

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

11429

■ Acquisition à titre onéreux auprès de la SARL REB PROJECTS FRANCE d'une emprise foncière nécessaire à la création des voies nouvelles U236 et U299 à Marseille 14ème arrondissement - Projet de Rénovation Urbaine Saint-Joseph

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

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du secteur Saint Joseph-Vieux Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a programmé la création des voies nouvelles dénommées U236 et U299 et l'aménagement de la traverse du Vieux-moulin afin de permettre le désenclavement du quartier conformément à l'emplacement réservé n°14-750 au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Ville de Marseille.

Le projet de création des voies nouvelles U236 et U299 a été déclaré d'utilité publique par un arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône n° 2018-47 en date du 5 novembre 2018.

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de la SARL REB PROJECTS France d'une emprise foncière de 6 780 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C0070 sise traverse du vieux moulin 13014 Marseille d'une contenance cadastrale totale de 44 481 m².

Au terme des négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties ont trouvé un accord pour l'acquisition par voie amiable par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de la SARL REB PROJECTS FRANCE du terrain objet des présentes moyennant le prix de 523 060 euros.

Ce prix se décompose en une indemnité principale de 474 600 euros correspondante au prix métrique de 70 euros établi par les services de France Domaine et une indemnité de emploi d'un montant de 48 460 euros.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition foncière.

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 délibération n° FAG 021 du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine n° 2019-214V0679 du 5 avril 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition auprès de la SARL REB PROJECTS FRANCE d'une emprise foncière d'une superficie de 6 780 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°70 permettra de réaliser les voies nouvelles U236 et U299 dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Joseph Vieux Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci annexé par lequel la SARL REB PROJECTS FRANCE s'engage à céder au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte une emprise foncière de 6 780 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°70 moyennant la somme de 523 060 euros (cinq cent vingt-trois mille soixante euros) se décomposant en une indemnité principale de 474 600 euros et une indemnité de remploi de 48 460 euros en vue de réaliser les voies nouvelles U236 et U299 à Marseille 14^{ème} arrondissement.

Article 2 :

Le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'ancien propriétaire du prorata de taxe foncière de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera sur production de justificatif.

Article 3 :

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

Article 4 :

Les crédits nécessaires et les frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits aux budgets 2019 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence- Sous Politique C130 - Opération 2015110400 – Chapitre 4581191007

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

ACQUISITION À TITRE ONÉREUX AUPRÈS DE LA SARL REB PROJECTS FRANCE D'UNE EMPRISE FONCIÈRE NÉCESSAIRE À LA CRÉATION DES VOIES NOUVELLES U236 ET U299 À MARSEILLE 14ÈME ARRONDISSEMENT. PROJET DE RÉNOVATION URBAINE SAINT-JOSEPH

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du secteur Saint Joseph-Vieux Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a programmé la création des voies nouvelles dénommées U236 et U299 et l'aménagement de la traverse du Vieux-moulin afin de permettre le désenclavement du quartier conformément à l'emplacement réservé n° 14-750 au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la ville de Marseille.

Le projet de création des voies nouvelles U236 et U299 a été déclaré d'utilité publique par un arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône n° 2018-47 en date du 5 novembre 2018.

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de la SARL REB PROJECTS France d'une emprise foncière de 6 780 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C0070 sise traverse du vieux moulin 13014 Marseille d'une contenance cadastrale totale de 44 481 m².

Au terme des négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties ont trouvé un accord pour l'acquisition par voie amiable par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de la SARL REB PROJECTS FRANCE du terrain objet des présentes moyennant le prix de 523 060 euros.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition foncière.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Pôle Expertise et Service aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.09.60.71

drfp13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

BP 48014

13567 MARSEILLE CEDEX 02

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Claude CANESSA

Téléphone : 04 91 09 60 75

claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS N° 2019-214V0679

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISE - TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : TRAVERSE DU VIEUX MOULIN 13014 MARSEILLE

VALEUR VÉNALE : 703 220 € HT

1- SERVICE CONSULTANT

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme DUMONTEIL

2- DATE DE CONSULTATION

:15/03/2019

DATE DE RÉCEPTION

:19/03/2019

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » :19/03/2019

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

Demande de détermination de la Valeur Vénale d'un bien immobilier bâti – Acquisition amiable -
Projet de réalisation de voies nouvelles (U 236 & U 299) dans le cadre du Plan de Renovation
Urbaine Saint-Joseph / Vieux-Moulin

4- DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 895 C 2

Adresse : Traverse du Vieux Moulin 13014 Marseille

Dans le cadre du Projet du Plan de Renovation Urbaine Saint-Joseph / Vieux-Moulin dans le 14^{ème}
arrondissement de Marseille, un certain nombre d'aménagements urbains sont prévus dont notamment
la création de voies nouvelles U 236 & U299.

La Métropole souhaite connaître la valeur vénale des emprises concernées par le projet de cession

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Nom du propriétaire	Quartier	Adresse	Superficie cadastrale en m ²	Surface à acquérir en m ²	Classement au PLU
C	2	REB Projects France	St-Joseph	Chemin de Saint-Joseph	44481	10046	UR1

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : REB Projects France

Situation locative : Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RESEAUX

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

Zonage : UR1

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale de l'emprise concernée par l'opération est estimée à **703 220 € HT**.

8 - DUREE DE VALIDITE

12 Mois

9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

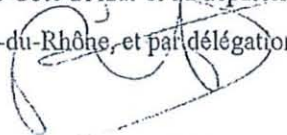
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient 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 05/04/2019

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

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 sa Présidente 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 SARL dénommée REB PROJECTS FRANCE, ayant son siège social à MOULEYDIER (24520) Château Les Merles, identifiée sous le numéro SIREN 817 917 461 au Registre du Commerce et des Sociétés de Bergerac.

Représentée par Monsieur Jeroen Henricus VAN ELS, gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'AUTRE PART,

EXPOSE

Par décret n°2015-1085 du 28 août 2015, Monsieur le Premier ministre a prononcé la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016.

Il a été prévu que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain conformément à l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales, notamment en matière de création, aménagement et entretien de voirie.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du secteur Saint Joseph-Vieux Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a programmé la création des voies nouvelles dénommées U236 et U299 et l'aménagement de la traverse du Vieux-moulin afin de permettre le désenclavement du quartier conformément à l'emplacement réservé n°14-750 au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Ville de Marseille.

Le projet de création des voies nouvelles U236 et U299 a été déclaré d'utilité publique par un arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône n° 2018-47 en date du 5 novembre 2018.

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de la SARL REB PROJECTS France d'une emprise foncière de 6 780 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C0070 sise traverse du vieux moulin 13014 Marseille d'une contenance cadastrale totale de 44 481 m².

Au terme des négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties ont trouvé un accord pour l'acquisition par voie amiable par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de la SARL REB PROJECTS FRANCE du terrain objet des présentes moyennant un prix de 523 060 euros.

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

A C C O R D

I – MOUVEMENTS FONCIERS

Article 1-1 Désignation

La SARL REB PROJECTS France cède en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, afin de réaliser l'aménagement de la voie nouvelle U299 à Marseille 13014, une emprise foncière de 6 780 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°70 conformément au plan ci-joint.

La superficie définitive de l'emprise en cause sera déterminée par l'établissement par un géomètre expert du document d'arpentage du terrain objet des présentes.

Article 1-2 Prix

La présente cession foncière, faite à l'amiable, est consentie moyennant la somme de 523 060 euros (cinq cent vingt-trois mille soixante euros) se décomposant en :

- une indemnité principale de 474 600 euros soit un prix métrique de 70 euros
- une indemnité de emploi de 48 460 euros

Le versement du prix d'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence interviendra sur présentation par le notaire de la mention d'enregistrement de l'acte notarié auprès de la

Conservation des Hypothèques, ou sur présentation par le notaire d'une attestation établie le jour de la vente au terme de laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers après l'enregistrement de l'acte (conformément aux décrets n°55-064 du 20 mai 1955 et n°2016-033 du 20 janvier 2016).

Il est également convenu entre le cédant et la Métropole Aix-Marseille-Provence qu'aucune participation financière au titre de l'aménagement des voiries publiques ne sera réclamée au cédant, ni à ses successeurs en cas de cession foncière de la partie de la parcelle cadastrée Section 895 C n°70 non cédée par les présentes conformément au plan ci-joint.

II – CONDITION SUSPENSIVE

La condition suspensive stipulée ci-après l'est au bénéfice de l'acquéreur.

Article 2-1 Absence de recours

Que ne soit pas exercé de recours administratif ou contentieux à l'encontre de la délibération du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant les conditions de cette acquisition foncière.

III – CONDITIONS GENERALES

Article 3-1 Situation d'occupation

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien cédé dans l'état où il se trouve, libre de toute location ou occupation, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent le grever.

A ce sujet, le représentant de la SARL REB PROJECTS France déclare qu'à sa connaissance la parcelle en cause n'est grevée d'aucune servitude particulière et qu'il n'en a personnellement créée aucune.

Article 3-2 Inscriptions

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 main levée à ses frais de toutes hypothèques.

Article 3-3 Réitération/ Entrée en jouissance

Le présent protocole foncier sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence en concours avec le notaire du vendeur, au plus tard, dans les 6 mois à compter de la signature du protocole foncier.

Le transfert de propriété interviendra à l'accomplissement de cette formalité.

Toutefois, la SARL REB PROJECTS FRANCE autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence à prendre possession du terrain de façon anticipée préalablement au transfert de propriété pour permettre le démarrage et la réalisation des travaux rappelés en préambule des présentes ainsi qu'à l'article 1-1 ci-dessus dès que le présent protocole foncier sera rendu opposable.

Il est également décidé entre les parties qu'à défaut de réitération par acte authentique des présentes, du fait de la Métropole Aix-Marseille-Provence, les travaux de voiries publiques réalisés seront réputés acquis à l'unité foncière décrite en préambule des présentes à titre d'indemnisation et, ils ne pourront faire l'objet en aucune manière d'une demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence de remboursement des frais et marchés de travaux engagés par cette dernière.

Article 3-4 Etat des lieux

La Métropole Aix-Marseille-Provence fera dresser un état des lieux dès le début des prises de possession des lieux et à la fin de celles-ci.

Elle s'engage à prendre les biens en l'état où ils se trouvent, et à faire son affaire personnelle des dommages qui pourraient être causés à la propriété du fait de ces travaux.

Article 3-5 Responsabilités

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition. Elle veillera à ce que l'utilisation des lieux se fasse en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment en termes de voirie, sécurité, police, salubrité et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité.

En outre, la Métropole Aix-Marseille-Provence dégage toute responsabilité du propriétaire pour toutes les conséquences d'accidents éventuels qui pourraient intervenir dans la zone effectivement occupée et qui résulteraient des aménagements projetés.

Il est également convenu de manière expresse que le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable des vols, dégradations ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers ou préposés pouvant survenir sur les terrains mis à disposition. La Métropole Aix-Marseille-Provence sera gardienne des biens au sens de l'article 1242 du code civil.

En conséquence, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à faire son affaire personnelle de tous dommages, accidents, dysfonctionnements et détériorations pouvant être causés aux biens ou aux personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition, à compter de la mise à disposition.

Les différents intervenants (maître d'œuvre, constructeurs) à l'opération assumeront leur responsabilité et couvriront les dommages qui résulteraient des chantiers conformément aux dispositions de droit commun et contractuelles applicables à cette opération.

Article 3-6 Accès

La SARL REB PROJECTS FRANCE autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence et les organismes chargés de l'exploitation des ouvrages à faire pénétrer sur la parcelle leurs agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités en vue de la construction, de l'entretien et de la réparation des ouvrages à créer jusqu'à l'intégration dans le domaine public métropolitain des emprises en cause.

Article 3-7 Gestion

La Métropole Aix-Marseille-Provence assurera, une fois le chantier terminé, la gestion sous sa responsabilité pleine et entière des emprises voirie destinées à intégrer le domaine public routier métropolitain dans l'attente de leur transfert de propriété.

Article 3-8 Frais

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement par un géomètre-expert du document d'arpentage du terrain objet des présentes ainsi que les frais notariés.

Article 3-9 Impôts

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 3-10 Prise d'effets

Le présent protocole foncier ne sera opposable qu'une fois approuvé par le Bureau de la Métropole, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

Article 3-11 Election de domicile

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

Fait à Marseille le
En 3 exemplaires

La SARL REB PROJECTS FRANCE
Représentée par

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
nom et pour le compte de ladite Métropole

Monsieur Jeroen VAN ELS

Monsieur Pascal MONTECOT

--- Périimètre de Modification du PLU
--- Limites de parcelles

PARCELLE C070 : Superficie totale = 44481 m²
Superficie d'emprise U299 = 6780 m²

MAIRIE
MARSEILLE
PROVENCE

DIRECTION DES ETUDES OPERATIONNELLES
POLE INFRASTRUCTURES
TOUR LA MARSEILLAISE
2 BIS QUAI D'ARENES - BP 46312
13547 MARSEILLE CEDEX 02

Quartier Saint-Joseph - Marseille
Parcelle C070 "Château Faguet"

CHL/LS 1/500

15-12-2019