

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

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOUILLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

URBA-031-11904/22/BM

■ **Cession à titre onéreux à la SCI COOPMUT IMMO, d'un ensemble immobilier situé 500 avenue du Pic de Bertagne, à Gémenos 7756**

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé par délibération n° URB 044-7415/19BM du 19 Décembre 2019, la cession à la SCI COOPMUT IMMO composée d'un ensemble de Mutuelles et de la SCOPTI, pour un montant de 3 825 000,00 Euros HT, d'un ensemble immobilier situé à Gémenos, où est installée la Société SCOPTI sous bail commercial. Cet ensemble est composé :

- D'un bâtiment à usage d'activités, locaux bureaux et services, édifiés sur la parcelle cadastrée AZ 189, d'une superficie de 16 644m² ;
- D'un bâtiment à usage de stockage auquel est adjoint un local administratif en rez-de-chaussée, édifié sur les parcelles cadastrées AZ 48 : 1 724m² et AZ49 : 1 245m² ;
- D'un bâtiment à usage de bureaux, en partie surélevé, édifié sur les parcelles cadastrées AZ 113 : 831m² et BE 151 : 2 115m².

Régulièrement saisie, la Direction de l'immobilier de l'Etat avait évalué la valeur vénale de l'ensemble immobilier à 4 250 000,00 euros HT avec marge de 10 %, soit une évaluation de 3 825 000,00 euros HT.

La SCI COOPMUT IMMO s'engageait alors :

- A pérenniser l'activité de la SCOPTI par un bail commercial avec un loyer modéré « solidaire », ainsi qu'une franchise de loyer d'un an en début de bail afin de développer l'activité de la mise en sachets de thés et infusions MDD, d'émerger sur le marché national. Cette franchise devait

également permettre à la Métropole de récupérer une partie de la dette de la SCOP-TI envers la collectivité ; la SCI COOPMUT ne reprenant pas à sa charge les impayés en cours.

- A installer sur le site, également en location, des entreprises sociales et solidaires qui génèreraient jusqu'à 60 emplois supplémentaires sur le site.
- A accepter une clause de retour à meilleure fortune sur une durée de dix ans, ce qui signifie qu'en cas de revente desdits biens par l'acquéreur et d'une plus-value réalisée, la Métropole Aix-Marseille-Provence en percevra une partie.

La SCI COOPMUT IMMO avait donné son accord sur la prise en 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 la Taxe Foncière.

Toutefois, la promesse de vente signée par les parties le 2 mars 2020 n'a pas été réitérée par acte authentique dans les délais prévus, à savoir le 30 septembre 2020, faute de réalisation d'une des clauses suspensives relative au traitement de la dette de la SCOP-TI permettant de pérenniser l'activité de cette dernière. Les parties se sont donc à nouveau rapprochées et ont convenu d'un nouvel accord selon les mêmes conditions précitées.

Aussi, est envisagé un processus d'abandon partiel de créance par la Métropole Aix-Marseille-Provence, au profit du locataire actuel, la Société SCOPTI afin d'assurer la réalisation définitive de la vente. Cet abandon de créance fait l'objet d'un rapport présenté à l'approbation du Conseil Métropolitain. Dans le cadre de cette opération, la SCI COOPMUT IMMO a fait part de son accord pour prendre à sa charge une partie de la dette due par la Société SCOPTI, pour un montant de 83 000,00€.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a été à nouveau régulièrement saisie afin de procéder à une nouvelle évaluation du bien.

Il convient donc que le Bureau de la Métropole approuve la cession avec l'engagement de la SCI COOPMUT IMMO à se substituer au bailleur, la Métropole Aix-Marseille-Provence, au titre du bail commercial entre celle-ci et la Société SCOPTI, lors de la signature de l'acte réitérant les présentes. La SCI COOPMUT IMMO prendra de plus à sa charge 83 000,00€ représentant une partie de la dette due par la Société SCOPTI au bailleur.

Toutefois, la signature de l'acte authentique afférente à cette cession devra intervenir au plus tard le 30 octobre 2022. En l'absence de signature de l'acte authentique dans ce délai, la présente délibération sera caduque.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13042001.

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 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 du Conseil de la Métropole portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 044-7415/19BM du 19 Décembre 2019 approuvant la cession à la SCI COOPMUT IMMO ;

- L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 8 septembre 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'approbation de la cession de l'ensemble immobilier d'une superficie totale de 22 557m², sis 500 avenue du Pic de Bertagne à Gémenos, suite à l'approbation d'une promesse de vente devenue caduque, doit permettre une redynamisation du site avec des entreprises sociales et solidaires et pérenniser l'activité de la SCOPTI, locataire.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés :

- La cession dans les conditions décrites ci-dessus au profit de la SCI COOPMUT IMMO, d'un ensemble immobilier cadastré AZ 189, 48, 49, 113 et BE 151 à Gémenos, moyennant la somme de 3 825 000 euros HT à laquelle n'est pas appliquée de TVA ;
- L'engagement de la SCI COOPMUT IMMO à se substituer au bailleur, la Métropole Aix-Marseille-Provence, au titre du bail commercial entre celle-ci et la Société SCOPTI, lors de la signature de l'acte réitérant les présentes ;
- La prise en charge par la SCI COOPMUT IMMO d'une partie de la dette due par la Société SCOPTI qui sera réalisée au moment de la signature de l'acte, à hauteur de 83 000,00€.

Article 2 :

Maître Mathieu DURAND, 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'acquéreur et comprend :

- Les frais, droits et honoraires liés à la vente,
- Le remboursement de la taxe Foncière.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget 2021 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – sous politique C 130 – Nature 775 – Fonction 588.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'acte de vente qui sera réitéré ultérieurement et tous les documents inhérents à la présente cession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY