

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 10 mars 2022

16251

URBA-055-10/03/2022-BM

■ **Cession à l'euro symbolique d'une emprise de terrain à détacher de la parcelle cadastrée 893 C179 au bénéfice de l'Etat dans le cadre de la réalisation du commissariat des 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements, rue du Pèbre d'Ail à Marseille**

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

La réalisation d'un nouveau commissariat desservant le 13^{ème} et le 14^{ème} arrondissements de Marseille apparaît comme une nécessité au regard des besoins inhérents aux missions de service public de la Police Nationale, définis pour le territoire, par les autorités compétentes.

En effet, au sein de ces arrondissements de Marseille, les locaux utilisés par la Police Nationale sont vétustes et sous dimensionnés au regard des besoins du secteur et ne permettent plus d'accueillir le public, tant plaignants, que victimes ou prévenus, dans des conditions décentes. Ces locaux ne sont plus adaptés et leur réhabilitation ne suffirait pas à répondre aux besoins exprimés.

Dans ce contexte, l'Etat a identifié un terrain d'assiette afin de mettre en œuvre un projet de réalisation d'un nouveau commissariat de police. Ce foncier est situé rue Pèbre d'ail dans le quartier Saint Jérôme, 14^{ème} arrondissement de Marseille, idéalement implanté par son accessibilité au public via une excellente desserte de transports en commun et permettant une couverture opérationnelle renforcée des deux arrondissements.

Ce site permettra d'une part d'accueillir l'ensemble des effectifs souhaités par le Ministère de l'intérieur afin de répondre aux enjeux de sécurité sur le secteur et d'autre part d'offrir à la population de bonnes conditions d'accueil.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire d'un terrain non bâti formant la parcelle cadastrée 893 C 179 pour une contenance totale de 4591 m², relevant du domaine privé métropolitain, dont une partie est concernée par le projet de l'Etat. Le terrain d'assiette du projet concerne également une parcelle mitoyenne cadastré 893 C 110 appartenant au Département des Bouches-du-Rhône.

Dans ce contexte, l'Etat a saisi la Métropole Aix-Marseille-Provence et a manifesté son intérêt en vue d'engager une procédure d'acquisition d'une emprise d'environ 1210m² à détacher de ladite parcelle, conformément au plan d'implantation ci-joint.

Il convient de préciser que parallèlement aux démarches relatives à la cession du foncier objet du présent rapport, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour la réalisation d'un commissariat de police sur le secteur considéré, actuellement en zone AU1 (zone à urbaniser à vocation

principale d'habitat), par délibération du 13 décembre 2021 numéro URB 028-13/12/21, annexée aux présentes.

Cette cession intervient dans le cadre d'un projet souhaité par les plus hautes autorités politiques, dont l'objectif d'intérêt général est d'accroître l'efficacité des forces de police, et dont la préoccupation est partagée par l'ensemble des acteurs institutionnels et notamment par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui s'engage à ce titre à céder l'emprise à l'euro symbolique au bénéfice de l'Etat.

Régulièrement saisie, la Direction de l'immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à un euro HT (1 € HT).

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le n°13214007T001.

L'Etat a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise à sa charge de l'ensemble des frais liés à la présente cession qui comprennent :

- tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- le remboursement de taxe 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 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 ;
- La délibération n° URB 028-13/12/21 du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2021 approuvant la mise en compatibilité du PLUi ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la réalisation d'un nouveau commissariat desservant les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Marseille revêt un intérêt général et permettra de répondre aux enjeux de sécurité en intensifiant les forces de police et en améliorant l'accueil du public ;
- Que la Métropole est propriétaire de la parcelle cadastrée 893 C 179 impactée par divers ouvrages liés à la compétence voirie et mobilité ;
- Que la cession d'une emprise à détacher de cette parcelle non concernée par les ouvrages susvisés ne revêt pas d'enjeu pour la Métropole et permettra une implantation stratégique du commissariat.

Article 1 :

Sont approuvés la cession à l'euro symbolique de l'emprise à détacher de la parcelle non bâtie cadastrée section 893 C 179 d'une contenance de 1210 m², sise rue du Père d'Ail à Marseille (13014), au profit de l'Etat, pour un montant d'un euro HT (1 € HT) auquel n'est pas appliqué de TVA ainsi que le protocole foncier annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Maître, Martine AFLALOU notaire à MARSEILLE est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente cession est à la charge de l'Etat.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Sous-Politique C130 – Chapitre 77-Nature 775 – Fonction 588.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 cession.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Il s'agit pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de céder à l'Etat un tènement foncier sis rue Pèbre d'Ail 14ème arrondissement constitué d'une emprise de terrain de 1210 m2 à détacher de la parcelle cadastrée 893 C 0179, nécessaire à la réalisation d'un nouveau commissariat de police desservant les 13ème et 14ème arrondissements de Marseille.

Incidence financière : cession 1 € TTC

Co-financement :

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

**CESSION A L'EURO SYMBOLIQUE D'UNE EMPRISE DE TERRAIN A
DETACHER DE LA PARCELLE CADASTREE 893 C 179 AU BENEFICE DE
L'ETAT DANS LE CADRE DE LA REALISATION DU COMMISSARIAT DES 13
ET 14EME ARRONDISSEMENTS, RUE DU PEBRE D'AIL.**

La réalisation d'un nouveau commissariat desservant le 13^{ème} et le 14^{ème} arrondissements de Marseille apparaît comme une nécessité au regard des besoins inhérents aux missions de service public de la Police Nationale, définis pour le territoire, par les autorités compétentes.

En effet, au sein de ces arrondissements de Marseille, les locaux utilisés par la Police Nationale sont vétustes et sous dimensionnés au regard des besoins du secteur et ne permettent plus d'accueillir le public, tant plaignants, que victimes ou prévenus, dans des conditions décentes. Ces locaux ne sont plus adaptés et leur réhabilitation ne suffirait pas à répondre aux besoins exprimés.

Dans ce contexte, l'Etat a identifié un terrain d'assiette afin de mettre en œuvre un projet de réalisation d'un nouveau commissariat de police. Ce foncier est situé rue Pèbre d'ail dans le quartier Saint Jérôme, 14^{ème} arrondissement de Marseille, idéalement implanté par son accessibilité au public via une excellente desserte de transports en commun et permettant une couverture opérationnelle renforcée des deux arrondissements.

Ce site permettra d'une part d'accueillir l'ensemble des effectifs souhaités par le Ministère de l'intérieur afin de répondre aux enjeux de sécurité sur le secteur et d'autre part d'offrir à la population de bonnes conditions d'accueil.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire d'un terrain non bâti formant la parcelle cadastrée 893 C 179 pour une contenance totale de 4591 m², relevant du domaine privé métropolitain, dont une partie est concernée par le projet de l'Etat. Le terrain d'assiette du projet concerne également une parcelle mitoyenne cadastrée 893 C 110 appartenant au Département des Bouches-du-Rhône.

Dans ce contexte, l'Etat a saisi la Métropole Aix-Marseille-Provence et a manifesté son intérêt en vue d'engager une procédure d'acquisition d'une emprise d'environ 1210m² à détacher de ladite parcelle, conformément au plan d'implantation ci-joint.

Il convient de préciser que parallèlement aux démarches relatives à la cession du foncier objet du présent rapport, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour la réalisation d'un commissariat de police sur le secteur considéré, actuellement en zone AU1 (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat), par délibération en date du 13 décembre 2021 numéro URB 028-

13/12/21, annexée aux présentes.

Cette cession intervient dans le cadre d'un projet souhaité par les plus hautes autorités politiques, dont l'objectif d'intérêt général est d'accroître l'efficacité des forces de police, et dont la préoccupation est partagée par l'ensemble des acteurs institutionnels et notamment par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui s'engage à ce titre à céder l'emprise à l'euro symbolique au bénéfice de l'Etat.

Régulièrement saisie, la Direction de l'immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à xxxx€.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le n°

L'Etat a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise à sa charge de l'ensemble des frais liés à la présente cession qui comprennent :

- tous les frais, droits et honoraires liés à la vente
- en ce non inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage [s'ils sont requis]
- le remboursement de taxe foncière

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement public 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

L'Etat

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La réalisation d'un nouveau commissariat desservant les 13ème et le 14ème arrondissements de Marseille est apparue comme une nécessité au regard des besoins inhérents aux missions de service public de la Police Nationale, définis pour le territoire, par les autorités compétentes.

A ce titre, l'Etat a identifié un terrain d'assiette afin de mettre en œuvre un projet de réalisation d'un nouveau commissariat de police. Ce site est situé rue Pèbre d'ail dans le quartier Saint Jérôme, 14ème arrondissement de Marseille, et concerne pour partie

une parcelle appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, cadastrée 893 C 179 pour une contenance totale de 4591 m², relevant du domaine privé métropolitain.

A titre d'information, le terrain d'assiette du projet concerne également une parcelle mitoyenne cadastrée 893 C 110 appartenant au Département.

Dans ce contexte, l'Etat a manifesté son intérêt auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue d'engager une procédure d'acquisition d'une emprise d'environ 1210m² à détacher de ladite ci-dessus visée.

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

ACCORD

I – CESSION :

ARTICLE 1- 1 : DESIGNATION DU BIEN

La Métropole-Aix-Marseille-Provence cède en pleine propriété au profit de l'Etat, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, sur la commune de Marseille (13014), avenue du Père d'Ail, un terrain d'une surface de 1210 m² environ à détacher de la cadastrée 893 C 179, conformément au plan ci-joint.

La superficie définitive des emprises en cause sera déterminée par l'établissement par un géomètre expert du document d'arpentage correspondant.

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La présente vente est consentie moyennant UN EURO SYMBOLIQUE (1,00€ HT) conformément à l'évaluation de l'Immobilier de l'Etat et compte tenu du contexte d'intérêt général du projet de réalisation de commissariat de police porté par l'Etat.

II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

ARTICLE 2-1 : PACTE DE PREFERENCE- CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

La présente vente a été consentie par la Métropole à l'euro symbolique en tenant compte d'un projet d'intérêt général de réalisation par L'ETAT dans le BIEN vendu, d'un commissariat de police.

Si pour quelque raison que ce soit, l'ETAT ne réalisait pas ce projet dans les DIX ANS (10 ans) de l'acte définitif, le bien reviendrait à la Métropole via un pacte de préférence à conclure entre les parties, avant la réitération des présentes.

Par ailleurs, si l'Etat venait à céder le BIEN en tout ou partie, à titre onéreux sur cette même période, la moitié de la plus-value réalisée sur la vente sera reversée à la Métropole.

Les conditions et modalités de cette clause devront être déterminées entre les parties avant la signature de l'acte définitif.

ARTICLE 2 -3 : SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole Aix Marseille Provence vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

Les parties se réservent dès à présent la possibilité de procéder à une convention de mise à disposition anticipée, dès que le besoin en sera exprimé par l'Etat.

ARTICLE 2 – 4 : INSCRIPTIONS

La Métropole Aix Marseille Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

La Métropole Aix Marseille Provence déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Métropole Aix Marseille Provence s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

ARTICLE 2 – 5 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Métropole-Aix-Marseille-Provence s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2 – 6 : ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

ARTICLE 2 - 7 : ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus désignés sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes par devant l'un des notaires de la Métropole Aix Marseille Provence.

ARTICLE 2-8 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

L'Etat prendra le bien cédé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.

ARTICLE 2 – 9 : REITERATION

Le présent protocole sera réitéré chez le ou les notaires désignés par les parties, par un acte authentique par toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande de la Métropole.

ARTICLE 2 – 10 : FRAIS

L'Etat prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier.

ARTICLE 2 – 11 : IMPOTS ET CHARGES

L'Etat s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

L'Etat devra rembourser à la Métropole-Aix-Marseille-Provence , sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe foncière de l'année en

cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au Vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 3- 1

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Métropole Aix Marseille Provence autorisant la vente du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 3 -2: PRISE D'EFFET

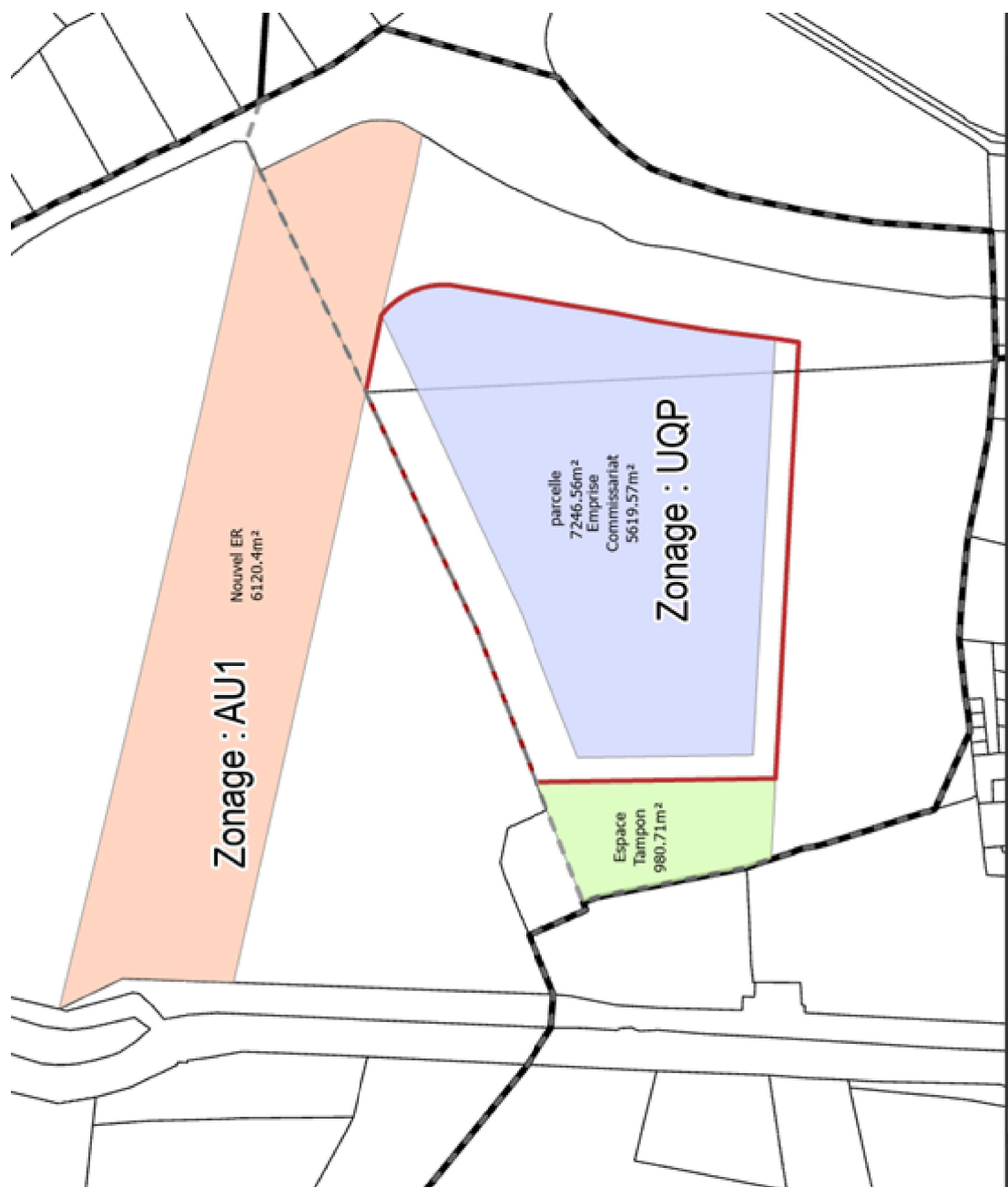
Le présent protocole ayant qualité de contrat synallagmatique ne prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

FAIT A MARSEILLE en 6 exemplaires

L'Etat

Pour le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole, représentée par
Son 5^{ème} Vice-Président en exercice, agissant
Délégation au nom et pour le compte de ladite
Communauté.

AMIRATY





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Marseille, le 28/02/2022

La Directrice régionale des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf. Avis : 2021-13214-78096
Réf. DS : 6407627

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain - Emprise

Adresse du bien : Traverse des pâquerettes 13014 Marseille

Valeur Vénale : 1 € Hors Taxes

1 - SERVICE CONSULTANT

Métropole Aix-Marseille Provence

Affaire suivie par :

Mme SANTA BARBARA

2 - Date de consultation

: 19/10/2021

Date de réception

: 19/10/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 04/01/2022

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

Détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier non bâti – Cession Amiable

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : 893 C 179

Description de l'opération :

Cession amiable d'une parcelle en nature de voiries aménagées et de parking au profit de l'État dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général (Commissariat de Police)

Superficie de l'emprise = 1 210 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Métropole Aix-Marseille Provence

Situation d'occupation : Bien estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020

Zonage : AU1 – ZAC Hauts de St-Marthe

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale négociée entre les parties à 1 € HT n'appelle pas d'observations particulières au regard du projet d'intérêt général envisagé sur cette emprise.

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,


L'Inspecteur des Finances publiques
Claude CANESSA