

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 10 mars 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 23 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Arnaud MERCIER représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Amapola VENTRON - David YTIER.

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

URBA-024-11306/22/BM

■ **Acquisition à titre onéreux auprès de la SCI Provence des lots 6 et 7 d'un immeuble en copropriété, sis sur la parcelle cadastrée 853 V0082, situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, et prise en charge de l'indemnité d'éviction due au preneur du bail commercial évincé, dans le cadre du projet d'extension Sud du réseau de tramway**

16948

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 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 un 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.

Un immeuble en copropriété situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée 853 V0082 de 307 m², est impacté en totalité par le projet de tramway.

Cette copropriété est divisée en plusieurs lots, dont les lots 6 et 7, dont la désignation est la suivante :

- Lot 6 : Au rez-de-chaussée, un local à usage de bureau d'une superficie d'environ 75 m². Ce local accueille une activité de services de conseil en assurances (GAN). Il est dans un parfait état d'entretien.
- Lot 7 : Situé au premier étage côté rez-de-jardin, un appartement de type 2 d'une superficie d'environ 42 m² entièrement rénové, qui était occupé par un locataire, Monsieur Laurent AMIOT.

La SCI PROVENCE est propriétaire des lots de copropriété 6 et 7 ci-dessus désignés.

La Métropole Aix-Marseille-Provence devant s'assurer de la maîtrise totale du foncier impacté par le projet, s'est rapprochée de Monsieur ABITBOL William, gérant, représentant de la SCI PROVENCE, en vue de procéder à l'acquisition amiable de ces lots.

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra également en charge l'indemnité d'éviction due par le bailleur, la SCI PROVENCE, à son preneur évincé, Madame Patricia ABITBOL, agent GAN, au titre de la cessation de l'activité commerciale sur le site.

Au terme de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur :

- Un prix d'acquisition du bien objet des présentes, arrêté à 376 080 € HT (trois cent soixante-seize mille euros et quatre-vingt centimes), auquel n'est pas appliqué de TVA, au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et qui se décompose en :
 - Indemnité principale : 330 000 euros
 - Indemnité de emploi : 34 000 euros
 - Indemnité accessoire : 12 080 euros correspondant à la perte des loyers entre le jour du départ des occupants, locatif et commercial, et le transfert de propriété du bien à la Métropole.

Il est à noter que la valeur vénale du bien établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été calculée en valeur occupée. Aussi, compte tenu de l'état libre actuel du bien, une majoration sur le montant de l'indemnité principale a été appliquée, majoration communément admise par la Juridiction à hauteur de 20% maximum. Par conséquent, l'indemnité de emploi a été évaluée à partir de l'indemnité principale de 330 000 euros HT et estimée à 34 000 euros HT.

En effet, le locataire qui occupait l'appartement (lot 7) a quitté les lieux à la demande de la Métropole et en accord avec le propriétaire, après avoir eu parfaitement connaissance des droits dont il bénéficie en matière de logement, et déclaré expressément dispenser la Métropole Aix-Marseille-Provence de procéder à son logement dans les conditions visées par l'article L 314-2 du Code de l'Urbanisme, souhaitant en faire son affaire personnelle.

Une indemnité forfaitaire de 1500 euros lui sera versée au titre de ses frais de déménagement et frais d'agence pour la recherche d'un nouveau domicile.

- Une indemnité d'éviction due à la cessation d'activité sur ce site, arrêtée à la somme de 23 625 € HT (vingt-trois mille six cent vingt-cinq euros) auquel n'est pas appliqué de TVA, conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et qui se décompose en :
 - Indemnité principale : 22 500 euros
 - Indemnité de emploi : 1 125 euros

Le projet d'acte annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière libre de toute occupation 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° 13209005.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier 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'Expropriation ;
- Le code de l'Environnement ;
- 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 ;
- Les 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 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition auprès de la SCI PROVENCE d'un immeuble sis sur la parcelle

cadastrée 853 V0082, situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9^{ème} arrondissement, permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de tramway de Marseille suite à sa démolition.

- Que l'activité exercée dans le local commercial devra cesser, ce qui suppose la prise en charge par la Métropole du paiement de l'indemnité d'éviction due par le bailleur à son preneur évincé.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition des lots 6 et 7 d'un immeuble en copropriété sis sur la parcelle cadastrée 853 V0082, de 307 m², libres de toute occupation, situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9^{ème} arrondissement auprès la SCI Provence, représentée par Monsieur William Abitbol, pour un montant total de 376 080 euros HT auquel n'est pas appliqué de TVA ; ainsi que le projet d'acte ci-annexé.

Article 2:

Est approuvée la prise en charge du paiement de l'indemnité d'éviction due à par le bailleur, la SCI Provence, à son preneur évincé, Madame Abitbol Patricia, agent GAN, pour cause de cessation de l'activité exercée dans lot 6 de l'immeuble objet de l'acquisition, pour un montant de 23 625 euros HT auquel n'est pas appliqué de TVA.

Article 3 :

Est approuvée la prise en charge forfaitaire du paiement d'une indemnité de 1500 euros TTC au titre des frais de déménagement et d'agence due à Monsieur Laurent Amio, ancien locataire du lot7.

Article 4:

Maître Lorréna Bottari Despieds, notaire à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique dont le projet est demeuré ci-annexé.

Article 5:

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

Article 6 :

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

Article 7 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le projet d'acte ainsi que l'acte authentique et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Signé le 10 mars 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 17 mars 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence
N° URBA-024-11306/22/BM

Signé le 10 mars 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 17 mars 2022