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

Séance du jeudi 27 février 2025

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 - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Didier REAULT.

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

URBA-015-17352/25/BM

■ Cession à l'euro symbolique au profit de la SASU Foncière "Commerces Développement Aix-Marseille-Provence", des parcelles cadastrées section AW n°117 et 479, sises Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts, pour un projet de réhabilitation et de revitalisation du centre-ville 115821

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 exerce de plein droit en lieu et place des communes membres les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain conformément à l'article L.5217-2 du CGCT et notamment en matière d'attractivité économique du territoire.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire des parcelles bâties cadastrées section AW n°117 de 111 m² et AW n°479 de 26 m², pour une emprise totale de 137 m², situées Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts, depuis le 13 juillet 2017 acquise pour redynamiser le centre-ville de cette Commune.

Il s'agit d'une maison de village en R+1 située sur la place principale de ce centre-ville évaluée par le Pôle d'Evaluation Domaniale pour un montant de 191 000 € TTC auquel n'est pas appliqué de TVA.

Comme réaffirmé fortement dans son nouvel agenda du Développement Economique, la Métropole souhaite favoriser la revitalisation des centres villes en soutenant notamment les communes par un appui en ingénierie technique en matière de stratégie de dynamisation économique et d'immobilier d'entreprises.

En juin 2021, un diagnostic de l'appareil artisanal et commercial de la commune de Saint Mitre les Remparts est réalisé par la Métropole en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat PACA ainsi qu'une étude de potentiel commercial sur ce bâtiment "à potentiel" situé en plein cœur du centre du village. Cette étude démontre la sous-représentation des activités de restauration dans le cœur de ville et le potentiel de cet emplacement stratégique pour une activité de café/ restaurant ouverte sur la place et apporteuse d'animation et de flux nouveaux.

En octobre 2023, un Appel à Projet est lancé mais doit être déclaré comme infructueux en l'absence de candidatures solides ayant la capacité financière d'investissement nécessaire pour la réhabilitation et la gestion du bien.

Les conclusions de l'étude "structure" diligentée de manière concomitante fin 2023 par la Métropole pour sécuriser les éventuels candidats révèlent la nécessité de prévoir sur ce bâtiment des travaux structurels importants et rapides pour éviter une plus grande détérioration du bien lié à son inoccupation.

Ainsi, la vente au prix de l'estimation des domaines ne permet pas la rentabilité de l'opération pour un opérateur privé compte-tenu du coût envisagé des travaux de réhabilitation. Il est donc proposé de céder à la SASU Foncière "Commerces Développement Aix-Marseille Provence" ce bâtiment.

L'actionnaire unique de cette SASU Foncière est la SEM Immobilier Développement Aix-Marseille-Provence dans laquelle la Métropole Aix-Marseille-Provence est l'actionnaire majoritaire et détient 78,35 % de son capital social.

Cette société « foncière » a pour objectif d'acheter, de rénover/restructurer, de commercialiser, d'animer, de gérer puis de revendre des locaux à vocation économique situés dans des rues et sites stratégiques des centres villes métropolitains dans des contextes d'absence ou de défaillance de l'initiative privée et afin de soutenir le maintien et le développement d'activités commerciales et de services.

La cession par la Métropole de ce bien à l'euro symbolique à la SASU Foncière est conditionnée à la transformation ce bien en local commercial, à une intervention dans un délai court et en coordination avec les travaux de rénovation menés concomitamment sur la Place Neuve et à une location de ce bien durant 10 ans pour installer une activité commerciale complémentaire et attractive, vecteur de flux nouveaux et d'animation sur la place centrale du village.

Aussi, considération prise de l'intérêt général et de la juste contrepartie de cette opération, les parties se sont entendues sur une cession à l'euro symbolique.

Le projet de promesse de vente-ci-annexé à la présente délibération définit les conditions de cette cession et met à la charge de la société Foncière l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprend :

- Tous les frais annexes.
- Droits et honoraires liés à la vente.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de terrain 13098003.

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 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 ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 011-2181/17/BM du Bureau de la Métropole du 13 juillet 2017 portant acquisition à titre onéreux d'une habitation cadastrée AW 117 et AW 479 située sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts propriété de Madame Gautier Marie-Jeanne épouse Eyries ;
- La délibération n° FBPA-003-12909/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 portant définition de l'intérêt métropolitain en matière de soutien aux activités artisanales et commerciales ;
- La délibération n° FBPA-027-14882/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 autorisant donnée à Faconéo de créer une filiale - Autorisation donnée aux administrateurs de voter favorablement à la création de cette filiale - Attribution d'une avance en compte courant d'associé pour la création d'une société foncière dédiée à la dynamisation économique des centres villes métropolitains - Approbation d'une convention
- Le courrier de demande de la Foncière ;
- L'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale du 15 mars 2024.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession au profit de la SASU Foncière des parcelles cadastrées section AW 117 et 479, doit permettre le développement du projet de réhabilitation et redynamisation du centre-ville de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Que ce projet s'inscrit dans la politique d'accompagnement de la Métropole menée pour la redynamisation des centres-anciens et présente un intérêt général et une juste contrepartie.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la cession auprès de la SASU Foncière des parcelles de terrain bâties, cadastrées section AW n°117 et 479, d'une contenance d'environ 137 m², sises Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts à l'euro symbolique, auquel n'est pas appliqué de TVA, ainsi que le projet de promesse de vente ci-annexé.

Article 2 :

L'étude de Maître Streit, notaire à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant et tout acte préparatoire y afférent.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente procédure est mis à la charge de l'acquéreur.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique et tous les documents découlant de la présente délibération.

Article 5 :

La recette correspondante sera prévue au Budget Principal, de l'exercice 2025, en section d'investissement au chapitre 024.

La recette relève de la politique « Développement économique, innovation, attractivité territoriale », sous politique « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales », programme « Développement économique, attractivité territoriale et relations internationales » et seront exécutés par le service gestionnaire «4DOFI2 ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY