

**BAIL POUR LA LOCATION D'UN SITE AMENAGE POUR
LE STOCKAGE DES POTEAUX D'ECLAIRAGE DE LA
VILLE DE MARSEILLE**

ENTRE

SOLEAM, Société Anonyme au capital de 5 000 000,00€, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif au 49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 1. immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014.

Agissant en sa qualité de concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concertée de « St Louis » pour le compte de la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,

Désignée ci-après par « LE BAILLEUR »

D'une part,

ET

La VILLE DE MARSEILLE

Représentée par son Maire en exercice Monsieur Jean-Claude GAUDIN ancien ministre, vice-président honoraire du Sénat habilité par une délibération du conseil municipal en date du 11 Avril 2014 n°14 0004/HN suivant l'article L21-22 5^{ème} du code général des collectivités territoriales

Désignée ci-après par « LE PRENEUR »

D'autre part.

ET

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL en vertu d'une délibération FAG 001-4256/18 CM du 20 septembre 2018

Désignée ci-après par « LA METROPOLE »

EXPOSE

Par délibération du Conseil Municipal n°96/791 EUGE du 2 Décembre 1996, la Ville de Marseille a approuvé les objectifs, le programme prévisionnel, et défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le site des anciens Abattoirs, quartier de Saint Louis, dans le 15^{ème} arrondissement.

Le bilan de cette concertation préalable à la création de la ZAC dite de Saint Louis a été approuvé par délibération n°97/211 EUGE du 28 avril 1997.

Par délibération n°97/391 EUGE du 30 juin 1997, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Saint Louis.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal n°97/935 EUGE du 19 décembre 1997, il a été approuvé l'attribution de la concession d'aménagement à la société MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre des dispositions des articles L 300-4 et R 311-4 du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal n°05/1069/TUGE du 14 novembre 2005, la concession à MARSEILLE AMENAGEMENT a été prorogée jusqu'au 03/02/2011 (avenant n°7). Et par délibération du Conseil Municipal n°09/1090/DEVD du 16 novembre 2009, la concession à MARSEILLE AMENAGEMENT a été prolongée jusqu'au 03/02/2015.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°99/0298/EUGE du 26 avril 1999 ; il prévoit la réalisation du programme suivant :

- Ecole de la deuxième chance
- Activités
- Logements

Ces différents éléments de programme doivent permettre de contribuer à la requalification urbaine et paysagère de cette ancienne friche industrielle.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.), établi par MARSEILLE AMÉNAGEMENT conformément au cahier des charges de concession pour la partie contractuelle et conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme pour la partie réglementaire, a été approuvé par la Ville de Marseille le 26 Novembre 2008. Il précise les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties aux utilisateurs, et définit les droits et obligations de l'aménageur, des constructeurs et/ou des utilisateurs, ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées dans la ZAC.

La société MARSEILLE AMENAGEMENT a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM, par avenant n° 15 notifié le 15/03/2014.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de St Louis.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération ZAC de St Louis relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de St Louis relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1er janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de St Louis est intervenu au 01/01/2016.

Par Avenant n°20 notifié le 10 octobre 2017, la concession à la SOLEAM a été prolongée jusqu'au 03/02/2020.

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoit la réalisation d'un parking public (équipement primaire à la charge de la Métropole) au nord/est de la ZAC. L'emprise de ce futur parking correspond à l'emplacement réservé 28-PR5 destiné à un parking (de proximité) dans le PLU de Marseille.

Ce parking était notamment destiné à répondre au besoin en stationnement lié au projet de grande mosquée dans la ZAC. Ce projet de mosquée ayant été abandonné, la métropole ne réalisera pas le parking public dont l'utilité n'est plus justifiée à court ou moyen terme. Cependant, l'emplacement réservé est maintenu car l'opportunité de réaliser un parking relais pourra se présenter, à un horizon de 10 à 15 ans, quand une ligne de tramway arrivera à proximité du site.

Afin de donner un usage au site dans les années à venir, la métropole a demandé à la SOLEAM de réaliser, dans le cadre de la concession de ZAC, un aménagement provisoire destiné au stockage des poteaux du service de l'éclairage public et des illuminations de la ville de Marseille. Le site aménagé est destiné à être loué à la ville de Marseille pour l'usage ci-dessus défini par la SOLEAM.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1^{er} - BAIL - DESIGNATION

Par les présentes, la SOLEAM donne à bail à la Commune de MARSEILLE, qui accepte sous les conditions ci-après exposées, le bien dont la désignation suit :

D E S I G N A T I O N

À Marseille 15^{ème} arrondissement, ZAC de Saint Louis, zone UT3sl, un terrain aménagé en « parc à poteaux » d'une superficie de **3400m²**, situé sur une parcelle de plus grande importance figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Quartier **Saint Louis** - Section **K** - numéro **72**,

Ledit bien est délimité par un trait de teinte rouge au plan ci-joint aux présentes et visé par les parties.

Les caractéristiques du « parc à poteau » aménagé par la SOLEAM, sur ledit bien, sont les suivantes :

- o Une plateforme, d'environ 2000m², de stockage des poteaux permettant la circulation sur toute sa surface d'un chariot de 4100kg ayant une charge admissible de 2500kg maxi ;
- o Une voie d'accès, en périphérie sud de la plateforme, adaptée à la circulation de poids lourds d'environ 16,50m de long, 2,50m de large et 16 à 44T.
- o Un dispositif de rétention comprenant une noue et un bassin de rétention ouvert
- o Un mur de clôture et mise en place de deux portails manuels pour assurer les entrées et les sorties de poids lourd

L'aménagement sera réalisé conformément à l'étude de Projet réalisé par la société ARTELIA jointe aux présentes et validé par les services de l'éclairage de la ville ainsi que les services voirie circulation de la métropole.

Il est rappelé que SOLEAM conserve la maîtrise d'ouvrage exclusive des travaux, aura seule le choix des entreprises, et la responsabilité de l'exécution des ouvrages.

La société SOLEAM sollicitera pour la réalisation de ces travaux les autorisations d'urbanisme nécessaires suivant les modalités précisées ci-après.

AUTORISATION d'URBANISME

Les travaux à réaliser feront l'objet d'une déclaration de travaux. La SOLEAM produira l'ensemble des pièces techniques constituant ladite déclaration de travaux et la déposera auprès du service des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 2 DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 7 ans.

Prise d'effet : Il prendra effet dès réalisation par SOLEAM des travaux d'aménagement prévus à l'article précédent et levée des réserves émises par le maître d'ouvrage auprès des entreprises. Le Preneur sera appelé à participer aux opérations de réception. Il ne pourra toutefois formuler des remarques qu'auprès de la SOLEAM et en aucun cas auprès des entreprises.

Le preneur sera invité à prendre possession du bien loué dans les 15 jours à compter de la prise d'effet susmentionnée. Le preneur ne peut pas refuser cette remise sauf pour des motifs établissant l'impropriété du bien à sa destination.

Si bien que dûment convoquée, la Ville de MARSEILLE refusait de prendre possession, la Société SOLEAM serait fondée à son choix, à l'y contraindre par voie judiciaire ou à constater la résiliation du bail, un mois après commandement de prendre possession demeuré infructueux.

En pareil cas, la Ville de MARSEILLE serait immédiatement redevable du montant de la totalité des travaux tels qu'énoncés à l'article 1^{er} et exclusivement réalisés pour satisfaire à ses besoins propres.

La date prévisionnelle de prise d'effet du bail est fixée au 31 mai 2019.

Ainsi qu'il a été dit supra, la Commune de MARSEILLE sera convoquée aux opérations de remise de l'immeuble 15 jours à l'avance.

A la remise du bien au locataire, un état des lieux sera dressé contradictoirement en la forme par exploit d'huissier à frais partagés.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 7 ans à compter de la prise d'effet du présent bail.

Tout renouvellement devra faire l'objet d'une nouvelle convention entre les parties.

Si la Commune de MARSEILLE entendait donner congé avant l'échéance du bail, elle serait redevable de l'intégralité des loyers jusqu'au terme de celui-ci. Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cas d'un transfert du service de l'éclairage à la Métropole avant l'arrivée du terme du bail.

ARTICLE 3 INTERVENTION VOLONTAIRE

Aux présentes, est intervenue la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE en sa qualité de concédant ayant vocation à recouvrer la propriété du terrain d'assiette du bail avant le terme de celui-ci.

La METROPOLE déclare accepter comme bons et valables les termes du présent et s'engage à en poursuivre l'exécution au terme de la concession d'aménagement.

ARTICLE 4 LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 47 666,67 € HT auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur (soit actuellement 20 %) d'où un loyer annuel TTC de 57 200,00 €.

Le loyer sera exigible à compter de la prise d'effet du bail.

Le loyer est payable par trimestre et d'avance les 5 janvier, 5 avril, 5 juillet, 5 octobre de chaque année. Cependant, le bailleur accepte que le règlement du 1er trimestre de chaque année soit reporté au 15 février.

ARTICLE 5 : ENTRETIEN REMISE DES LIEUX

La Ville de Marseille s'oblige à entretenir en bon état de réparation locative, en bon état sanitaire les lieux loués, elle fera toute diligence pour assurer la sécurité de son activité.

Elle fera son affaire de tout recours de tiers sans que le bailleur puisse être aucunement recherché à ce titre.

La ville de Marseille déclare pratiquer l'auto-assurance en matière Dommages aux Biens pour tout ce qui concerne son patrimoine mobilier et immobilier : les dégâts des eaux, les risques incendie, les catastrophes naturelles, vols, attentats explosions, actes de vandalisme susceptibles d'intervenir sur les biens loués.

En ce qui concerne les dommages pour responsabilité civile, la Ville déclare disposer d'une police d'assurance.

La police d'assurance souscrite par la Ville de Marseille au titre des dommages pour responsabilités civile ne contient pas de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'oblige à entretenir en bon père de famille l'immeuble objet de la location et à le rendre libre de toute occupation et de tout encombrement au terme du bail.

ARTICLE 6 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont consenties et acceptées sous la condition suspensive de l'obtention par SOLEAM d'une non opposition à déclaration préalable définitive sur la déclaration préalable visée à l'article 1^{er}.

Pour la bonne exécution des présentes, elle s'oblige à déposer cette déclaration préalable dans un délai de un mois à compter de la signature des présentes.

Si la non opposition à déclaration préalable n'était pas obtenue et définitive le 30 janvier 2019, SOLEAM serait fondé à constater la défaillance du bail qui serait réputé nul et non avenue sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité, autre qu'un courrier recommandé se prévalant de la défaillance de la condition suspensive.

ARTICLE 7 : AVIS DE France DOMAINE

Conformément aux dispositions de l'article L.1312-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent bail a été soumis à France DOMAINE qui a validé les conditions de loyer dans le cadre d'un avis qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Fait et passé à MARSEILLE

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE :

En 3 exemplaires originaux remis à chacune des parties contre acompte que les parties ont signés après lecture faite

Pour la SOLEAM
Le Directeur Général

Pour la VILLE DE MARSEILLE
L'Adjoint Délégué à l'environnement,
au ravalement de façade, et au
patrimoine municipal

Jean Yves MIAUX

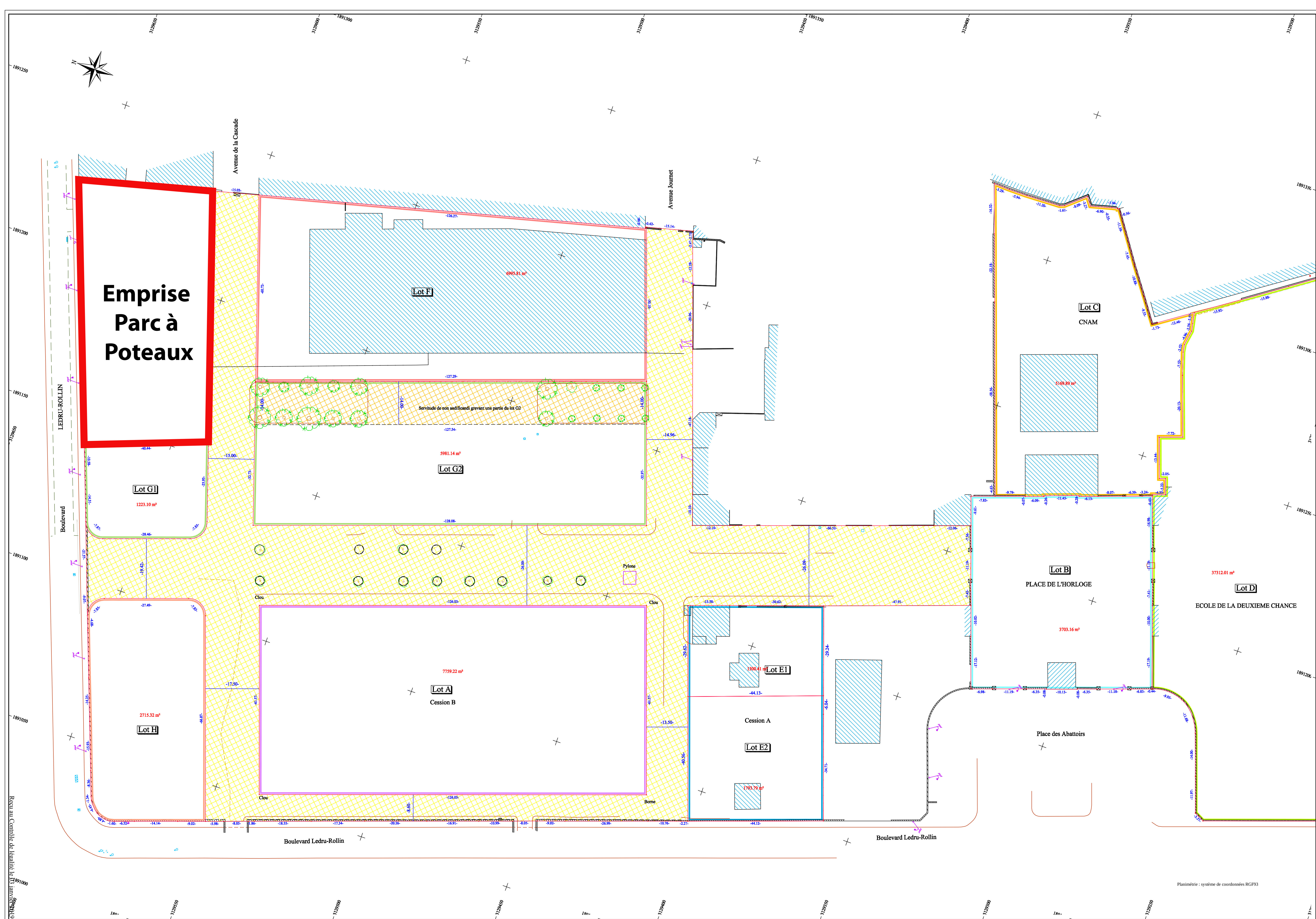
Robert ASSANTE

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
Le Vice -Président Délégué à la stratégie et
l'aménagement du territoire, au schéma
de cohérence territoriale
et aux schémas d'urbanisme

Henri PONS

ANNEXES :

- **Plan de l'emprise du parc à poteaux**
- **Projet de parc à poteaux**
- **AVIS France DOMAINE**



MARSEILLE (15 ème)

ZAC Saint Louis

Cadastrée "Saint Louis", section (905) K

Sise, Boulevard Ledru-Rollin

DIVISION FONCIÈRE		Superficies	Références cadastrales
Lot A		7759 m²	Section K n°
Lot B		3703 m²	Section K n° 75
Lot C		5170 m²	Section K n° 76
Lot D		37312 m²	Section K n° 77
Lot E1		1300 m²	Section K n°
Lot E2		1794 m²	Section K n°
Lot F		6996 m²	Section K n°
Lot G1		1223 m²	Section K n°
Lot G2		5981 m²	Section K n°
Lot H		2715 m²	Section K n°
Voie et équipement public		17108 m²	Section K n°
Total		91061 m²	

PLAN DE DIVISION

Echelle 1/500

Cabinet RAMOND - SELARL de Géomètre expert DPLG - OGE n° 22007

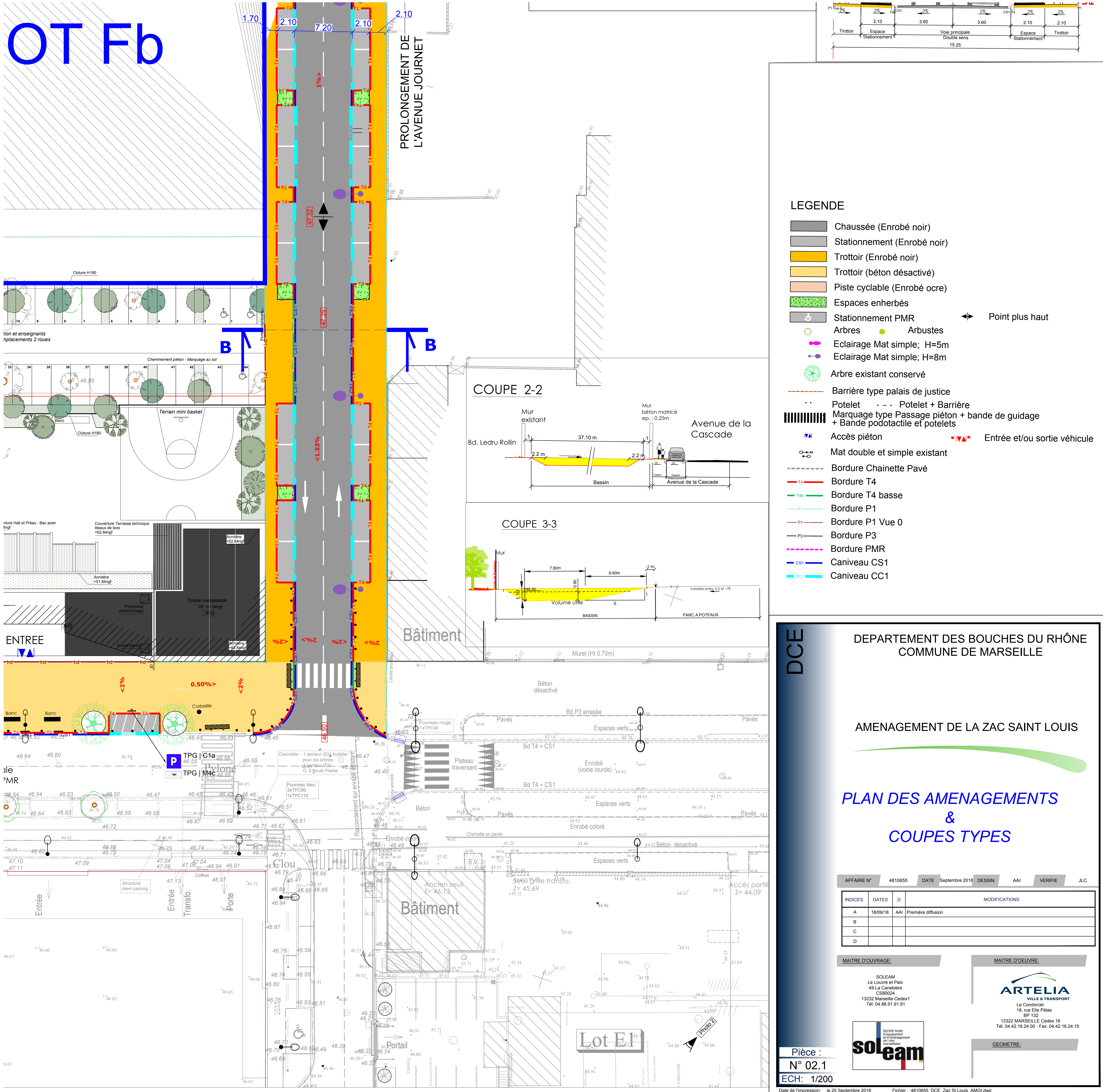
Allée Plein Sud - BP N° 1 - 13712 PLAN DE CUQUES Cedex

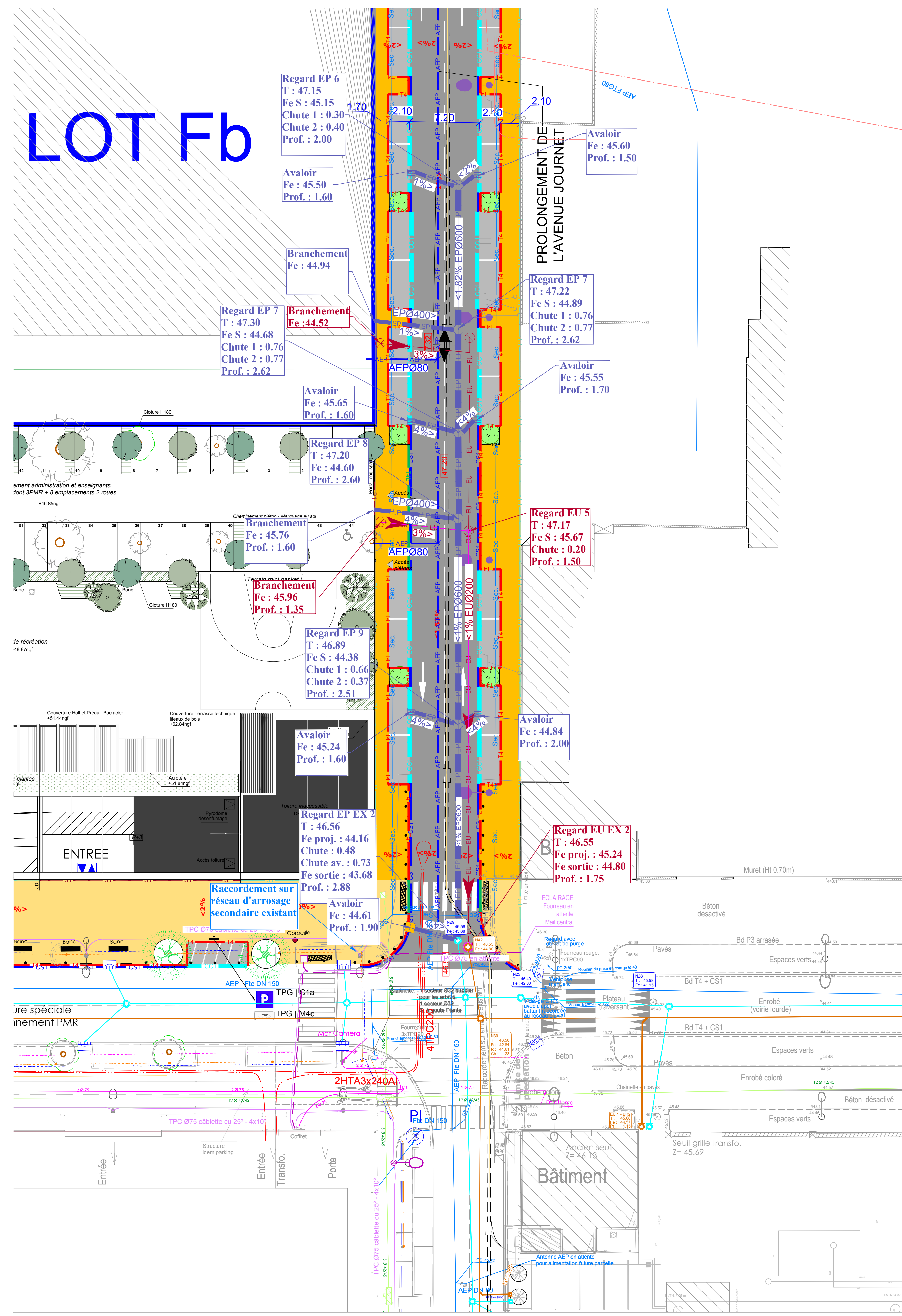
Tél: 04 91 68 26 43 Fax: 04 91 05 31 39 E-mail: scp.ramond@gmail.com

Référence : 15096 A

Dressé le 29 avril 2015

Reçu au Contrôle de légalité le 13 mars 2015





----- EDF Moyenne tension (HTA)

— · — · — GDF Basse pression (MPa)

—— Réseau télécom souterrain

— Réseau caméra souterrain

— Réseau EU
Réseau ED

— — — — — Réseau Arrosage primaire Ø32

— · — · — · — Réseau Arrosage secondaire

—BU— Réseau E11 Ø200

Réseau EP

— AEP — Réseau AEP

—Sec.— Réseau Arrosage Secondaire

DEPARTEMENT DES BOIS
COMMUNE DE M



PLAN DES RESEAUX

PROSE

AFFAIRE N°	4810655	DATE	Février 2018	DE
------------	---------	------	--------------	----

A	18/12/18	AAJ	Première diffusion
---	----------	-----	--------------------

SOLEAM
Leisure at Sea

Tel: 04.88.91.91.91

Sol devis, conseil
d'acquisition
et d'aménagement
de l'aire
urbaine

03.1

1/200



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DGUAH

DIRECTION DE LA STRATÉGIE
FONCIÈRE ET DU PATRIMOINE

27 09 2018
42652/18/09/01522

SGIP
+
SEEC

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
DRFIP13@DGFI.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Division des Missions Domaniales
Pôle d'Evaluations Domaniales
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard
Téléphone : 04 91 09 60 88
jean-pierre.dromard@dgfi.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2018-215L1731

Madame la Responsable du Service Foncier
Ville de Marseille

Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine
40, rue Fauchier
13233 Marseille cedex 20

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelle de terrain.

ADRESSE DU BIEN : 12 place des Abattoirs 13015 Marseille.

Cadastrée 905 section K n° 72. Location d'une emprise de 3 400 m² sur cette parcelle.

1 - SERVICE CONSULTANT : Ville de Marseille.

Affaire suivie par : Madame Roubaud.

2 - Date de consultation : 02/08/2018
Date de réception : 02/08/2018
Date de constitution du dossier « en état » : 02/08/2018

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

Prise à bail d'un terrain en vue du stockage de poteaux du service de l'éclairage public et des illuminations de la Ville de Marseille.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Désigné « Parc à poteaux », le terrain, aménagé par le bailleur, comprend :

- une plate-forme d'environ 2 000 m², pour le stockage des poteaux ;
- une voie d'accès adaptée à la circulation de poids lourds ;
- un dispositif de rétention comprenant une noue et un bassin de rétention ouvert ;
- un mur de clôture ; mises en place de deux portails manuels.

Loyer négocié : 47 666,67 € HT (57 200 € TTC).

DGUAH - SEEC

Reçu le : 28 SEP. 2018

N° : 42652/18/09/01522

PA : C. Roubaud.

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 03 janvier 2019

Urbanisme : zone UT3sl au PLU. (ZAC Saint-Louis.)

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SOLEAM.

Situation d'occupation : sans objet.

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

Estimations antérieures

Néant.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le loyer annuel, de 47 666,67 € HT, n'appelle pas d'observation.

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.

A Marseille, le 03/08/2018

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques,
J.P. Dromard

