

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 5 mai 2022

20371

■ **Acquisition à titre onéreux auprès d'ALTAREA COGEDIM REGIONS de deux emprises de terrain à détacher des parcelles cadastrées 842 I0022 ET 842 I0082 situées 2 place du Général FERRIE à MARSEILLE 8EME arrondissement, 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 Centre de Remisage et de Maintenance (SMR) de tramway sur le site Dromel / Montfuron est également prévue pour répondre aux besoins de remisage et de maintenance des rames de tramway nécessaires à l'exploitation du réseau étendu.

Par délibération n° DTM 004-1028/15/CC du 22 mai 2015, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le programme de la première phase de l'extension du réseau de tramway d'agglomération ainsi que la création d'un dépôt de tramway sur le site Dromel/Montfuron. Le prolongement évoqué représente :

- Sur sa partie Nord, un linéaire supplémentaire de 1,8 km (Extension Arenc – Gèze) ;
- Sur sa partie Sud, un linéaire supplémentaire de 4,4 km (Extension Castellane-La Gaye).

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) et sur l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement. L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête parcellaire conduite conformément aux dispositions des articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation. L'enquête publique « parcellaire » s'est déroulée du 3 février 2021 au 18 février 2021 inclus.

Par arrêté du 15 juin 2021, le Préfet des Bouches du Rhône a déclaré d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) du réseau de tramway de Marseille, de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de Marseille.

La réalisation de ces travaux d'aménagement nécessite de trouver des accords sur la maîtrise foncière des terrains avec les propriétaires riverains.

ALTAREA COGEDIM REGIONS est propriétaire d'un tènement foncier sis 2 place du Général Ferrié à Marseille 8ème arrondissement, acquis en 2021 pour la réalisation d'un programme immobilier.

Aussi, la Métropole s'est rapprochée d'ALTAREA COGEDIM REGIONS, en vue de procéder à l'acquisition amiable de deux emprises de terrains impactées par le projet de tramway détaillées dans le tableau ci-dessous.

Identifiant parcelle	Adresse	Surface cadastrale	Emprises à acquérir	Nature du terrain
208842 I0022	2 Place du Général Ferrié	4191 m ²	1807 m ²	Terrain nu
208842 I0082	2 Place du Général Ferrié	374 m ²	4 m ²	Terrain nu

Les biens sont acquis en l'état de terrain nu, le bâtiment actuel devant être démoli au préalable, libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique.

Au terme de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition des biens objets des présentes, arrêté à 100 000 € HT soit 120 000 € TTC (cent mille euros TTC), conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et sur les modalités de l'acquisition projetée.

Un courrier de proposition financière du 9 avril 2021 a été adressé par la Métropole Aix-Marseille-Provence à ALTAREA COGEDIM REGIONS qui a accepté en retour cette proposition le 22 octobre 2021.

Le projet d'acte annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et les différentes servitudes à constituer 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 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° 13208005.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le projet d'acte déterminant les conditions de cette acquisition.

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 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- Le Code de l'Expropriation ;
- 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 loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale
 - Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
 - 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;
 - La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
 - L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 2 mai 2022.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition auprès d'ALTAREA COGEDIM REGIONS d'un tènement foncier sis 2 place du Général Ferrié à Marseille 8ème arrondissement permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de tramway de Marseille.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés l'acquisition :

- D'une emprise de terrain de 1807 m² à détacher de la parcelle cadastrée 842 I0022 de plus grande contenance, et située 2 Place du Général Ferrié à Marseille 8ème arrondissement,
- D'une emprise de terrain de 4 m² à détacher de la parcelle cadastrée 842 I0082 de plus grande contenance, et située 2 Place du Général Ferrié à Marseille 8ème arrondissement,

auprès d'ALTAREA COGEDIM REGIONS pour un montant total de 100 000 € HT soit 120 000 € TTC (cent mille euros TTC), ainsi que le projet d'acte ci-annexé.

Article 2 :

Maître Lorréna BOTTARI DESPIEDS, notaire à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4 :

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

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilité à signer l'acte authentique dont le projet est demeuré ci-annexé et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Acquisition à titre onéreux auprès d'ALTAREA COGEDIM REGIONS de deux emprises de terrain à détacher des parcelles cadastrées 842 I0022 ET 842 I0082 situées 2 place du Général FERRIE à MARSEILLE 8EME arrondissement, nécessaire à la réalisation des travaux de l'extension Sud du réseau de tramway.

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.

ALTAREA COGEDIM REGIONS est propriétaire d'un tènement foncier sis 2 place du Général Ferrié à Marseille 8^{ème} arrondissement constitué d'une emprise de terrain de 1 807 m² à détacher de la parcelle cadastrée 842 I0022 et d'une emprise de terrain de 4 m² à détacher de la parcelle cadastrée 842 I0082. La Métropole doit acquérir ces deux emprises impactées par les travaux de l'extension du tramway.

Au terme de négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur l'acquisition par la Métropole de cette emprise pour un montant de 120 000 euros TTC.

Les modalités de l'acquisition sont définies dans le projet d'acte annexé à la présente délibération.

VILLE DE MARSEILLE
LE ROUET

PROPRIÉTÉ AYACHE DAHAN
"2, Place Général Ferré"

PLAN DE DIVISION PARCELLAIRE

Cadastre : Section 842 I, Parcelle n° 22

Echelle 1/200

Le 20/01/2022
Dossier : 8496_DIV3

M. : 04 91 52 29 08 - Fax : 04 91 51 25 46 - Email : contact@pierre-laroussinie.fr
44, Rue Sarrailh, Tomes, Bât 5 - 13006 Marseille - www.pierre-laroussinie.fr

Nota : Les éléments de délimitation figurant sur ce plan résultent de la possession apparente. Pour devenir définitives, les limites devront faire l'objet d'un bornage contradictoire.

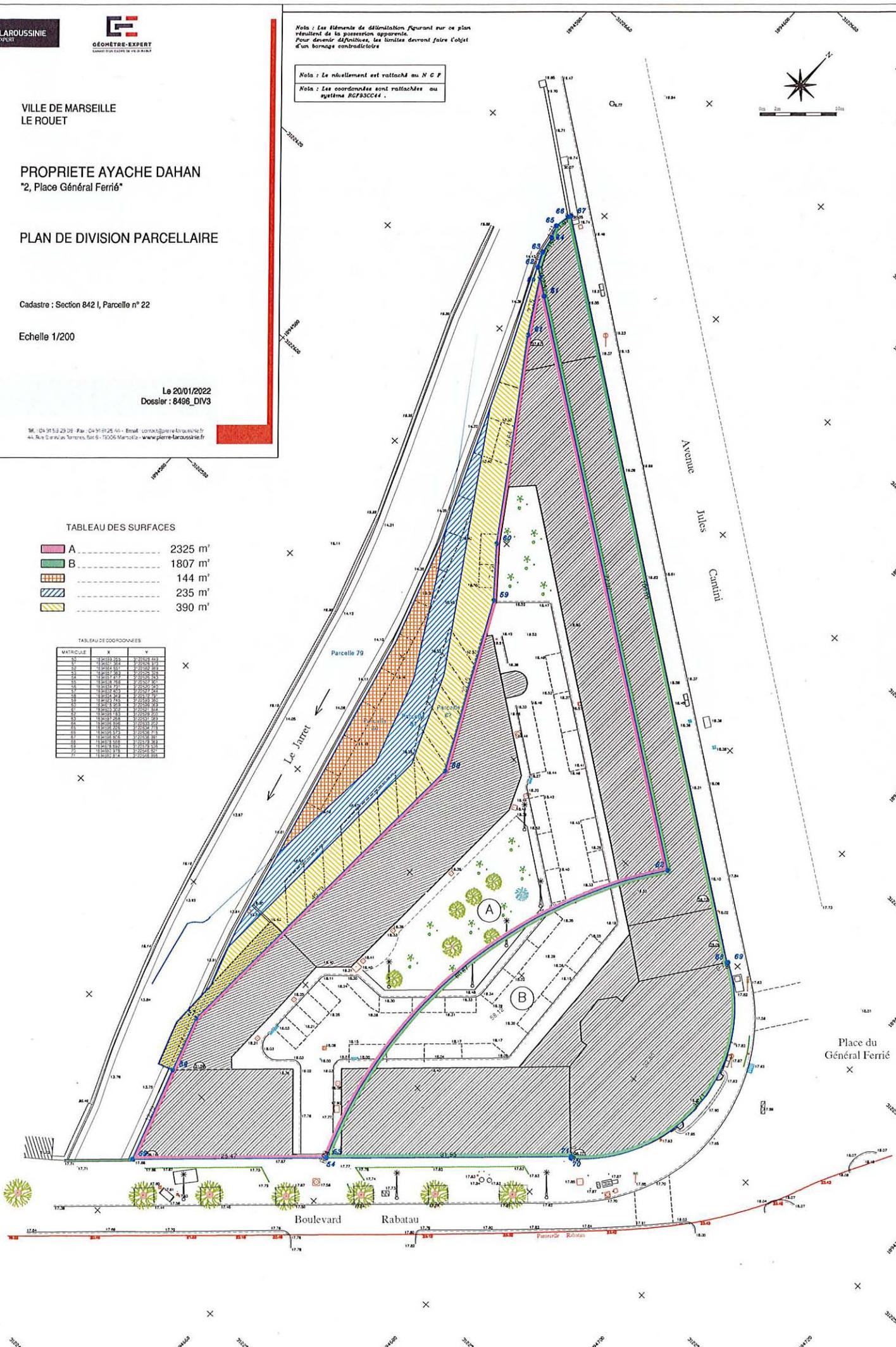
Nota : Le nivellement est rattaché au N.C.P.
Nota : Les coordonnées sont rattachées au système RGF30CC44.

TABLEAU DES SURFACES

A	2325 m ²
B	1807 m ²
	144 m ²
	235 m ²
	390 m ²

TABLEAU DE COORDONNÉES

MATRIQUE	X	Y
1	182082.000	175026.233
2	182082.000	175026.233
3	182082.000	175026.233
4	182082.000	175026.233
5	182082.000	175026.233
6	182082.000	175026.233
7	182082.000	175026.233
8	182082.000	175026.233
9	182082.000	175026.233
10	182082.000	175026.233
11	182082.000	175026.233
12	182082.000	175026.233
13	182082.000	175026.233
14	182082.000	175026.233
15	182082.000	175026.233
16	182082.000	175026.233
17	182082.000	175026.233
18	182082.000	175026.233
19	182082.000	175026.233
20	182082.000	175026.233
21	182082.000	175026.233
22	182082.000	175026.233
23	182082.000	175026.233
24	182082.000	175026.233
25	182082.000	175026.233
26	182082.000	175026.233
27	182082.000	175026.233
28	182082.000	175026.233
29	182082.000	175026.233
30	182082.000	175026.233
31	182082.000	175026.233
32	182082.000	175026.233
33	182082.000	175026.233
34	182082.000	175026.233
35	182082.000	175026.233
36	182082.000	175026.233
37	182082.000	175026.233
38	182082.000	175026.233
39	182082.000	175026.233
40	182082.000	175026.233
41	182082.000	175026.233
42	182082.000	175026.233
43	182082.000	175026.233
44	182082.000	175026.233
45	182082.000	175026.233
46	182082.000	175026.233
47	182082.000	175026.233
48	182082.000	175026.233
49	182082.000	175026.233
50	182082.000	175026.233
51	182082.000	175026.233
52	182082.000	175026.233
53	182082.000	175026.233
54	182082.000	175026.233
55	182082.000	175026.233
56	182082.000	175026.233
57	182082.000	175026.233
58	182082.000	175026.233
59	182082.000	175026.233
60	182082.000	175026.233
61	182082.000	175026.233
62	182082.000	175026.233
63	182082.000	175026.233
64	182082.000	175026.233
65	182082.000	175026.233
66	182082.000	175026.233
67	182082.000	175026.233
68	182082.000	175026.233
69	182082.000	175026.233
70	182082.000	175026.233
71	182082.000	175026.233
72	182082.000	175026.233
73	182082.000	175026.233
74	182082.000	175026.233
75	182082.000	175026.233
76	182082.000	175026.233
77	182082.000	175026.233
78	182082.000	175026.233
79	182082.000	175026.233
80	182082.000	175026.233
81	182082.000	175026.233
82	182082.000	175026.233
83	182082.000	175026.233
84	182082.000	175026.233
85	182082.000	175026.233
86	182082.000	175026.233
87	182082.000	175026.233
88	182082.000	175026.233
89	182082.000	175026.233
90	182082.000	175026.233
91	182082.000	175026.233
92	182082.000	175026.233
93	182082.000	175026.233
94	182082.000	175026.233
95	182082.000	175026.233
96	182082.000	175026.233
97	182082.000	175026.233
98	182082.000	175026.233
99	182082.000	175026.233
100	182082.000	175026.233



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 22/12/2021

La directrice régionale des Finances publiques
à
Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS
philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 79
Réf.OSE : 2021-13208-89543

DS : 6931901

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : 2 Place du General Ferrie 13008 Marseille

Service consultant : METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-
PROVENCE

Affaire suivie par : SIDI Marie-France

2 - Date de consultation : 02/12/2021
Date de visite : non visité
Date de constitution du dossier "en état" : /

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ
Extension Nord/Sud du réseau de Tramway de Marseille

4 - DESCRIPTION DU BIEN
Marseille 8^{ème}

2 Place du General Ferrie

- Emprise de 1 937 m² répartie comme suit :

- 1 933 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section 842 I n° 22
- 4 m² à prélever sur la parcelle cadastrée section 842 I n° 82

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ALTAREA COGEDIM REGIONS

Situation locative : Évaluée libre de toute location ou occupation

6 - URBANISME

En zone UAe4 au PLUi approuvé le 19/12/2019 opposable depuis le 28/01/2020
Date de référence : 28/01/2020

8- DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison

9- DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

L'indemnité de dépossession de 100 000 € négocié n'appelle pas d'observation sur le plan domanial

10 - RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE :**11- DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois

12- 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.

Pour le directeur régional des Finances
publiques
et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques

Philippe LONGCHAMPS

