

NOTE DE SYNTHÈSE

OBJET : Acquisition à l'euro symbolique auprès de Habitat Marseille Provence des emprises foncières nécessaires à la création des voies nouvelles U 236 et U299 à Marseille 14^{ème} arrondissement - Projet de rénovation urbaine Saint-Joseph - Annulation de la délibération n° URB 004-4350/18/BM du 18 Octobre 2018 (erreur matérielle)

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 le réaménagement 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 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition à l'euro symbolique par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de Habitat Marseille Provence de trois emprises foncières à détacher des parcelles cadastrées section 895 C numéros 57, 72 et 76 pour une superficie totale de 7 949 m² environ situées traverse du Vieux-Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement en vue de leur intégration dans le domaine public métropolitain, ainsi que la constitution d'une servitude en tréfonds pour le passage d'un réseau des eaux pluviales.

Compte tenu du montant de la transaction, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'était pas requis.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix Marseille Provence l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente
- En ce inclus (ou non) les frais liés au détachement parcellaire et au bornage
- Le remboursement de la taxe foncière

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le n° 13014000 pour le site et n° 13014000T001 pour le terrain.

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 16 décembre 2021

10511

■ Acquisition à l'euro symbolique auprès de Habitat Marseille Provence des emprises foncières nécessaires à la création des voies nouvelles U 236 et U299 à Marseille 14^{ème} arrondissement - Projet de rénovation urbaine Saint-Joseph - Abrogation de la délibération n°URB 004-4350/18/BM du 18 octobre 2018

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 le réaménagement de la traverse du Vieux-Moulin afin de permettre le désenclavement du quartier conformément à l'emplacement réservé n°14-750 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de Habitat Marseille Provence de trois emprises foncières de 2515m², 5246m² et 188m² à détacher respectivement des parcelles cadastrées section 895 C numéros 57, 72 et 76 pour une superficie totale de 7 949 m² environ situées traverse du Vieux-Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement en vue de leur intégration dans le domaine public métropolitain, ainsi que la constitution d'une servitude en tréfonds pour le passage d'un réseau des eaux pluviales.

Au terme des négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition des emprises objets des présentes arrêté à un euro symbolique (1,00 €) et sur les modalités de l'acquisition projetée.

Compte tenu du montant de la transaction, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'était pas requis.

Par délibération n° URB 004-4350/18/BM du 18 Octobre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le protocole foncier portant sur la cession des emprises susvisées. Cependant, cette délibération présente une erreur matérielle relative à la superficie des emprises acquises, mentionnant 7669 m² environ.

En conséquence, il est proposé d'abroger la délibération n° URB 004-4350/18/BM du 18 Octobre 2018.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix Marseille Provence l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente
- En ce inclus (ou non) les frais liés au détachement parcellaire et au bornage
- Le remboursement de la taxe foncière

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le n° 13014000 pour le site et n° 13014000T001 pour le terrain.

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° 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 non requis ;
- La lettre de saisine de la présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il y a une erreur matérielle dans la délibération URBA 004-4350/18/BM du 18 octobre 2018.
- Que l'acquisition auprès d'Habitat Marseille Provence de trois emprises foncières d'une superficie totale de 7 949 m² à détacher des parcelles cadastrées section 895 C numéros 57, 72 et 76, et la constitution d'une servitude de passage pour une canalisation d'eaux pluviales en tréfonds de la parcelle cadastrée section 895 C n°72 permettront 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 abrogée la délibération n° URB 004-4350/18/BM du 18 octobre 2018.

Article 2 :

Sont approuvés l'acquisition de trois emprises foncières non bâties auprès d'Habitat Marseille Provence ci-après cadastrées pour un montant d'un euro HT auquel n'est pas appliqué de TVA ainsi que le protocole foncier ci-annexé :

- 2 515 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°57 (comme indiqué sur le plan ci-joint)

- 5 246 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°72 (comme indiqué sur le plan ci-joint)
- 188 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°76 (comme indiqué sur le plan ci-joint).

Article 3 :

Est approuvée la constitution d'une servitude de passage en tréfonds de la parcelle cadastrée section 895 C 0072 d'une superficie de 200 m² environ consentie par Habitat Marseille Provence au profit de la Métropole Aix Marseille Provence conformément au protocole foncier ci-annexé afin de réaliser les voies nouvelles U236 et U299 à Marseille 14^{ème} arrondissement.

Article 4 :

Maître DURAND-SANTELLI, notaire à Marseille, est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 5 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition sont à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprend :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage
- Le remboursement de la taxe foncière.

Article 6 :

Les crédits nécessaires à l'acquisition foncière sont inscrits au budget 2021 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Sous Politique C130 – Opération 2015110400 – Chapitre 4581191007.

Article 7 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité 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 Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

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° URB 004-4350/18/BM en date du 18 octobre 2018

D'une part,

ET

HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX MARSEILLE PROVENCE METROPOLE (dit « HMP AMPM »), Etablissement Public local à caractère Industriel et Commercial, Office Public de l'Habitat tel que défini à l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont le siège social est situé 25 avenue de Frais Vallon 13013 MARSEILLE, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 390 328 623

Représenté par son Directeur Général, Monsieur Christian GIL nommé à ladite fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Office n°2018.021 du 21 juin 2018 régulièrement notifiée à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération n° en date du

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 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 le réaménagement 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 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de Habitat Marseille Provence de trois emprises foncières de 2515m², 5246m² et 188m² à détacher respectivement des parcelles cadastrées section 895 C numéros 57, 72 et 76 pour une superficie totale de 7 949 m² environ situées traverse du Vieux-Moulin à Marseille 14^{ème} arrondissement en vue de leur intégration dans le domaine public métropolitain, ainsi que la constitution d'une servitude en tréfonds pour le passage d'un réseau des eaux pluviales.

Au terme des négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition des emprises objets des présentes arrêté à un euro symbolique (1,00 €) et sur les modalités de l'acquisition projetée

Par délibération n° URB 004-4350/18/BM du 18 Octobre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le protocole foncier portant sur la cession des emprises susvisées. Cependant, cette délibération présente une erreur matérielle relative à la superficie des emprises acquises, mentionnant 7669 m² environ.

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

A C C O R D

I – MUTATIONS FONCIERES

Article 1-1

Habitat Marseille Provence AMPM 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 les voies nouvelles dénommées U 236 et U299 à Marseille 14^{ème} arrondissement, les emprises foncières suivantes :

- Une emprise de 2 515 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°57 (comme indiqué sur le plan ci-joint)
- Une emprise de 5 246 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°72 (comme indiqué sur le plan ci-joint)

- Une emprise de 188 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 895 C n°76 (comme indiqué sur le plan ci-joint)

Article 1-2

Par un avis n°2018-214V0937 en date du 7 juin 2018, France Domaine a évalué la valeur vénale des terrains objet des présentes à la somme de 283 500 euros.

S'agissant de foncier destiné à la réalisation de voies et espaces publics, la présente cession foncière, faite à l'amiable, est consentie à l'euro symbolique en vertu de la convention ANRU de Saint-Joseph Vieux Moulin.

II – CONSTITUTION DE SERVITUDE

Article 2-1

Habitat Marseille Provence AMPM consent au profit de la Métropole Aix Marseille Provence qui l'accepte la constitution d'une servitude de passage réseau en tréfonds de la parcelle cadastrée section 895 C n° 72 portant sur une bande de terrain d'une superficie de 200 m² environ afin de permettre le passage d'une canalisation d'eaux pluviales d'un diamètre de 1,00 mètre situé à une profondeur de 4,00 mètres maximum (profondeur variant de 2,00 à 4,00 m) sur un linéaire de 100 mètres conformément au plan ci-joint.

Article 2-2

La présente constitution de servitude de passage, faite à l'amiable, est consentie à l'euro symbolique.

III – CONDITIONS GENERALES

Article 3-1

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.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, pour bénéficier d'une convention de mise à disposition anticipée de la part d'Habitat Marseille Provence AMPM depuis le 28 mai 2010, déclare connaître parfaitement les lieux.

Habitat Marseille Provence AMPM déclare avoir remis à la Métropole Aix-Marseille-Provence son titre de propriété en date du 31 mai 1928, l'acte de constitution de servitude au profit de la Ville de Marseille en date du 27 juin 1956 et le plan annexé, ainsi que la DICT sollicitée auprès de la SEM.

Article 3-2

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

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

" La survenance de la fin de ce délai de 6 mois sans que l'acte authentique ait été réalisé n'est pas extinctive des droits de l'une ou l'autre des parties, mais ouvre la possibilité pour chacune d'elles de mettre l'autre en demeure de réaliser ses obligations.

En effet, en cas de défaillance d'une des parties, l'autre partie pourra lui faire sommation par acte extrajudiciaire de comparaître en l'office du notaire chargé de la rédaction de la vente.

Si la partie sommée ne se présente pas, un procès-verbal de carence sera dressé, sur la base duquel la partie qui a pris l'initiative de la sommation pourra demander en justice soit le prononcé d'un jugement valant vente, soit l'exécution forcée de la vente, soit la condamnation de la partie défaillante au paiement de dommages et intérêts.

Par ailleurs, à défaut de signature de l'acte authentique de vente dans le délai ci-dessus prévu, et de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les deux mois de l'expiration dudit délai, le présent protocole sera frappé de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement".

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

Toutefois Habitat Marseille Provence AMPM autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence à prendre possession des terrains de façon anticipée préalablement au transfert de propriété pour permettre le démarrage des travaux dès que le présent protocole foncier sera rendu opposable.

Article 3-4

La Métropole Aix-Marseille-Provence fera dresser un état des lieux contradictoire 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, à remettre les lieux en état et à faire son affaire personnelle des dommages qui pourraient être causés à la propriété du fait de ces travaux.

Article 3-5

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 Habitat Marseille Provence AMPM 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

Habitat Marseille Provence AMPM autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence et les organismes chargés de l'exploitation des ouvrages à faire pénétrer sur ses parcelles 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

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 communautaire dans l'attente de leur transfert de propriété.

Article 3-8

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement par un géomètre expert des documents modificatifs du parcellaire cadastral ainsi que les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier.

Article 3-9

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

Le présent protocole foncier ne sera opposable qu'une fois approuvé par le Conseil d'Administration de Habitat Marseille Provence AMPM, par le Bureau de la Métropole et après les formalités de notification.

Fait à Marseille,

Le

L'Office Public de l'Habitat
Habitat Marseille Provence
Aix Marseille Provence Métropole

Représenté par son Directeur Général,

Pour la Présidente de la
Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 2^{ème} Conseiller Délégué
en exercice, agissant par délégation au
Nom et pour le compte de ladite Métropole

Monsieur Christian GIL

Christian AMIRATY