

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Mars 2019

10081

■ **Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain nécessaire à la réalisation du Boulevard Urbain Sud, tronçon Vallon de Toulouse-Sainte Marguerite, appartenant à la Copropriété du 232 boulevard Paul Claudel, à Marseille 10^{ème} 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 8,5km 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 :

- 1^{er} tronçon : Florian / Vallon de Toulouse,
- 2^{ème} tronçon : Vallon de Toulouse / Sainte Marguerite,
- 3^{ème} tronçon : Sainte Marguerite / Delattre de Tassigny,
- 4^{ème} tronçon : Delattre de Tassigny / Traverse 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 janvier au 28 janvier 2018.

La Copropriété du 232 boulevard Paul Claudel et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont donc convenu de conclure l'accord par la signature d'un protocole foncier portant sur une parcelle d'une surface de 17m² environ, moyennant une indemnité d'un montant de 5 000,00 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 rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquière une parcelle de terrain appartenant à la Copropriété du 232 boulevard Paul Claudel, à Marseille 10^{ème} arrondissement, nécessaire à la réalisation du Boulevard Urbain Sud (tronçon Vallon de Toulouse – Sainte Marguerite).

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la Copropriété du 232 boulevard Paul Claudel cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une parcelle cadastrée 859 D 330, d'une superficie de 17m², sise boulevard Paul Claudel, à Marseille 10^{ème} arrondissement, pour un montant de 5 000,00 Euros HT.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage en phase travaux à démolir les trois murs qui délimitent les bâtiments de la Copropriété qui sont en mauvais état et de refaire des murs de clôture d'une hauteur de 20cm rehaussés d'une clôture rigide de 2 mètres, y compris le 4^{ème} mur.

Il est ici précisé que 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 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

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE**

ACQUISITION À TITRE ONÉREUX D'UNE PARCELLE DE TERRAIN NÉCESSAIRE À LA RÉALISATION DU BOULEVARD URBAIN SUD, TRONÇON VALLON DE TOULOUSE-SAINTE MARGUERITE, APPARTENANT À LA COPROPRIÉTÉ DU 232 BOULEVARD PAUL CLAUDEL, À MARSEILLE 10ÈME 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 8,5km 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,
- 2^{ème} tronçon : Vallon de Toulouse / Sainte Marguerite,
- 3^{ème} tronçon : Sainte Marguerite / Delattre de Tassigny,
- 4^{ème} tronçon : Delattre de Tassigny / Traverse 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 janvier au 28 janvier 2018.

Les parties ont donc convenu de conclure l'accord par la signature d'un protocole foncier portant sur une parcelle pour une surface de 17m² environ, moyennant une indemnité d'un montant de 5 000,00 Euros HT.

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 200054807 au RCS de Marseille.

Représentée par sa Présidente 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

LA COPROPRIETE DU 232 BOULEVARD PAUL CLAUDEL

Demeurant : 232 BD PAUL CLAUDEL - 13010 MARSEILLE

Représentée pour le bâtiment A par son syndic : Cabinet Olivier Traverso – 124 boulevard Saint Loup – 13010 MARSEILLE,

Représentée pour le bâtiment B par un syndic bénévole, M. CHARRAT Jean-Claude

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 (BUS) 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 :

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

L'Arrêté Préfectoral n°2018-30 du 14 septembre 2018, a déclaré cessibles les parcelles impactées par le 2^{ème} tronçon et par la suite la juridiction de l'expropriation a rendu son ordonnance d'expropriation n° 18/00086 le 10 octobre 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, une emprise sur une parcelle située à Marseille (13010) telle qu'indiquée au tableau ci-dessous :

MARSEILLE (10^e)

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)
859 D	52	SOL	230 bd paul claudel	1064	101	330	17	329	1047
						Total	17		

Le plan auquel se réfère le tableau, ci-dessus, figure en annexe du présent protocole foncier.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

- Etat descriptif de division suivant acte du 27/01/86 dressé par Me MARTIN, notaire à Marseille, et publié le 26/03/1986 au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 Vol 86P n° 1573 ; division en 24 lots.
- Origine de la propriété antérieure au 01/01/56

ARTICLE 3 - PROPRIETE JOUISSANCE

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

Toutefois, le PROMETTANT autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence à prendre possession des terrains à partir du **1^{er} mars 2019**.

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 de changer la nature.

ARTICLE 4 - PRIX

Ladite cession faite par LE PROMETTANT est fixée moyennant une indemnité totale de 5 000,00 € HT (CINQ MILLE 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, grevant l'immeuble cédé et révélées par LE PROMETTANT aux termes du présent accord.

A cet égard, LE PROMETTANT 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.

LE PROMETTANT s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il 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.

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.

Engagements du bénéficiaire

La Métropole s'engage, en phase travaux, à démolir les 3 murs qui délimitent les 2 bâtiments de la copropriété du 232 bd Paul Claudel qui sont en mauvais état, la destruction du 4^{ème} mur n'étant pas nécessaire car il est en bon état, et à refaire des murs de clôture d'une hauteur d'environ 20 cm.

En outre, la Métropole s'engage à rénover entièrement le grillage en déposant le grillage existant et en le remplaçant par une clôture rigide de 2m de hauteur sur les 4 murs.

Par ailleurs, lorsque les travaux du B.U.S. seront terminés, la Métropole s'engage à faire réaliser un audit acoustique des bâtiments A et B de ladite copropriété par un bureau d'étude en acoustique indépendant afin de définir si les bâtiments sont éligibles au projet d'isolation.

Occupation du terrain

LE PROMETTANT s'engage à informer les éventuels locataires de cette cession et à faire leur affaire personnelle de la réduction du bail, la Métropole acquérant 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 (10^{ème} arrondissement), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées à compter du **1^{er} mars 2019**.

Déclaration concernant les procédures judiciaires

LE PROMETTANT déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier 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 sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître***** (notaire du vendeur s'il le souhaite), 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.

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

Marseille, le

LE PROMETTANT
La Copropriété du 232 bd Paul Claudel
Représentée par M. CHARRAT (bâtiment B)

LE BENEFICIAIRE
Pour la Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence
Représentée par son
7^{ème} Vice-Président en exercice
Agissant par délégation, au nom
Et pour le compte de ladite Métropole

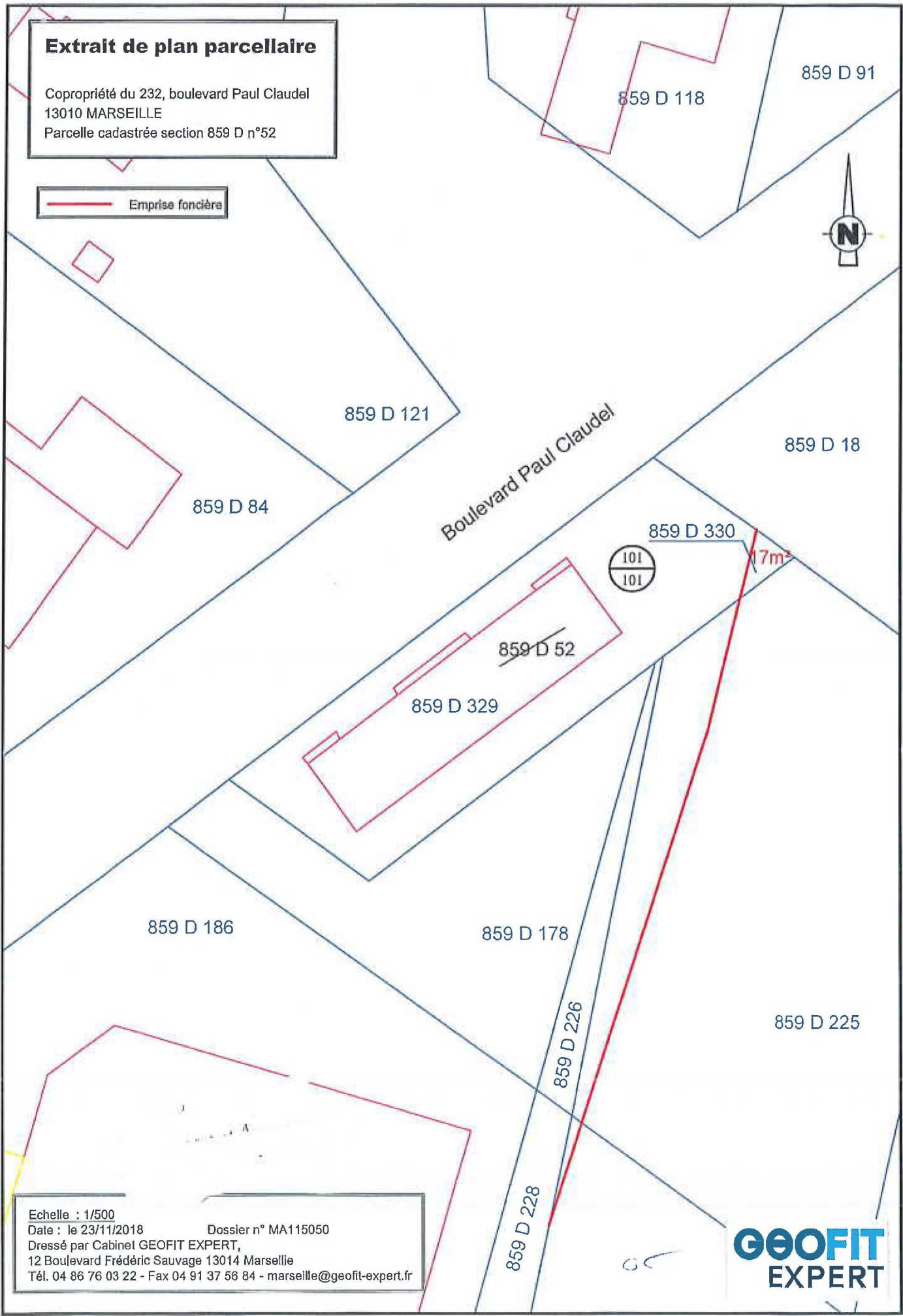
Représentée par le syndic
O. Traverso (bâtiment A)

Pascal MONTECOT

Extrait de plan parcellaire

Copropriété du 232, boulevard Paul Claudel
13010 MARSEILLE
Parcelle cadastrée section 859 D n°52

— Emprise foncière



Echelle : 1/500
Date : le 23/11/2018 Dossier n° MA115050
Dressé par Cabinet GEOFIT EXPERT,
12 Boulevard Frédéric Sauvage 13014 Marseille
Tél. 04 86 76 03 22 - Fax 04 91 37 56 84 - marseille@geofit-expert.fr

