

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

**Principe d'acquisition d'une emprise de terrain issue de la parcelle cadastrée 853 A0056 située boulevard Schloesing à Marseille 9ème arrondissement propriété de l'Etat et utilisée par le Ministère des Armées, nécessaire à la réalisation des travaux de l'extension Sud du réseau de tramway**

**Avis du Conseil de Territoire.**

Dans le cadre de ses compétences en matière de Mobilité, la Métropole Aix-Marseille-Provence assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille ; au Nord jusqu'à Gèze et au Sud jusqu'à la Gaye. Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer l'intermodalité au profit des transports en commun.

L'Etat est propriétaire d'une emprise de 9400 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 853 A0056 située boulevard Schloesing à Marseille 9ème arrondissement, dont le ministère des Armées est utilisateur et qui est nécessaire pour l'implantation du futur Site de maintenance et de remisage (SMR)

Le principe d'acquisition exprimé par la Métropole Aix-Marseille-Provence et matérialisé par l'engagement d'acquérir annexé, permettra au Ministère des Armées de prendre une décision de déclaration d'inutilité aux besoins du ministère des armées et de déclassement du domaine public du bien. Bien qui sera ensuite remis à France Domaine afin d'enclencher sa cession par l'exercice du droit de priorité de la Métropole.

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

#### ■ Séance du 19 novembre 2021

7751

#### ■ Principe d'acquisition d'une emprise de terrain issue de la parcelle cadastrée 853 A0056 située boulevard Schloesing à Marseille 9ème arrondissement propriété de l'Etat et utilisée par le Ministère des Armées, nécessaire à la réalisation des travaux de l'extension Sud du réseau de tramway.

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, autorité organisatrice de la Mobilité depuis le 1er janvier 2016, assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille au Nord jusqu'à Gèze et au Sud jusqu'à la Gaye. Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer l'intermodalité au profit des transports en commun.

Dans le cadre de cette phase d'extension projetée, la création d'un Site de Remisage et de Maintenance (SMR) des rames de tramway est également prévue sur le site Dromel / Montfuron pour répondre aux besoins liés à l'exploitation de l'ensemble du réseau. Le dépôt permettra à terme la maintenance et le remisage de 30 rames de tramway. Un parc-relais de plus de 600 places sera réalisé en superstructure.

Le tènement foncier sur lequel sera édifié le projet est constitué de trois parcelles dont une parcelle est la propriété de l'Etat mais dont le Ministère des Armées est utilisateur. L'emprise est actuellement aménagée en terrain vague non viabilisé, servant en partie pour du stationnement.

Suite à différents échanges entre les parties, il s'est avéré que son acquisition ne sera pas préjudiciable au fonctionnement des services de l'Armée basés sur le site dit « Quartier Rendu ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage donc à acquérir auprès de l'Etat une emprise de 9400 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 853 A0056 située boulevard Schloesing à Marseille 9ème arrondissement, dont le ministère des Armées est utilisateur.

Le principe d'acquisition exprimé par la Métropole Aix-Marseille-Provence et matérialisé par l'engagement d'acquérir annexé est une étape obligatoire qui permettra au Ministère des Armées de prendre une décision de déclaration d'inutilité aux besoins du ministère des armées et de déclassement du domaine public du bien.

Une fois le déclassement du domaine public de l'Etat approuvé, le bien incorporera son domaine privé et sera ensuite remis à France Domaine qui procédera à la vente, dans les conditions habituelles de forme. En effet, la procédure d'exercice du droit de priorité régie par les articles L240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme pourra être mise en œuvre.

Dans l'attente, l'armée a autorisé la Métropole Aix-Marseille-Provence à prendre possession de manière anticipée du terrain afin d'engager les premiers travaux indispensables. Le bien sera enregistré au patrimoine métropolitain sous le n° de site 13209005.

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 en son article L 240-1 et suivant ;
- 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° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 30 août 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 16 novembre 2021.

#### **Oùï le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que l'approbation du principe d'acquisition est une étape obligatoire qui permettra à l'Etat d'enclencher le processus de mise en œuvre du droit de priorité régie par les articles 240-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Que l'acquisition auprès de l'Etat d'une emprise de terrain de 9400 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 853 A0056 utilisée par le Ministère des Armées permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de Tramway.

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Sont approuvés le principe d'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de l'Etat d'une emprise de 9400 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 853 A0056 située boulevard Schloësing à Marseille 9ème arrondissement, dont le ministère des Armées est utilisateur au prix de 1 220 000 euros TTC auquel n'est pas appliqué de TVA, ainsi que l'engagement d'acquiescer joint à la présente délibération.

#### **Article 2:**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer l'engagement d'acquiescer ci-annexé.

#### **Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la Métropole – Sous Politique C230 – Opération 2015110600 – Chapitre 2015110600- Nature 2125

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

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 Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Marseille, le 30/08/2021

La Directrice régionale des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

Direction Métro Tramway

Affaire suivie par : Claude CANESSA  
claude.canessa@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 75  
Réf. Avis : 2021-13209-04838  
Réf. DS : 3350032

A l'attention de Monsieur Julien ISNARD

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain - Emprise

Adresse du bien : Boulevard Schloesing 13009 Marseille

Valeur Vénale : 1 220 000 € Hors Taxes

1 SERVICE CONSULTANT Métropole Aix-Marseille Provence

Affaire suivie par : Mme OZ

2 - Date de consultation : 12/02/2021

Date de réception : 12/02/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 11/06/2021

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

Détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier non bâti – Projet d'Extension Nord/SUD du Tramway – D.U.P en cours de validation

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : 853 A 56

Description de l'opération :

La Métropole Aix-Marseille dans le cadre de son projet d'extension Nord/Sud du tramway souhaite acquérir d'un bien immobilier non bâti en nature de terrain situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, Boulevard Schoesing (accès).

Description du bien :

L'emprise à acquérir par la Métropole, propriété de l'État, est actuellement aménagée en terrain vague non viabilisé, servant de stationnement sur une partie.

La Métropole envisage l'installation du site de maintenance et de remisage (SMR) des rames de tramway.

Ce site sera réalisé sur une emprise concernant trois parcelles : deux parcelles actuellement propriété Ville de Marseille, et la parcelle objet de la présente saisine, appartenant à l'Etat (Armée). Le dépôt permettra à terme la maintenance et le remisage de 30 rames de tramway. Un parc-relais de plus de 600 places sera réalisé en superstructure (sur la partie Sud du dépôt, au niveau des parcelles ville).

Superficie de la parcelle : 119 907 m<sup>2</sup>      Emprise à acquérir : 9 400 m<sup>2</sup>

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : ETAT

Situation d'occupation : Bien estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19 décembre 2019, applicable le 20 janvier 2020

Zonage : UQM1

Emplacement réservé LT-001 & Emplacement réservé RV-002 / PPRI Zones Renforcée

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

**La valeur vénale du bien dont il s'agit est estimée à 1 220 000 € HT.** Afin de préserver les intérêts de l'État en cas de réalisation d'un programme permettant une constructibilité plus importante, le pôle de gestion domaniale de la DRFIP PACA veillera à indiquer dans l'acte une clause d'intéressement et le cas échéant de complément de prix.

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

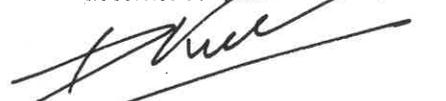
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques

et par délégation  
Le directeur adjoint du pôle expertise  
Et service aux publics



David KARLE  
Administrateur 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.*

AV 2021-13209-01444

2/2

Reçu au Contrôle de légalité le 20 novembre 2021

## ENGAGEMENT D'ACQUERIR

<b>1. Nom et qualité du signataire</b>
La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée par Monsieur Christian AMIRATY, 2ème Conseiller de la Métropole délégué au Patrimoine et Politique Immobilière, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de fonction qui lui a été consentie suivant un arrêté n°21/015/CM pris par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence en date du 3 février 2021.
<b>déclare par les présentes connaître que l'Etat, en qualité de propriétaire du bien, a l'intention de procéder, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, en particulier de l'article R 3211-26, à l'aliénation de l'immeuble suivant :</b>
<b>2. Désignation de la fraction d'immeuble cessible :</b>
Dénomination : « Quartier RENDU »  Adresse : 35 boulevard SCHLOESING 13009 MARSEILLE  Immatriculation Chorus : 160108 Numéro G2D : 130055051J Références cadastrales : section 853 A 56 p2 Superficie totale à aliéner : 9400 m2  Consistance du site : terrain vierge de toute habitation  Domaine public  Origine de propriété : acquisition à titre onéreux purement amiable par acte du 5 juillet 1875.
<b>3. Présentation résumée du projet de reconversion</b>
Dans le cadre de l'amélioration de l'offre de transports dans Marseille, la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE va étendre son réseau de tramway, créer un site de maintenance et de remisage des rames et réaliser un parking relais. Ce projet nécessite la disposition d'une parcelle du site MINARM intitulé « Quartier RENDU ». Le dossier d'enquête publique a été transmis au MINARM le 28 mai 2019.
<b>4. Valeur vénale de l'immeuble cessible et conditions d'aliénation</b>
4.1 Avis du domaine du 30 aout 2021 n°2021-13209-04838 (annexé au présent engagement d'acquérir)

La présente aliénation est consentie au prix de 1 220 000 € Hors taxes.

Les frais d'actes et émoluments du notaire sont à la charge de l'acquéreur.

#### 4.2 L'aliénation aura lieu aux clauses et conditions particulières suivantes :

- L'acquéreur est informé de la nécessité de la réalisation, à ses frais, de :
  - L'aménagement de la rue des tirailleurs sur la partie proche du boulevard Schloessing selon le projet défini conjointement entre le MINARM et la Métropole
  - La restitution d'un parking de 30 places
  - La mise en place d'une clôture contigue au Quartier RENDU, qui répondra aux contraintes de protection du site MINARM. **A l'achèvement de sa mise en place, un EEDV sera établi afin de restituer la propriété du volume en surface de ladite clôture au Ministère des Armées.**
- Paiement de la totalité du prix lors de signature de l'acte authentique après accomplissement des formalités d'inscription hypothécaire de l'acte de transfert de propriété
- Transfert de propriété et entrée en jouissance du bien à la signature de l'acte
- Complément de prix en cas de mutation : une clause de complément de prix rédigée comme suit figurera dans l'acte de vente :

*« Les Parties conviennent du mécanisme de complément de prix suivant :*

*En cas de revente dans les dix années des présentes, pour le tout ou pour partie, pour un prix supérieur au prix stipulé à la présente vente hors droits et frais de mutation, la Métropole d'AIX MARSEILLE METROPOLE versera à l'Etat un complément de prix.*

*Ce complément correspondra à 35 % de la plus-value réalisée.*

*Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation hors taxe et la Valeur d'Acquisition hors taxe, après déduction des coûts supportés, à savoir :*

- frais d'études (techniques, urbanistiques, architecturales, faisabilité, ...) et de conseils ;*
- travaux et frais de réfection, de mise en sécurité ;*
- travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité ;*
- frais de diagnostic dépollution ;*
- travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;*
- frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier, ...) supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.*

*Ne seront pas déductibles les impôts et taxes afférents à l'immeuble.*

*En cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata de la superficie objet de la Mutation par rapport à la superficie de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.*

*La Métropole d'AIX MARSEILLE PROVENCE devra communiquer à l'État (Direction régionale des finances publiques des Bouches du Rhône, pôle de gestion domaniale ) dans les quinze (15) jours de leur signature :*

- *tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;*
- *tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour le bien;*
- *la justification des frais supportés pendant la période de détention.*

*Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation du bien ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire du bien.*

*La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.*

*Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les dix ans des présentes.»*

## **5. Dispositions relatives à la situation pyrotechnique et environnementale de l'immeuble**

Sur la base des documents et études mentionnés en annexe, remis à l'acquéreur, qui assure en avoir pris connaissance, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- L'acquéreur reprend la parcelle de l'immeuble en l'état
- Conformément aux dispositions du code de la sécurité intérieure, cet immeuble a fait l'objet d'un examen de sa situation au regard des opérations mentionnées à l'article R.733-1 (recherche, neutralisation, enlèvement et destruction des munitions, mines, pièges, engins et explosifs) dans le cadre d'une étude historique et technique de pollution pyrotechnique (EHTPP), telle que définie à l'article R.733-3.  
Cette EHTPP démontre que les différents conflits et activités militaires ne sont pas susceptibles d'avoir induit une pollution pyrotechnique résiduelle. En conséquence, toute découverte de munitions ou d'engins pyrotechnique sera considérée comme fortuite.
- Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'a été exploitée par le ministère des armées sur cette emprise.

## **6. Engagement du signataire**

**La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE représentée par Monsieur Christian**

**AMIRATY**, s'engage à acquérir l'immeuble militaire sus désigné pour l'usage et aux conditions mentionnés aux paragraphes 4 et 5.

Je m'oblige en cette qualité à signer l'acte authentique de vente qui sera établi par le notaire désigné par le pôle de gestion domaniale de la DRFIP des Bouches du Rhône **avec la participation du notaire de la Métropole.**

**Le bien sera enregistré au patrimoine métropolitain sous le n° de site 13209005.**

Mentions manuscrites :

« Bon pour engagement d'acquérir pour la somme de HT» **1 220 000 € (Un million deux cent vingt mille euros)**

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**Pour la Présidente  
de la Métropole Aix-Marseille-Provence**

Représentée par son 2<sup>ème</sup> Conseiller

Délégué en exercice,

Agissant par délégation, au nom

et pour le compte de ladite Métropole

**Christian AMIRATY**

ANNEXES :

**CARTOUCHE FINANCIER - RAPPORT N° 7751**

Rédacteur du rapport	Marie France SIDI
Budget	
Territoire de gestion des crédits	

**1 / Rapport à incidence financière**

	oui / non
Sans incidence financière	
Dépenses d'investissement	oui
Recettes d'investissement	
Dépenses de fonctionnement	
Recettes de fonctionnement	

**2 / Imputations budgétaires**

Dépenses d'investissement	N° d'opération pour les dépenses d'équipement :	
	Autres dépenses d'investissement:	C230- 2015110600- nature 2125
Recettes d'investissement		
Dépenses de fonctionnement		
Recettes de fonctionnement		

Activité assujettie à la TVA			Non	
------------------------------	--	--	-----	--

**3 / Volet Dépenses - Programmation Pluriannuelle des Investissements**

Programme n°			
Libellé du programme	extension du tramway Nord Sud		
Libellé de l'opération			
Opération n°	2015110600-	AP n°	

**4 / Volet Dépenses - Montant proposé à l'affectation**

Montant de l'opération votée		Echéancier prévisionnel en crédits de paiement du montant proposé à l'affectation:	
Montant déjà affecté		2021	
Disponible pour affectation	0,00	2022	1 220 000,00
<b>Montant proposé à l'affectation</b>		2023	
		2024 et ultérieurs	

**5 / Volet Recettes**

Montant total attendu				
	2021	2022	2023	2022 et ultérieurs
Echéancier prévisionnel de perception				