

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 13 décembre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ - Bernard JACQUIER.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 011-4766/18/BM

■ Cession onéreuse du foncier situé 44 avenue Alexandre Dumas, à Marseille 8^{ème} arrondissement, appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, au profit du Groupement PITCH PROMOTION - PROGEREAL - FINAREAL MET 18/9596/BM

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 et la Ville de Marseille sont respectivement propriétaires de parcelles cadastrées sous le n°15 de la section R de Sainte-Anne (844) sise 10-12, avenue Clot Bey et sous le n°16 de la même section, sise 44, avenue Alexandre Dumas, dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille. Ces deux fonciers constituaient initialement un tènement global d'une superficie de 26 948m² environ, sur lequel étaient situés divers bâtis dont une partie occupée par le siège de la Régie des Transports Marseillais.

Dans le cadre de la régularisation des biens à transférer à la Métropole Aix-Marseille-Provence nécessaires à l'exercice de sa compétence en matière de Transports Urbains, une emprise d'une superficie de 17 530m² a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (devenue Métropole Aix-Marseille-Provence) par acte administratif en date du 3 mars 2014.

Par délibération en date du 21 décembre 2015, la Communauté Urbaine Marseille Provence (devenue Métropole Aix-Marseille-Provence) a approuvé le lancement d'un appel à projet conjoint avec la Ville de Marseille sur le site de Clot Bey – Alexandre Dumas dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille, en vue de la cession d'une partie des parcelles cadastrées quartier Sainte Anne (844) section R n°15 et 16 à un opérateur afin de réaliser un programme de logements.

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 03 janvier 2019

Cet appel à projet a été lancé le 22 décembre 2015 sur la base d'un cahier des charges élaboré par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Ville de Marseille en vue de la réalisation d'un programme de logements qualitatif en accord avec les composantes paysagères et urbaines du secteur.

L'analyse des propositions a été effectuée en fonction de plusieurs critères figurant dans le dossier de consultation :

- 70% en fonction du projet proposé sur les critères relatifs aux éléments de programme, aux qualités urbaine, architecturale et environnementale ;

- 30% en fonction de l'offre financière.

A l'issue de cette analyse, l'offre présentée par le groupement composé de PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL a été sélectionnée parmi les 10 propositions reçues au vu de la qualité du projet et de son insertion dans le tissu urbain environnant. Il prévoit la réalisation d'un programme immobilier comprenant des logements collectifs, des maisons individuelles et des équipements (crèche et école privée). Le projet immobilier s'étend sur une superficie de 22604m² se décomposant en 15 895m² sur l'assiette de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de 6 709m² sur l'assiette de la Ville de Marseille.

Par délibération en date du 13 juillet 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le principe de cession d'une partie de la parcelle située 44 avenue Alexandre Dumas dans le 8^{ème} arrondissement, cadastrée 844 R n°15 au groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL - FINAREAL et approuvé le déclassement du domaine public de cette parcelle.

Aussi, suite aux divisions foncières effectuées, la cession, dans sa globalité, porte désormais sur les parcelles suivantes :

- Propriété Ville de Marseille :
 - o Parcelle 844 R 20 d'une superficie cadastrale de 5566m²
 - o Parcelle 844 R 22 d'une superficie de 1143m²
- Propriété Métropole Aix-Marseille-Provence :
 - o Parcelle 844 R 15 (p) d'une superficie de 15895m²

Il est précisé ici, que le projet s'accompagne de la constitution d'une servitude de passage au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de permettre l'entretien des berges de l'Huveaune (rive gauche).

Par avis n° 2018-208V2214 en date du 7 novembre 2018, et après analyse détaillée du bilan financier prévisionnel de l'opération, la Direction Immobilière de l'État a estimé la cession pour le projet ci-décrit au prix global de 22 810 260,00 Euros hors taxes ; soit 16 496 380,00 € pour le foncier appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ventilation du prix a été effectuée au prorata des m² conformément à la délibération du Bureau Métropolitain en date du 21 décembre 2015.

Les parties se sont ainsi rapprochées pour convenir des conditions juridiques et financières de l'opération dans le projet de promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives annexée au présent rapport qu'il est proposé d'approuver.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 03 janvier 2019

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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.
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- La promesse unilatérale de vente ;
- L'avis de France Domaine ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession d'un foncier de 15 895m², conjointement à la cession de la Ville de Marseille, au Groupement PITCH PROMOTION – PROGEREAL – FINAREAL sélectionné suite à un appel à projet, doit leur permettre de réaliser un programme immobilier.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la cession, pour la construction d'un programme immobilier, de la parcelle cadastrée 844R15(p) sise 44, avenue Alexandre Dumas, à Marseille 8^{ème} arrondissement, d'une surface de 15 895m² au Groupement composé de PITCH PROMOTION – PROGEREAL – FINAREAL.

La cession interviendra moyennant la somme de 16 496 380,00 Euros hors taxes, hors frais, net vendeur, conformément à l'avis de France Domaine N° 2018-208V2214 du 7 novembre 2018. La ventilation du prix a été effectuée au prorata des m² cédés.

Article 2 :

Est approuvée la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives ci-annexées passée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'acquéreur fixant les modalités de cette cession.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer la promesse unilatérale de vente ci-annexée, l'acte authentique réitérant, ainsi que tous les documents et actes inhérents à cette opération.

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 03 janvier 2019

Article 4 :

Le Groupement ou toute autre Société affiliée est autorisé à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation dudit projet et à pénétrer sur le site pour la réalisation de toutes les études liées à l'opération.

Article 5 :

La recette correspondante sera constatée sur les Budgets 2019 et suivant de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Sous Politique C130 – Nature 775 – Fonction 824.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS