

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

ACQUISITION DE LOTS DE VOLUME AUPRÈS DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA SUR L'ANCIENNE GARE D'ARENÇ SITUÉE À MARSEILLE 13002 - CHEMIN DE LA MADRAGUE VILLE.

Par délibération en date du 23 décembre 2009, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé une convention d'intervention foncière sur le site de la gare d'Arenc incluse dans le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée, avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la ville de Marseille.

Cette convention signée le 22 janvier 2010 pour une durée de cinq ans, d'un montant global de dix millions d'euros a permis d'assurer la maîtrise foncière du site de la gare d'Arenc.

En effet, afin de maintenir l'activité économique sur ce périmètre et dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain porté par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, il était nécessaire pour l'intercommunalité de s'assurer de la maîtrise foncière intégrale de ce site qui faisait alors l'objet d'un compromis de vente par la S.N.C.F.

Au titre de cette convention, l'Etablissement Public Foncier PACA s'est donc porté acquéreur de ce bien auprès de la S.N.C.F. par l'exercice d'un droit de priorité qui lui a été délégué par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

L'Etablissement Public Foncier PACA a ainsi acquis par acte du 4 novembre 2010 la pleine propriété des volumes 3 et 5 et la nue-propriété du volume 4 de l'état descriptif de division en volumes établi sur le tènement foncier d'une superficie cadastrale de 102 664 m² cadastré sous les numéros 807 D 83 et 121, situé à Marseille 13002 chemin de la Madrague Ville.

Ces lots à usage d'entrepôts de logistique urbaine ont été acquis pour un montant de 6 115 950 euros.

Etant précisé :

- Que suivant acte du 30 juin 2009 la SCI CARREDIS avait acquis l'usufruit du volume 4 susvisé pour une durée limitée à trente ans (30 ans) à compter du 30 juin 2009, soit jusqu'au 29 juin 2039.
- Que les volumes N° 3 et 1 sont grevés d'une convention d'occupation temporaire, constitutive de droits réels pour le lot 3 et non constitutive de droits réels pour le lot 1, voie d'accès au site et au domaine ferroviaire, d'une durée de 30 ans au profit de la SCI CARREDIS gestionnaire du site, signée le 6 janvier 2006.

Cette convention pour le lot N° 3, constituée par un terrain d'assiette de 67 759m², autorise le bénéficiaire (SCI CARREDIS), à sous-louer par baux civils.

La Métropole Aix-Marseille-Provence fait d'ailleurs partie des sous-locataires pour une superficie de 33 116 m² et y a installé une antenne de la Direction de la Propreté Urbaine.

Les autres sous-locataires connus sont

Pour financer cette acquisition, l'Etablissement Public Foncier PACA a eu recours à un emprunt spécifique correspondant au montant de l'acquisition (6,2 millions d'euros) garanti par la Communauté

Urbaine Marseille Provence Métropole de cinq ans adossé à la durée de la convention arrivant à échéance le 27 janvier 2015 et renouvelé par avenant approuvé par délibération le 19 décembre 2014.

La convention d'intervention foncière sur le site de la gare d'Arenc arrive ainsi à son terme en décembre 2019.

Compte tenu de l'issue contractuelle de la durée de portage, de la stratégie et des ambitions de la Métropole en matière de logistique et du positionnement stratégique du site à l'interface du Grand Port Maritime de Marseille et de l'Opération d'Intérêt National, il est proposé de mettre en œuvre l'obligation de rachat de la Métropole prévue dans la convention et le protocole foncier en découlant.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de la délibération du 28 février 2019 par laquelle la Métropole a affirmé son rôle et ses interventions concernant la logistique et le transport de marchandises auprès de partenaires privés et institutionnels et a lancé l'élaboration d'un schéma directeur et d'une charte en faveur de la logistique urbaine.

Elle permettrait en outre, de pérenniser l'implantation stratégique de la Direction de la Propreté Urbaine.

La garantie de rachat s'élève aujourd'hui à 8 008 382 euros HT (8 386 869.08 euros TTC) correspondant au prix de revient de l'Etablissement Public Foncier PACA, ventilé comme suit :

- 6 115 950 euros : valeur vénale d'acquisition,
- 1 892 432 euros : frais de portage (frais de gestion courante, assurance...).

Le prix sera payé après l'accomplissement des formalités de publicité foncière auprès du bureau des hypothèques compétent.

LISTE DES SOUS-LOCATAIRES CONNUS :

WORMS
BANSARD INTERNATIONAL
TRANSPORT FATTON
BRUNEAU
DERET TRANSPORTEUR
CHRONOPOST
FIVES PILLARD
AUCHANDIRECT
AUCHAN E-COMMERCE AUCHANDIRECT
LA BANQUE POSTALE
EFS
AGO / PRO ARCHIVES
ARCHIVE CHRONO / LOCARCHIVES
LA POSTE
POSTE IMMO
STEB S.A.S.
STEB - CIF
MPM Métropole Aix-Marseille-Provence
INRAP
GF LOGISTIQUE
TCS
SNCF

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 24 Octobre 2019

12374

■ Acquisition de lots de volume auprès de l'Etablissement Public Foncier PACA sur l'ancienne gare d'Arenc située à Marseille 13002 - chemin de la Madrague Ville.

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

Par délibération en date du 23 décembre 2009, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé une convention d'intervention foncière sur le site de la gare d'Arenc incluse dans le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée, avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la ville de Marseille.

Cette convention signée le 22 janvier 2010 pour une durée de cinq ans, d'un montant global de dix millions d'euros a permis d'assurer la maîtrise foncière du site de la gare d'Arenc.

En effet, afin de maintenir l'activité économique sur ce périmètre et dans l'attente de la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain porté par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, il était nécessaire pour l'intercommunalité de s'assurer de la maîtrise foncière intégrale de ce site qui faisait alors l'objet d'un compromis de vente par la S.N.C.F.

Au titre de cette convention, l'Etablissement Public Foncier PACA s'est donc porté acquéreur de ce bien auprès de la S.N.C.F. par l'exercice d'un droit de priorité qui lui a été délégué par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

L'Etablissement Public Foncier PACA a ainsi acquis par acte du 4 novembre 2010 la pleine propriété des volumes 3 et 5 et la nue-propriété du volume 4 de l'état descriptif de division en volumes établi sur le tènement foncier d'une superficie cadastrale de 102 664 m² cadastré sous les numéros 807 D 83 et 121, situé à Marseille 13002 chemin de la Madrague Ville

Ces lots à usage d'entrepôts de logistique urbaine ont été acquis pour un montant de 6 115 950 euros. Etant précisé :

- Que suivant acte du 30 juin 2009 la SCI CARREDIS avait acquis l'usufruit du volume 4 susvisé pour une durée limitée à trente ans (30 ans) à compter du 30 juin 2009, soit jusqu'au 29 juin 2039.
- **Que les volumes N° 3 et 1** sont grevés d'une convention d'occupation temporaire, constitutive de droits réels pour le lot 3 et non constitutive de droits réels pour le lot 1, voie d'accès au site et au domaine ferroviaire, d'une durée de 30 ans au profit de la SCI CARREDIS gestionnaire du site, signée le 6 janvier 2006.

Cette convention pour le lot N° 3, constituée par un terrain d'assiette de 67 759m², autorise le bénéficiaire (SCI CARREDIS), à sous-louer par baux civils.

La Métropole Aix-Marseille-Provence fait d'ailleurs partie des sous-locataires pour une superficie de 33 116 m² et y a installé une antenne de la Direction de la Propreté Urbaine.

La liste des autres sous-locataires connus est annexée au présent rapport.

Pour financer cette acquisition, l'Etablissement Public Foncier PACA a eu recours à un emprunt spécifique correspondant au montant de l'acquisition (6,2 millions d'euros) garanti par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de cinq ans adossé à la durée de la convention arrivant à échéance le 27 janvier 2015 et renouvelé par avenant approuvé par délibération le 19 décembre 2014.

La convention d'intervention foncière sur le site de la gare d'Arenc arrive ainsi à son terme en décembre 2019.

Compte tenu de l'issue contractuelle de la durée de portage, de la stratégie et des ambitions de la Métropole en matière de logistique et du positionnement stratégique du site à l'interface du Grand Port Maritime de Marseille et de l'Opération d'Intérêt National, il est **proposé** de mettre en œuvre l'obligation de rachat de la Métropole prévue dans la convention et le protocole foncier en découlant.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de la délibération du 28 février 2019 par laquelle la Métropole a affirmé son rôle et ses interventions concernant la logistique et le transport de marchandises auprès de partenaires privés et institutionnels et a lancé l'élaboration d'un schéma directeur et d'une charte en faveur de la logistique urbaine.

Elle permettrait en outre, de pérenniser l'implantation stratégique de la Direction de la Propreté Urbaine.

La garantie de rachat s'élève aujourd'hui à 8 008 382 euros HT (8 386 869.08 euros TTC) correspondant au prix de revient de l'Etablissement Public Foncier PACA, ventilé comme suit :

- 6 115 950 euros : valeur vénale d'acquisition,
- 1 892 432 euros : frais de portage (frais de gestion courante, assurance...).

Le prix sera payé après l'accomplissement des formalités de publicité foncière auprès du bureau des hypothèques compétent.

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 ;
- La délibération n° URB 002-617/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégations du Conseil de la Métropole au Président et au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les missions foncières ;
- La délibération n° FAG 021-5218/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétence du Conseil de la Métropole au Bureau 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° TRA 001-5494/19/CM du 28 février 2019 approuvant des orientations stratégiques de la Métropole en faveur de la logistique et du transport de marchandises en ville ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis de France Domaine en cours ;
- L'avis du Conseil de Territoire.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le site de l'ancienne gare d'Arenc présente un enjeu stratégique pour la Métropole pour répondre à ses ambitions en matière de logistique et se situe en interface avec le Grand Port Maritime Marseille et l'Opération d'Intérêt National ;
- Que la convention d'intervention foncière sur le site de la gare d'Arenc et son avenant arrivant à leur terme, il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence fasse jouer la garantie de rachat sur laquelle elle s'était engagée ;
- Que la localisation de ce site est stratégique pour l'exercice des activités de la propreté urbaine.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'acquisition des volumes n° 3 et n° 5 en pleine propriété et du volume n° 4 en nue-propriété en l'état d'occupation où ils se trouvent avec jouissance des servitudes actives et acceptations des servitudes passives, au sein de l'état descriptif de division en volume ayant pour assiettes les parcelles situées à Marseille 13002 – chemin de la Madrague Ville et cadastrées 807 D 83 pour une surface de 2 567 m² et 807 D n° 121 pour 100 097 m², auprès de l'Etablissement Public Foncier PACA, pour un montant de 8 008 382 euros H.T. (8 386 869.08 euros TTC) correspondant au prix de revient de l'EPF et ventilés comme suit :

- 6 115 950 euros : valeur vénale d'acquisition,
- 1 892 432 euros : frais de portage (frais de gestion courante, assurance, ...).

Le prix sera payé après l'accomplissement des formalités de publicité foncière auprès du bureau des hypothèques compétent.

Article 2 :

Maître Mathieu DURAND, Notaire à Marseille est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprennent tous les frais, droits et honoraires liés à la vente.

Article 4 :

Les crédits nécessaires à l'acquisition foncière sont inscrits au budget 2020 – Sous Politique C 130 – Fonction 581 – Chapitre 20 – 21 – 23 et 204.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilitée à signer le protocole foncier ci-annexé, l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

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

Henri PONS

NOTE DE VISA

Numéro d'enregistrement de GEDELIB : 12374

Direction : SFP

OBJET :

ACQUISITION DE LOTS DE VOLUME AUPRÈS DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA SUR L'ANCIENNE GARE D'ARENC SITUÉE À MARSEILLE 13002 - CHEMIN DE LA MADRAGUE VILLE.

Il s'agit d'acquérir des lots de volume auprès de l'EPF PACA conformément à la convention d'intervention foncière sur le site de la gare d'Arenc et son avenant qui prévoyait une garantie de rachat par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole arrivés à leur terme.

Incidence financière :

8 008 382 euros H.T.

8 386 869,08 euros T.T.C.

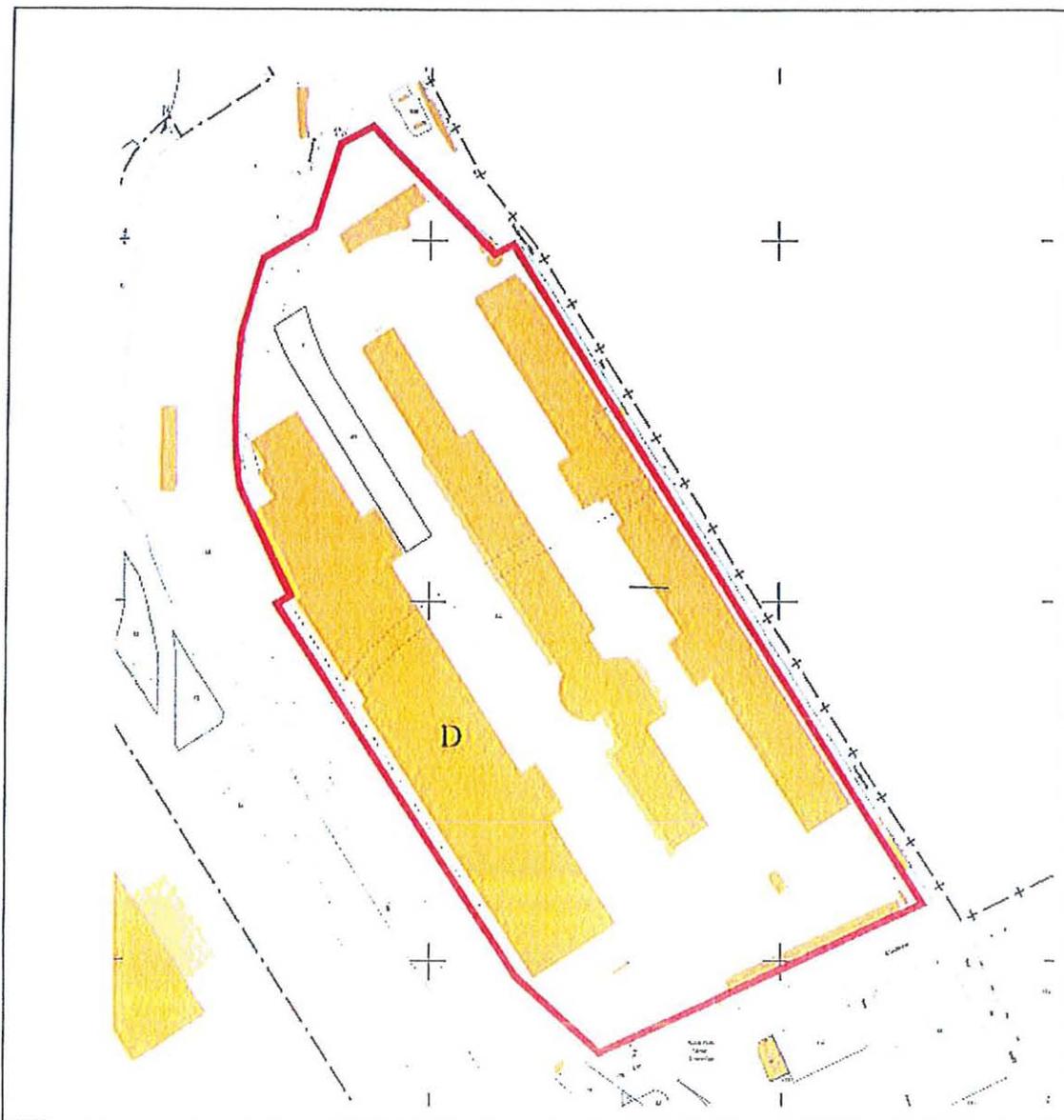
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
VILLE DE MARSEILLE 2EME ARRONDISSEMENT
Gare d'ARENC
Chemin de Madrague

Ensemble immobilier

« Gare ARENC »

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section 807 D numéros 83 et 121



Réf : MA1-11.5021-29

DESIGNATION

Dans l'ensemble immobilier complexe sis à MARSEILLE (2ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) chemin de la Madrague Ville.

Figurant au cadastre de ladite commune, sous les références suivantes :

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Recul	Contenance		
				m	a	ca
807	D	83	Chemin de la Madrague Ville		25	67
807	D	121	Chemin de la Madrague Ville	10	00	97
Contenance totale				10	26	64

La toute propriété du VOLUME TROIS (3) ci-après désigné :

LOT VOLUME NUMERO TROIS (3)

La description du VOLUME TROIS telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division en volume établi suivant acte reçu par Maître SEYEWETZ, notaire associé à COURBEVOIE, le 6 janvier 2006, est ci-après littéralement retranscrite :

« Ce lot de volume, propriété de l'Etat (Gestionnaire SNCF), est destiné à la réalisation de deux bâtiments à usage d'entrepôts respectivement de 12 000 et 19 000 m², de bureaux d'accompagnement, et d'un immeuble de bureaux indépendant qui seront réalisés par un occupant sur le domaine public ferroviaire en deux phases.

Pour préfigurer le projet de restructuration du site au sein dudit volume, ce volume est subdivisé en vingt et une fractions. Ces fractions comprennent pour partie le périmètre destiné à être bâti respectivement en première phase (fractions de volume 3.2.1 à 3.2.4) et en seconde phase (fractions de volume 3.1.1 à 3.1.3, et 3.1.6), ainsi que la partie du site qui fera l'objet d'aménagements non bâtis permettant l'exploitation dudit lot de volume respectivement en première phase (fractions de volume 3.2.5 à 3.2.7) et en seconde phase (fractions de volume 3.1.4 et 3.1.5 et 3.1.7 à 3.1.14).

Ce lot de volume figure en teinte verte sur le plan ci-annexé.

Fraction de Volume 3.1.1 :

Cette fraction comprend le périmètre du volume destiné à recevoir partie des constructions à usage d'entrepôt et de bureaux envisagés dans le cadre de la réalisation de la seconde phase des travaux, situé à l'Ouest de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.1.

Elle a une surface de base de 7 210 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.2 :

Cette fraction comprend le périmètre du volume destiné à recevoir partie des constructions d'entrepôt et de bureaux envisagés dans le cadre de la seconde phase des travaux, situé à l'Ouest de la halle SERNAM sous le volume comprenant l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette ».

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.2.

Elle a une surface de base de 721 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +19.30 m.

Fraction de Volume 3.1.3 :

Cette fraction de volume comprend le périmètre du volume destiné à recevoir partie des constructions à usage d'entrepôt et de bureaux envisagés dans le cadre de la seconde phase des travaux, situé à l'Ouest de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.3.

Elle a une surface de base de 10 774 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en aérien.

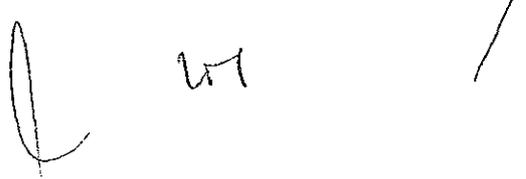
Fraction de Volume 3.1.4 :

Cette fraction de volume, situé au Nord de la halle SERNAM, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.4.

Elle a une surface de base de 39 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et en aérien par le volume 7.2 à la côte moyenne +13.10 m.



Fraction de Volume 3.1.5 :

Cette fraction de volume, située au Nord-Ouest de la halle SERNAM, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie sous la fraction de volume 7.1 comprenant l'ouvrage dénommé « Autoroute A.55 ». Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.5.

Elle a une surface de base de 1 459 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et en aérien par le volume 7.1 aux côtes moyennes des volumes 7.4 (+10.93 m) – 7.5 (+ 11.31 m) – 7.6 (+ 11.99 m) – 7.7 (+ 12.50 m).

Fraction de Volume 3.1.6 :

Cette fraction de volume, située au Nord et à l'Ouest de la halle SERNAM, jouxtant le lot de volume numéro 4, est destinée à recevoir partie d'un immeuble de bureaux.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.6.

Elle a une surface de base de 11 401 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.7:

Cette fraction de volume, située au Nord de la halle SERNAM, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.7.

Elle a une surface de base de 6 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.8 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie jouxtant le domaine public ferroviaire à l'Ouest de la halle SERNAM

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.8.

Elle a une surface de base de 30 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.9 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie jouxtant le domaine public ferroviaire à l'Ouest de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.9.

Elle a une surface de base de 3 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.10 :



Cette fraction de volume est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie jouxtant le domaine public ferroviaire à l'Ouest de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.10.

Elle a une surface de base de 667 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.11 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie située à l'Ouest de la halle SERNAM sous le volume comprenant l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette ».

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.11.

Elle a une surface de base de 361 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +18.10 m.

Fraction de Volume 3.1.12 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie située à l'Ouest de la halle SERNAM sous le volume comprenant l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette » et jouxtant le domaine public ferroviaire.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.12.

Elle a une surface de base de 123 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +19.90 m.

Fraction de Volume 3.1.13 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie jouxtant le domaine public ferroviaire à l'Ouest de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.13.

Elle a une surface de base de 7 002 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne - 2.10 et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.1.14 :

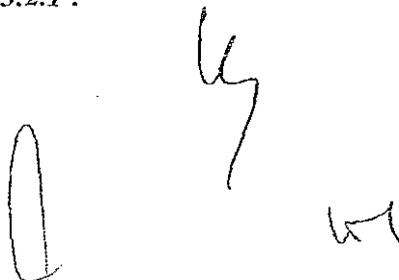
Cette fraction de volume, située à l'Ouest de la halle SERNAM, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.1.14.

Elle a une surface de base de 1 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.2.1 :

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'L' shape and the letters 'WT'.

Cette fraction comprend le périmètre du volume destiné à recevoir partie des constructions à usage d'entrepôt et de bureaux envisagés dans le cadre de la réalisation de la première phase des travaux, situé à l'Est de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.2.1.

Elle a une surface de base de 4 419 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.2.2 :

Cette fraction comprend le périmètre du volume destiné à recevoir partie des constructions d'entrepôt et de bureaux envisagés dans le cadre de la première phase des travaux, situé à l'Est de la halle SERNAM sous le volume comprenant l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette » et épousant celui-ci.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.2.2.

Elle a une surface de base de 364 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et en aérien par le volume 6.1.2 à la côte +17.09 m à l'Ouest et à la côte + 16.09 à l'Est.

Fraction de Volume 3.2.3 :

Cette fraction comprend le périmètre du volume destiné à recevoir partie des constructions à usage d'entrepôt et de bureaux envisagés dans le cadre de la réalisation de la première phase des travaux, .situé à l'Est de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif le numéro 3.2.3.

Elle a une surface de base de 6 400 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.2.4 :

Cette fraction de volume, située à l'Est de la halle SERNAM et en limite du domaine public ferroviaire ainsi que de la rue Cazemajou, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site destinée à recevoir partie d'un immeuble de bureaux.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.2.4.

Elle a une surface de base de 6 534 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 3.2.5 :

Cette fraction de volume, située sous l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette » et en limite de la rue Cazemajou, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.2.5.

Elle a une surface de base de 111 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +12.98 m.

4 6 57

Fraction de Volume 3.2.6 :

Cette fraction de volume, située à l'Est de la halle SERNAM sous l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette », est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.2.6.

Elle a une surface de base de 291 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +14.44 m.

Fraction de Volume 3.2.7:

Cette fraction de volume, située à l'Est et au Sud de la halle SERNAM en limite du volume 4 ainsi que de la rue Cazemajou, est constituée par une partie du périmètre de restructuration du site non bâtie.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 3.2.7.

Elle a une surface de base de 9 843 m².

Et est limité en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10m et sans limite en aérien. »

Etant ici précisé :

- Que la première phase de la convention d'occupation sus-visée s'exerce au sein des fractions de volume 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6., 3.2.7,

- Que la deuxième phase de la convention d'occupation sus-visée s'exerce au sein des fractions de volume 3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6., 3.1.7., 3.1.8., 3.1.9., 3.1.10., 3.1.11., 3.1.12., 3.1.13., 3.1.14.

- Que le VOLUME 3 comprend des constructions édifiées par la SCI CARREDIS dans le cadre de la convention d'occupation en date du 6 janvier 2006 susvisée.

La nue-propriété du VOLUME QUATRE (4) ci-après désigné :

LOT VOLUME NUMERO QUATRE (4)

La description du VOLUME QUATRE telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division en volume établi suivant acte reçu par Maître SEYEWETZ, notaire associé à COURBEVOIE, le 6 janvier 2006, est ci-après littéralement retranscrite :

« Ce lot de volume (propriété de l'Etat – Gestionnaire SNCF) est constitué par une partie du site comprenant la halle « SERNAM » et les aménagements nécessaires à son exploitation. Il doit faire l'objet d'une cession d'usufruit temporaire d'une durée de 30 ans au profit de la SCI CARREDIS

Il est subdivisé en sept fractions.

Ce lot de volume figure en teinte rouge sur le plan sur le plan ci-annexé.

Fraction de Volume 4.1:

Cette fraction de volume est constituée par la partie du volume comprenant la halle SERNAM.



Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.1.

Elle a une surface de base de 3 845 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 4.2 :

Cette fraction de volume est constituée par la partie de la halle SERNAM située sous l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette ».

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.2.

Et a une surface de base de 393 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +16.12 m.

Fraction de Volume 4.3 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie de la halle SERNAM.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.3.

Elle a une surface de base de 5 213 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 4.4 : Cette fraction de volume comprend une partie du volume non bâtie.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.4.

Elle a une surface de base de 6 820 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en aérien.

Fraction de Volume 4.5 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du volume non bâtie située sous l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette ».

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.5.

Elle a une surface de base de 279 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +15.23 m.

Fraction de Volume 4.6 :

Cette fraction de volume est constituée par une partie du volume non bâtie située sous l'ouvrage autoroutier dénommé « Echangeur Joliette ».

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.6.

Elle a une surface de base de 290 m².

Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et en aérien par le volume 6.1 à la côte moyenne +20.13 m.

Fraction de Volume 4.7:

Cette fraction de volume est constituée par une partie du volume non bâtie située en limite du volume 3.

Représentée sur le plan descriptif par le numéro 4.7

(Handwritten marks: a large 'L' shape, a squiggle, and a 'u' shape)

*Elle a une surface de base de 7 354 m².
Et est limitée en tréfonds par le volume 5 à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en aérien. »*

Etant ici précisé que le VOLUME 4 comprend un bâtiment à usage de hangar et bureaux.

La toute propriété du VOLUME CINQ (5) ci-après désigné :

LOT VOLUME NUMERO CINQ (5)

La description du VOLUME CINQ telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division en volume établi suivant acte reçu par Maître SEYEWETZ, notaire associé à COURBEVOIE, le 6 janvier 2006, est ci-après littéralement retranscrite :

« Ce lot de volume (propriété de l'Etat – Gestionnaire SNCF) est constitué par le Tréfonds du Domaine Public Ferroviaire.

Représenté sur le plan descriptif par le numéro 5.

Il a une surface de base de 92 263 m².

Il est limité en aérien à la côte moyenne -2.10 m et sans limite en tréfonds.

Ce lot de volume figure en hachures marron sur le plan sur le plan ci-annexé. »

Tel que ces volumes se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommés « LE BIEN ».

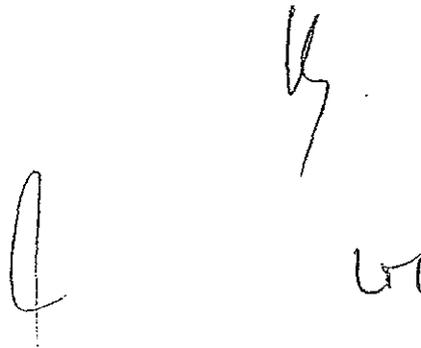
Le VENDEUR déclare :

- Qu'aux termes de l'état descriptif de division en volume sus-visé, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« La désignation qui va être donnée des volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeurent annexés aux présentes. »

- Que l'état descriptif de division en volume sus-visé établi à la diligence de la SNCF n'a pas pour objet de fixer la destination des lots de volume qu'il désigne, les propriétaires de chaque lot conservant la faculté de modifier librement cette destination.

- Qu'à ce jour, le Tréfonds constituant le VOLUME 5, tout comme les VOLUMES 3 et 4, ont été déclassés du domaine public ferroviaire ainsi qu'il a été dit dans l'exposé qui précède.

The image shows three handwritten marks: a large, stylized signature on the left, a smaller signature in the upper right, and the initials 'LT' in the lower right.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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@DGFI.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Division des Missions Domaniales
Pôle d'Evaluations Domaniales
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard
Téléphone : 04 91 09 60 88
jean-pierre.dromard@dgfi.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2019-202V2162

Métropole Aix-Marseille Provence
BP 48014
13567 Marseille cedex 02

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Volumes.

ADRESSE DU BIEN : Chemin de la Madrague-Ville (ancienne gare d'Arenc) 13002 Marseille. Parcelles cadastrées 807 section D n° 83 et 121.

1 - SERVICE CONSULTANT : Métropole Aix-Marseille Provence

Affaire suivie par : Madame DEL FAVA.

2 - Date de consultation : 05/10/2019
Date de réception : 09/10/2019
Date de constitution du dossier « en état » : 09/10/2019

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

Acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier à l'issue de la durée de portage du bien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Tènement foncier de 102 664 m², comportant plusieurs lots de volumes : les lots n°3 et 5 en pleine propriété, et le lot n° 4 en nue-propriété. Ces lots sont à usage d'entrepôts logistiques urbains (superficie du bâti non communiquée).

Le prix de vente négocié est celui de l'acquisition en 2010 par l'EPF auprès de la SNCF, soit 6 115 950 €, auquel s'ajoutent les frais de portage pour un montant de 1 892 432 €.

N.B. L'évolution des biens depuis l'acquisition, notamment pour ce qui concerne le bâti, n'a pas été décrite dans la demande du consultant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Etablissement Public Foncier PACA. (Acquisition Etat (SNCF) / EPF en date du 04/11/2010.)

Situation d'occupation :

Pour le lot n° 3 : Convention d'occupation du domaine public ferroviaire constitutive de droits réels et non constitutive de droits réels (plusieurs occupants). Détails et actualisation non communiqués dans la demande.

Pour le lot n° 4 : jouissance à compter du 30/06/2039.

Pour le lot n° 5 : libre.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zonages :

Parcelle D 83 : UEa et UF.

Parcelle D 121 : UEa, UF, UAeE2, UzciAph.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

Estimations antérieures

2009-202V1429.

2010-202V0003.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le prix de vente envisagé, de 6 115 950 €, auquel s'ajoutent les frais de portage pour un montant de 1 892 432 €, n'appelle pas d'observation.

(Cession entre collectivités liées par une convention.)

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

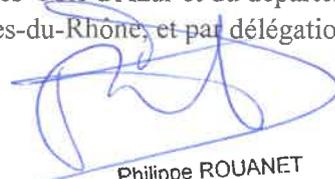
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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 18/10/2019.

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