EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 11 décembre 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Muriel PRISCO - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Paule JOUVE - Christian AMIRATY représenté par Catherine CHAZEAU - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Sabine BERNASCONI représentée par René BACCINO - Solange BIAGGI représentée par Michel AZOULAI - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Anne DAURES représentée par Brigitte VIRZI - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Arlette FRUCTUS représentée par Dominique TIAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - André GLINKA-HECQUET représenté par Roland GIBERTI - Georges GOMEZ représenté par Maxime TOMMASINI - Andrée GROS représentée par Lionel VALERI - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Fabrice JULLIEN-FIORI représenté par Jérôme ORGEAS - Nathalie LAINE représentée par Hélène MARCHETTI - Eric LE DISSES représenté par Didier PARAKIAN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Georges GOMEZ - Marie-Louise LOTA représentée par Claude VALLETTE - Laurence LUCCIONI représentée par Albert LAPEYRE - Patrick MAGRO représenté par André MOLINO - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Janine MARY représentée par Christian JAILLE - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jacques BESNAÏNOU - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Lisette NARDUCCI représentée par Noro ISSAN-HAMADY - Grégory PANAGOUDIS représenté par Claudette MOMPRIVE - Christyane PAUL représentée par Patrick PAPPALARDO - Véronique PRADEL représentée par Martine GOELZER - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Richard FINDYKIAN - Isabelle SAVON représentée par Monique CORDIER - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Carine ROGER - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Guy MATTEONI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jocelyne TRANI représentée par Jeanne MARTI - Josette VENTRE représentée par Marie-France DROPY OURET - Patrick VILORIA représenté par Xavier MERY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALOCCO - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Jean-Louis BONAN - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Michel ILLAC - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Danielle MILON - Marie MUSTACHIA - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Karim ZERIBI.

Signé le 11 Décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

VU 036-422/18/CT

■ Cession onéreuse du foncier situé 44 avenue Alexandre Dumas, à Marseille 8ème arrondissement, appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit du Groupement Pitch Promotion - Progereal - Finareal

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 18/16945/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Cession onéreuse du foncier situé 44 avenue Alexandre Dumas, à Marseille 8^{ème} arrondissement, appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, au profit du Groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL », satisfait les conditions de l'article L 5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille sont respectivement propriétaires de parcelles cadastrées sous le n°15 de la section R de Sainte-Anne (844) sise 10-12, avenue Clot Bey et sous le n°16 de la même section, sise 44, avenue Alexandre Dumas, dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille. Ces deux fonciers constituaient initialement un tènement global d'une superficie de 26 948 m² environ, sur lequel étaient situés divers bâtis dont une partie occupée par le siège de la Régie des Transports Marseillais.

Dans le cadre de la régularisation des biens à transférer à la Métropole Aix-Marseille-Provence nécessaires à l'exercice de sa compétence en matière de Transports Urbains, une emprise d'une superficie de 17 530 m² a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (devenue Métropole Aix-Marseille-Provence) par acte administratif en date du 3 mars 2014.

Par délibération en date du 21 décembre 2015, la Communauté Urbaine Marseille Provence (devenue Métropole Aix-Marseille-Provence) a approuvé le lancement d'un appel à projet conjoint avec la Ville de Marseille sur le site de Clot Bey – Alexandre Dumas dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille, en vue de la cession d'une partie des parcelles cadastrées quartier Sainte Anne (844) section R n°15 et 16 à un opérateur afin de réaliser un programme de logements.

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

Cet appel à projet a été lancé le 22 décembre 2015 sur la base d'un cahier des charges élaboré par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Ville de Marseille en vue de la réalisation d'un programme de logements qualitatifs en accord avec les composantes paysagères et urbaines du secteur.

L'analyse des propositions a été effectuée en fonction de plusieurs critères figurant dans le dossier de consultation :

- 70% en fonction du projet proposé sur les critères relatifs aux éléments de programme, aux qualités urbaine, architecturale et environnementale ;
- 30% en fonction de l'offre financière.

A l'issue de cette analyse, l'offre présentée par le groupement composé de PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL a été sélectionnée parmi les 10 propositions reçues au vu de la qualité du projet et de son insertion dans le tissu urbain environnant. Il prévoit la réalisation d'un programme immobilier comprenant des logements collectifs, des maisons individuelles et des équipements (crèche et école privée). Le projet immobilier s'étend sur une superficie de 22 604m² se décomposant en 15 895m² sur l'assiette de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de 6 709m² sur l'assiette de la Ville de Marseille.

Par délibération en date du 13 juillet 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le principe de cession d'une partie de la parcelle située 44 avenue Alexandre Dumas dans le 8^{ème} arrondissement, cadastrée 844 R n°15 au groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL et approuvé le déclassement du domaine public de cette parcelle.

Aussi, suite aux divisions foncières effectuées, la cession, dans sa globalité, porte désormais sur les parcelles suivantes :

- Propriété Ville de Marseille :
 - Parcelle 844 R 20 d'une superficie cadastrale de 5566m²
 - Parcelle 844 R 22 d'une superficie de 1143m²
- Propriété Métropole Aix-Marseille-Provence :
 - Parcelle 844 R 15 (p) d'une superficie de 15895m²

Il est précisé ici, que le projet s'accompagne de la constitution d'une servitude de passage au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de permettre l'entretien des berges de l'Huveaune (rive gauche).

Par avis n° 2018-208V2214 en date du 7 novembre 2018, et après analyse détaillée du bilan financier prévisionnel de l'opération, la Direction Immobilière de l'État a estimé la cession pour le projet ci-décrit au prix global de 22 810 260,00 euros hors taxes ; soit 16 496 380,00 € pour le foncier appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ventilation du prix a été effectuée au prorata des m² conformément à la délibération du Bureau Métropolitain en date du 21 décembre 2015.

Les parties se sont ainsi rapprochées pour convenir des conditions juridiques et financières de l'opération dans le projet de promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives annexée au présent rapport qu'il est proposé d'approuver.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- La promesse unilatérale de vente ;
- L'avis de France Domaine ;
- Le projet de délibération portant sur « Cession onéreuse du foncier situé 44 avenue Alexandre Dumas, à Marseille 8^{ème} arrondissement, appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, au profit du Groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la cession d'un foncier de 15 895m², conjointement à la cession de la Ville de Marseille, au Groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL – FINAREAL sélectionné suite à un appel à projet, doit leur permettre de réaliser un programme immobilier ;
- Que le Conseil de Territoire doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille-Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération portant sur « Cession onéreuse du foncier situé 44 avenue Alexandre Dumas, à Marseille 8^{ème} arrondissement, appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, au profit du Groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 11 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019