

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 13 Décembre 2018

9002

■ **Acquisition à titre onéreux de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud (tronçon Paul Claudel - Sainte Marguerite) appartenant à la SOLEAM, sises ZAC Régny, à Marseille 9ème arrondissement.**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) sur la commune de Marseille.

D'une longueur totale de 8,5 km entre la mer et l'échangeur Florian, le projet du Boulevard Urbain Sud (BUS) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer son réseau routier.

Cette opération poursuit également les objectifs suivants :

- contourner le centre-ville,
- désenclaver les quartiers sud en les reliant au réseau structurant de l'agglomération marseillaise,
- développer le réseau et améliorer l'accessibilité aux transports en commun,
- rééquilibrer au profit des modes doux les différents modes de déplacement en mettant fin au monopole de la voiture,
- aider au développement de l'économie de ces quartiers,
- améliorer la qualité de vie des noyaux villageois et les requalifier.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, des acquisitions foncières doivent être menées.

Toutefois, au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de scinder cette opération en 4 tronçons :

- 1er tronçon : Florian/Vallon de Toulouse,
- 2e tronçon : Vallon de Toulouse/Ste Marguerite
- 3e tronçon : Ste Marguerite/ Delattre de Tassigny,

- 4e tronçon : Delattre de Tassigny/Tse Parangon.

A ce titre, une procédure d'expropriation a été engagée mais en parallèle, la Métropole a décidé de poursuivre les négociations afin d'obtenir des accords amiables.

Dans ce cadre, les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016, et par la suite, une enquête parcellaire permettant de déterminer les propriétaires et les parcelles impactées par le 2ème tronçon s'est déroulée du 10 janvier au 28 janvier 2018.

La SOLEAM et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont donc convenu de conclure l'accord par la signature d'un protocole foncier portant sur un ensemble de parcelles pour une surface de 16159m² environ, moyennant une indemnité d'un montant de 1 377 867,00 Euros HT.

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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine en date du 29/01/2018 ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquière un ensemble de parcelles appartenant à la SOLEAM, sises ZAC Régny, à Marseille 9^{ème} arrondissement, nécessaire à la réalisation du Boulevard Urbain Sud (tronçon Paul Claudel / Sainte Marguerite).

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la SOLEAM cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, un ensemble de parcelles suivantes :

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface
847 D	3	Ter. agrémentSol	164 ancien chemin de cassis	5746	113	B	2203	A C	1507 2022
847 D	179	Sol	152 ancien chemin de cassis	2061	112		1743	F G	307 11
847 D	192	Ter. Agrément	ancien chemin de cassis	1778	114		1042		736
847 D	239	Sol	9 av solvert	1152	110		1152		0
847 A	180	TAB	Tra pastre	8556	104	A	5280		3276
847 D	173	Sol	Bd du cabot	350	116		350		0
847 A	170	TAB	Tra regny	16810	103		1875		14935
847 A	172	TAB	Tra regny	20878	102		2514		18364
						Total	16159		

sises ZAC Régný, à Marseille 9^{ème} arrondissement, pour un montant de 1 377 867,00 Euros HT.

Article 2 :

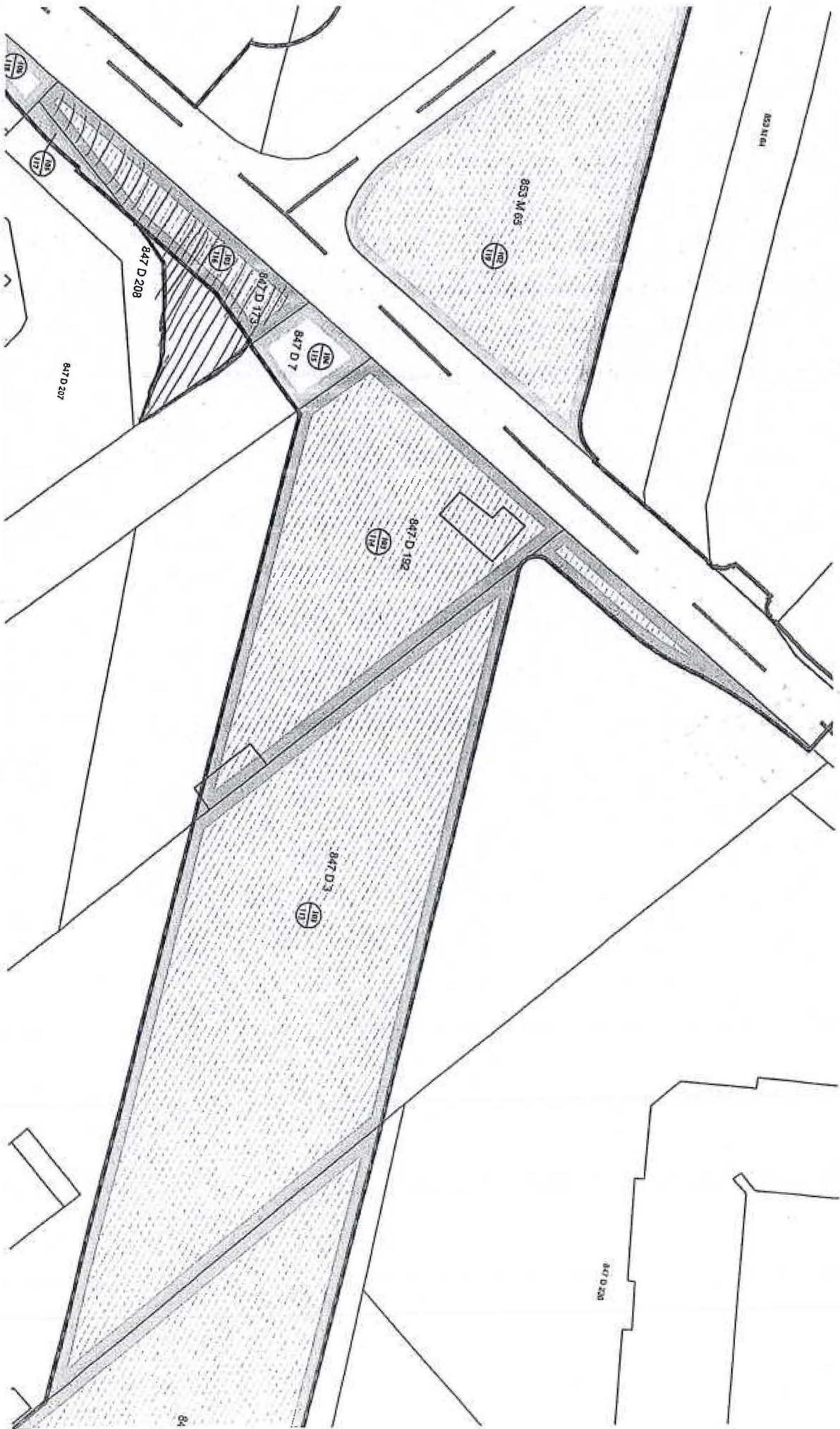
Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisée à signer le protocole foncier et tout document inhérent à l'établissement de l'acte authentique.

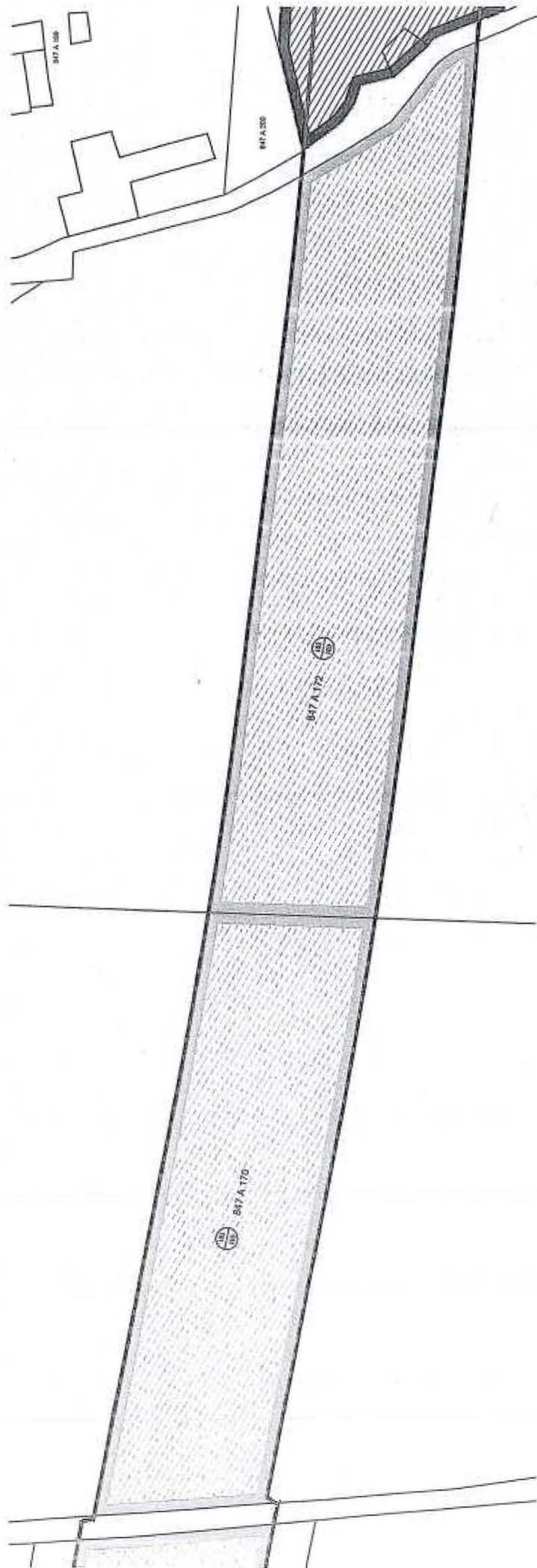
Article 3 :

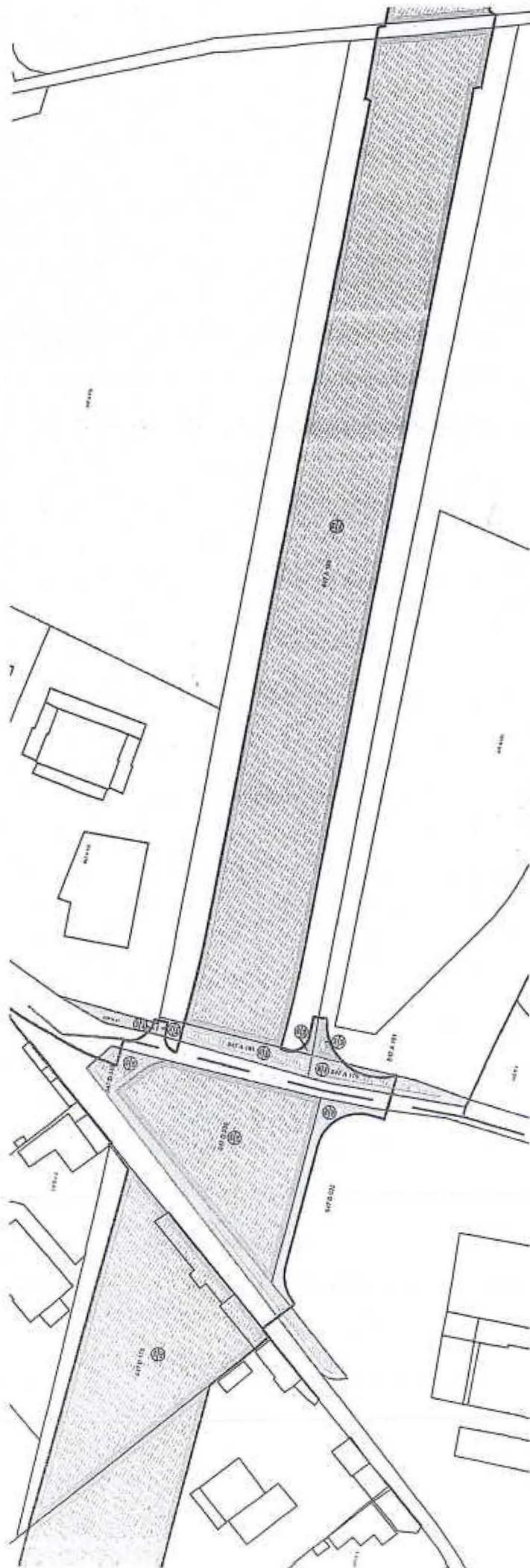
Les crédits nécessaires et tous les frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits au budget primitif 2019 et suivant de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sous politique C311 – Opération 2015108400 – Chapitre 4581151084.

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

Henri PONS







T 103.

Soleam



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique
Division des Mission Domaniales
Pôle Évaluation Domaniale

16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.09.60.71
rfip13.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

BP48014
13567 Marseille Cedex 02

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Claude CANESSA
Téléphone : 04 91 09 60 75
claudc.canessa@dgfp.finances.gouv.fr
Réf : AVIS n° 2017-209V2476

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN - EMPRISE

ADRESSE DU BIEN : AVENUE SOLVERT / TRAVERSE PASTRE / TRAVERSE REGNY 13009 MARSEILLE

VALEUR VÉNALE TOTALE : 1 367 500 € HT + INDEMNITÉ DE REMPLI DE 68 375

1 - SERVICE CONSULTANT :

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme DELFAVA

2 - DATE DE CONSULTATION :

:21/11/2017

DATE DE RÉCEPTION :

:06/12/2017

DATE VISITE :

:27/12/2017

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » :

:27/12/2017

DÉLAI NÉGOCIÉ :

:29/01/2018

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

Détermination de la valeur vénale d'une emprise foncière - Acquisition - Opération BUS 2ième Tronçon - DUP

4 - DESCRIPTION DU BIEN :

Cadastre : 847 D 3 / 179 / 192 / 239 / 173 & 847 A 180 / 170 / 172 / 191

Adresse : Traverse Regny / Avenue Solvert / Traverse Pastre 13009 Marseille

Acquisition de plusieurs emprises d'une superficie totale 16 092 m² dans le cadre de l'opération sous DUP dénommée « Boulevard Urbain Sud » réparties sur de nombreuses parcelles.

Terrains en nature de landes, de TAB et d'agrément

Présence de bâtiments sur certaines parcelles.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SOLEAM

Situation locative : Bien estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 28 juin 2013, modifié 13/07/2017

Zonage : UzreB / UzreC / UT2

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale des emprises bâties et non bâties dont il s'agit est estimée à **1 367 500 € HT**

Il convient d'ajouter une indemnité de remploi d'un montant de **68 375 €**

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

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 correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

A Marseille, le 29 / 01 / 2018

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques de

Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, et par délégation,



Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

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 immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés 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 Aix-Marseille-Provence n°

DENOMME D'UNE PART « *LE BENEFICIAIRE* »

ET

SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE (AIX-MARSEILLE-PROVENCE) – SA SOLEAM

Identifiée au RCS de Marseille sous le SIREN N° 524460888

Siège à l'HOTEL DE VILLE CS 80024 13232 MARSEILLE CEDEX 01

Représentée par son directeur général, Jean-Yves MIAUX, agissant aux présentes au nom et pour le compte de la Société, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014.

DENOMME D'AUTRE PART « *LE PROMETTANT* »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

La Métropole Aix-Marseille-Provence est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (BUS) sur la commune de MARSEILLE.

D'une longueur totale de 8,5 km entre la mer et l'échangeur Florian, le projet du Boulevard Urbain Sud constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer le réseau routier de l'agglomération marseillaise afin de permettre d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville.

Cette opération poursuit également les objectifs suivants :

- contourner le centre-ville,
- désenclaver les quartiers sud en les reliant au réseau structurant de l'agglomération marseillaise,
- développer le réseau et améliorer l'accessibilité aux transports en commun,
- rééquilibrer au profit des modes doux les différents modes de déplacement en mettant fin au monopole de la voiture,
- aider au développement de l'économie de ces quartiers,
- améliorer la qualité de vie des noyaux villageois et les requalifier.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, des acquisitions foncières doivent être menées.

Toutefois, au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de scinder cette opération en 4 tronçons :

- 1^{er} tronçon : Florian/Vallon de Toulouse,
- 2^{ème} tronçon : Vallon de Toulouse/Ste Marguerite,
- 3^{ème} tronçon : Ste Marguerite/ Delattre de Tassigny,
- 4^{ème} tronçon : Delattre de Tassigny/Tse Parangon.

A ce titre, une procédure d'expropriation a été engagée mais en parallèle, la Métropole a décidé de poursuivre les négociations afin d'obtenir des accords amiables.

Dans ce cadre, les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016, et par la suite, une enquête parcellaire permettant de déterminer les propriétaires et les parcelles impactées par le 2^{ème} tronçon s'est déroulée du 10 au 26 janvier 2018.

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

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

LE PROMETTANT cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence, LE BENEFICIAIRE, qui l'accepte, des emprises sur différentes parcelles situées à Marseille (13009) telles qu'indiquées au tableau ci-dessous :

MARSEILLE (9°)

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface
847 D	3	Ter. agrémentSol	164 ancien chemin de cassis	5746	113	B	2203	A	1507
847 D	179	Sol	152 ancien chemin de cassis	2061	112		1743	C	2022
847 D	192	Ter. Agrément	ancien chemin de cassis	1778	114		1042	F	307
847 D	239	Sol	9 av solvert	1152	110		1152	G	11
847 A	180	TAB	Tra pastre	8556	104	A	5280		736
847 D	173	Sol	Bd du cabot	350	116		350		0
847 A	170	TAB	Tra regny	16810	103		1875		14935
847 A	172	TAB	Tra regny	20878	102		2514		18364
						Total	16159		

Les plans auxquels se réfèrent le tableau, ci-dessus, figurent en annexe au présent protocole foncier.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Parcelle 847 D 3 :

- Apport fusion absorption suivant acte du 22/05/2014 dressé par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 17/06/2014 volume 2014 P n°4674.

Parcelle 847 D 173 :

- Division parcellaire à la suite d'une vente suivant acte du 25/02/1991 dressé par Maître BORETTI et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 07/03 et 26/06/1991 volume 91P n°1848. La parcelle D 55 est divisée en D 172 et 173.

Parcelle 847 D 179 :

- Division parcellaire à la suite d'une vente suivant acte du 20/06/1994 dressé par Maître DUPIN, notaire à MARSEILLE, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 01/07/1994 volume 94P n°4839. La parcelle D 2 est divisée en D 179 à 181.

Parcelle 847 D 192 :

- Division parcellaire suivant acte du 22/12/1993 et 12/01/1994 dressé par Maître ISNARD, notaire à MARSEILLE, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 02/03/1994 volume 94P n°1554.

Parcelles 847 A 170-172-180 et 847 D 239 :

- Division parcellaire à la suite d'une vente suivant acte du 23/12/2010 dressé par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 01/02/2011 volume 2011 P n°1159. Formalité en attente ; puis infirmation de mise en instance de rejet du 05/05/2011 volume 2011 D n°7400. La parcelle 847 A 21 est divisée en A 170 et 171 ; la parcelle 847 A 58 est divisée en A 172 à 174 ; la parcelle 847 A 30 est divisée en A 180 et 181 ; la parcelle 847 D 223 est divisée en D 239 et 240.

ARTICLE 3 - PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des parcelles de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique.

Toutefois, une convention de prise de possession anticipée ayant été accordée par le PROMETTANT, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra prendre possession des terrains à compter du **1^{er} octobre 2018**.

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

ARTICLE 4 - PRIX

Les parcelles de terrain, objet des présentes, ont été évaluées à **1 377 867 € HT (UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS HORS TAXE)** par le service des Domaines suivant l'avis n°2017-209V2476 du 29/01/2018.

Ladite cession faite par LE PROMETTANT est fixée moyennant cette indemnité totale de **1 377 867 € HT (UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS HORS TAXE)**.

Etant ici précisé que ce montant sera payé sur attestation ou après retour de l'acte authentique de vente publié aux services de la publicité foncière, mais en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Conditions générales

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

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

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, grevant le bien cédé et révélées par LE PROMETTANT aux termes du présent accord.

A cet égard, LE PROMETTANT déclare l'existence d'une servitude de passage consentie au profit du propriétaire de la parcelle cadastrée 847 D 191, afin de permettre la desserte de la parcelle par le boulevard Sainte Marguerite.

Le bénéficiaire déclare en faire son affaire et ce dès la mise à disposition anticipée mentionnée ci-après, afin de prendre les dispositions en phase chantier et à terme pour le maintien de l'accès à cette parcelle.

LE PROMETTANT déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles précitées et celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi sur les emprises échangées.

LE PROMETTANT s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il s'interdit expressément d'hypothéquer les parcelles dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

LE PROMETTANT 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.

Conditions particulières

Clause décennale

Dans le cas où le bien objet des présentes ferait l'objet d'une demande de subvention auprès du Conseil Départemental sur le paiement du prix, il convient de préciser que « ce bien devra obligatoirement être maintenu dans le patrimoine métropolitain pour une durée minimale de 10 ans, à l'exception des terrains commercialisés dans le cadre des zones artisanales ou d'activités. A défaut, le montant de la participation départementale pourra être remboursé. En cas de changement de destination des biens fonciers ou immobiliers pendant une période de 10 ans, le Conseil Départemental devra être obligatoirement informé du nouveau projet affecté à l'acquisition afin d'apprécier le maintien de sa subvention et en informera la Métropole.

Délai d'acquisition

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à acquérir les terrains, objet du présent protocole foncier, avant le **31 décembre 2019**.

Occupation du terrain

LE PROMETTANT déclare que les parcelles sont libres d'occupation, et qu'aucun bail n'a été consenti.

Aussi, la Métropole acquiert la parcelle libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 3 « propriété jouissance ».

Mise à disposition anticipée des terrains

Le PROMETTANT consent au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, en vue des aménagements à réaliser dans le cadre du projet du Boulevard Urbain Sud (BUS) à Marseille (9^{ème} arrondissement), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées à compter du **1^{er} octobre 2018**.

Déclaration concernant les procédures judiciaires

LE PROMETTANT déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien objet des présentes.

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 ainsi que les frais liés à l'établissement des documents d'arpentage qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés, si la vente se réalise, par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge du PROMETTANT les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

ARTICLE 8 - REITERATION ET VALIDITE

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

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître AFLALOU TAK TAK notaire du PROMETTANT, par acte authentique que LE PROMETTANT, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Marseille, le

LE PROMETTANT

La SOLEAM

Représentée par son Directeur Général

Monsieur Jean-Yves MIAUX

LE BENEFICIAIRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

Représentée par sa Présidente

Madame Martine VASSAL