

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-061-14605/23/BM

■ Cession à titre onéreux au profit de la Société Modus Aedificandi de la parcelle cadastrée 801 B 89 et située 57 rue des dominicaines, Marseille 1er arrondissement en vue de la mise en œuvre du projet Ville Capable 69125

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 s'est engagée dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain » au cours de l'année 2022. Ce sont ainsi huit projets lauréats sur le territoire métropolitain, qui ont été accompagnés dans le cadre de notre incubateur dédié, mis en place en fin d'année 2022 (RBM du 15 décembre 2022).

L'incubateur des projets lauréats de l'AMI EQLD voté au bureau du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2022 a pour objectif de conforter la métropole comme acteur pilote en matière d'innovation dans l'habitat, en appui aux communes, et intégré à la déclinaison au Programme Local de l'Habitat (PLH), pour à terme accroître le nombre d'opérations exemplaires sur le territoire métropolitain.

Le Programme Local de l'Habitat voté en Conseil Métropolitain le 16 mars 2023 valorise et amplifie cette dynamique et la dote de moyens dédiés, à travers la mobilisation de son fonds d'innovation de l'habitat (FIH), pour accompagner les projets nécessitant un apport spécifique en recherche et développement et en investissement.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a soutenu plusieurs projets s'inscrivant dans une démarche d'économie circulaire, avec des partenariats ad hoc. Parmi ceux-ci, le lauréat « Curiol BOP » porté par la société Modus Aedificandi, en partenariat avec Raedificare et Récipro-cité, propose un montage global, qui illustre une approche innovante d'ampleur nationale pour la fabrication de la ville durable.

Ce projet est innovant sur le plan :

- De l'économie circulaire avec le réemploi d'une partie de la structure métallique du Buropolis située 342, boulevard Romain Rolland – 13009 Marseille.
- Du montage global basé sur l'usage et l'évolutivité qui a pour but de répondre à une demande diverse, avec une fluidification d'un parcours résidentiel large au sein de la ville.
- De l'urbanisme avec le dépôt d'un permis d'innover.
- Du choix du statut de la Société Coopérative d'Intérêt collectif (SCIC) MOA qui permettra d'assurer une approche foncière vertueuse.

La société Modus Aedificandi, souhaite à présent concrétiser ce projet et passer au stade de sa mise en œuvre. Elle a donc pour cela, sollicité les services de la Métropole qui ont œuvré au suivi de cet AMI, et ce afin de trouver une parcelle comprise dans le patrimoine métropolitain pouvant répondre aux attentes de Modus Aedificandi.

Le choix s'est porté sur un terrain, situé sis 57 rue des Dominicaines, au sein du quartier Belsunce dans le 1^{er} arrondissement de Marseille qui a été acquis dans le cadre des transferts de la Ville de Marseille par acte administratif du 17 juillet 2017.

Compte tenu de la nature sociale et innovante du projet « Ville Capable », les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition de 10 000 euros Hors Taxes, montant minoré par rapport à l'avis de valeur vénale délivré par le Pôle d'Evaluation Domaniale.

Cette cession à prix minoré est justifiée par l'intérêt général du projet et s'accompagne de justes contreparties pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet, l'intérêt général attaché audit projet est justifié par :

- La création de 4 logements locatifs sociaux (surface utile 220 m²) et de 15 m² d'usages partagé, dans un contexte de carence de la ville de Marseille.
- La construction d'un premier immeuble collectif mixte, personnalisable et évolutif qui s'adapte aux besoins des habitants et non l'inverse (le savoir-faire de Modus Aedificandi).
- La création d'un véhicule long terme et multisites qui favorise la fluidité du parcours résidentiel des ménages.
- L'inscription dans une démarche environnementale en utilisant des matériaux bio ou géo-sourcés issus du territoire métropolitain ou régional et/ou en utilisant la construction hors site.
- La contribution à la lutte contre les copropriétés dégradées par la création d'un nouveau mode de gestion de l'habitat alternatif.

Par ailleurs, cette opération conduite à bilan ouvert sur toute sa durée, présente des contreparties suffisantes pour la Métropole, à savoir :

- L'impact des coûts techniques d'un terrain en dent creuse et en friche qui peine depuis de nombreuses années à trouver un acquéreur et qui présente un coût pour la collectivité en termes de gestion (sécurisation, entretien),
- La situation du bien en AVAP qui impose la restitution du front bâti avec les contraintes en raison de sa superficie environ 108 m² limitant le ratio surface utile / surface de plancher,
- Le déploiement du permis d'innover,
- La création d'emplois d'insertion au sein de la structure de gestion,
- La mise en place d'une structure de portage foncier (coopérative publique) qui permettra d'éprouver un nouveau modèle juridique et économique alternatif à la copropriété et à la location tout en proposant un parc et une gestion sur le long terme,
- La réservation des logements en priorité à des ménages issus des opérations de réhabilitation du centre-ville menées par la Métropole.

La promesse de vente dont le projet est annexé à la présente délibération définit les conditions de cette cession foncière et met à la charge de la société Modus Aedificandi 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 est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13201001.

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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- L'avis de valeur rendu du 26 juin 2023 par le Pôle d'Evaluation Domaniale.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession au profit de Modus Aedificandi d'une parcelle non bâtie d'une surface de 108m² sise au 57 rue des dominicaines, Marseille 1^{er} arrondissement et cadastrée 801 B 89 permettra la mise en œuvre du projet Ville Capable, lauréat de l'AMI interministériel *Engagés Pour la Qualité de Demain*, consistant en un montage pour fabriquer la ville sur la ville selon les besoins d'aujourd'hui en prévoyant ceux de demain.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la cession à titre onéreux à la Société Modus Aedificandi, ou à toute filiale s'y substituant, d'une parcelle non bâtie d'une surface de 108m² sise au 57 rue des dominicaines, Marseille 1^{er} arrondissement et cadastrée 201 801 B 89 moyennant le prix de 10 000 euros HT, auquel n'est pas appliqué de TVA ainsi que la promesse de vente, dont le projet est annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Maître Romain CALVEYRAC, notaire associé 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 la société Modus Aedificandi.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole 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.

Article 5 :

La recette correspondante est constatée au budget de la Métropole Aix-Marseille-Provence : Sous Politique C 130 – Nature 775 – Fonction 588.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Signé le 12 octobre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023