Programmes d'Aménagement d'Ensemble et aux conventions de participation tripartites signées entre la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou la Métropole Aix-Marseille-Provence et les constructeurs, l'acquisition auprès des constructeurs des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des divers équipements publics constitue une participation desdits constructeurs venant en déduction de leur participation en numéraire.

A ce titre, et dans le cadre de ses compétences en matière de voirie et d'infrastructure, la Métropole Aix-Marseille-Provence, se substituant à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016 date de sa création, acquiert auprès de la SCI MARSEILLE VIVAUX une parcelle de terrain de 1 754 m² cadastrée Section 857 B n°208 provenant de la division de la parcelle cadastrée Section 857 B n° 191 sise boulevard de Pont de Vivaux à Marseille 10^{ème} arrondissement afin de permettre l'élargissement du boulevard de Pont de Vivaux et le Boulevard Urbain Sud.

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

ACCORD

ARTICLE 1 - DESIGNATION

La SCI MARSEILLE VIVAUX s'engage à céder en pleine propriété au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, une emprise foncière de 1 754 m² cadastrée Section 857 B n° 208 pour réaliser l'élargissement du boulevard de Pont de Vivaux et le Boulevard Urbain Sud à Marseille 10^{ème} arrondissement.

Le plan du document d'arpentage matérialisant la parcelle à acquérir est ci-annexé.

ARTICLE 2 – PRIX

Conformément à l'évaluation de France Domaine n° 2013V210 en date du 24 janvier 2014 fixant à 50 euros la valeur métrique du foncier d'assiette des équipements publics du P.A.E de Saint-Loup, le terrain objet des présentes d'une superficie totale de 1 754 m² est évalué à 87 700 euros (quatre-vingt-sept mille sept cents euros).

Cette cession de terrain ne donnera lieu à aucune contrepartie financière au profit du constructeur au moment de sa réitération par acte authentique notarié car elle constitue une participation du constructeur au titre du PAE sous forme d'apport foncier dont la valeur vient en déduction de sa participation globale au PAE, le solde faisant l'objet d'une participation en numéraire.

ARTICLE 3 – CONDITIONS GENERALES

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra l'emprise cédée libre de toute location ou occupation, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever.

A ce sujet, la SCI MARSEILLE VIVAUX déclare qu'à sa connaissance la parcelle en cause n'est grevée d'aucune servitude particulière et qu'elle n'en a personnellement créée aucune. La SCI MARSEILLE VIVAUX s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de conférer sur le bien en cause, aucun droit réel, ni de consentir une location à quelque titre que ce soit.

Le vendeur déclare que le bien cédé est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

A défaut, le vendeur s'engage à la signature de l'acte à obtenir la mainlevée à ses frais de toutes hypothèques.

La SCI MARSEILLE VIVAUX s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, d'hypothéquer ou d'aliéner le bien objet des présentes.

ARTICLE 4 – CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties que toutes les clauses insérées dans le présent protocole foncier doivent être considérées comme clauses de rigueur et recevoir leur pleine et entière exécution.

Pendant toute la durée du contrat, la promesse de vente ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel des parties.

Il en résulte que :

- le vendeur a définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit de l'acheteur aux conditions des présentes
- toute rétractation unilatérale de la volonté du vendeur sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de l'acquéreur
- en tant que de besoin, le vendeur renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du code civil, lequel dispose : « toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le vendeur de réaliser la vente par acte authentique, l'acquéreur pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours ou non avec le notaire du vendeur, au plus tard le 30 septembre 2017.

Le transfert de propriété prendra effet à la signature de l'acte authentique.

A compter du transfert de propriété de la parcelle 857 B n°208, la Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la SCI MARSEILLE VIVAUX à occuper ladite parcelle de façon temporaire pour un usage exclusif destiné à l'implantation de sa base de chantier.

Cette autorisation d'occupation temporaire porte uniquement sur la partie de la parcelle 857 B n°208 réservée au PLU pour l'élargissement du boulevard de Pont de Vivaux (emplacement réservé n°10-752). Le reliquat de la parcelle 857 B n°208 étant réservé au PLU pour la création du Boulevard Urbain Sud (emplacement réservé n°10-048), il ne pourra faire l'objet d'une quelconque occupation et devra être libéré impérativement à la date du 1^{er} octobre 2017 en raison du démarrage du chantier du Boulevard Urbain Sud.

L'autorisation d'occupation temporaire au profit de la SCI MARSEILLE VIVAUX prendra effet au jour de la signature de l'acte portant transfert de propriété au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et sera résiliée de plein droit à la libération du terrain par l'occupant, celle-ci devant intervenir au plus tard le 1^{er} avril 2018.

A l'issue des travaux de construction réalisés par la SCI MARSEILLE VIVAUX sur ses terrains, les travaux de remise en état de la voirie située sur la parcelle 857 B n°208 objet de la présente cession seront effectués par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En revanche le nettoyage et la libération du terrain sont mis à la charge de la SCI MARSEILLE VIVAUX.

ARTICLE 6 - FRAIS

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier.

ARTICLE 7 - IMPOSITION

La présente cession, faite à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 892-1126 du 29 décembre 1982.

ARTICLE 8 - OPPOSABILITE

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ci-dessus énoncés.

ARTICLE 10 – LITIGE

Pour tout litige pouvant naître de l'exécution des présentes, le tribunal de Marseille est seul compétent.

Fait à Marseille,
Le

La SCI MARSEILLE VIVAUX
Représentée par

La Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son Président

Monsieur Cyril SIMON

Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Département :
BOUCHES du RHONE

Commune :
MARSEILLE 10EME

Section : B
Feuille : 857 B 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 18/07/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2016 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 - fax 04 91 23 61 75
cdfif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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 BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pour nous joindre

Pole gestion publique

DIVISION FRANCE DOMAINE

EVALUATIONS

38 BD BAPTISTE BONNET

13285 MARSEILLE CEDÉX 08

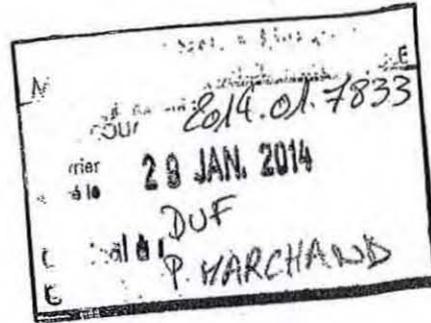
Affaire suivie par : **Philippe LONGCHAMPS**

Tgdomaine013@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 23 60 46

Télécopie : 04 91 23 60 23

2013V210V3393 rattachée 2012-210V0096

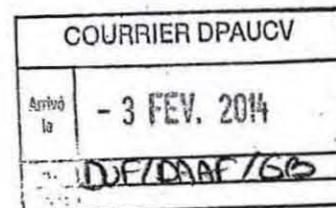


Monsieur le Président
de La Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
Direction de l'urbanisme, du foncier et de
l'habitat
BP 48014
13567 Marseille Cedex 02

Lettre du 23/10/2013

Vos Réf : DAAFSAF/MTA-23340DS1/2013-10-83239DUF-23310-01-406 -Dossier suivi par Magalie DUMONTEIL

Objet : P.E.A Saint-Loup Marseille 10ème.



Monsieur le Président,

Par courrier en date du 23/10/2013, vous avez demandé l'avis de France Domaine sur l'opération visée en objet.

En l'absence des données actualisées, les informations précédemment fournies et reprises ci-dessous sont considérées comme étant toujours valides :

- La réalisation d'une SHON d'environ 132 845 m²
- Un coût de réalisation des équipements publics de l'ordre de 18 106 779,20 €
- Un coût d'acquisition du foncier d'assiette des équipements publics représentant environ 23 629 m² fixé à 8,893 €/m² SHON soit 50 € en valeur métrique.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

J'a l'honneur de vous faire connaître que sur la base de ces éléments, les modalités de calcul et le montant de la participation demandée au titre du PAE aux futurs bénéficiaires d'autorisation de construire, soit 136,30 €/m² SHON au titre des travaux d'équipement, 8,893 €/m² SHON (soit 50 € en valeur métrique) au titre de l'acquisition du foncier d'assiette des équipements publics n'appellent pas d'observation sur le plan domanial.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Marseille le 24 janvier 2014

P / l'Administrateur Général des finances Publiques
Directrice Régionale des Finances Publiques
De Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône
Par délégation
L'inspecteur des Finances Publiques

Philippe LONGCHAMPS

