

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

Séance du lundi 30 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Patrick GRIMALDI - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Sandrine MAUREL - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Anne-Laurence PETEL - Jocelyne POMMIER - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Michel ROUX - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Julie ARIAS - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - François BERNARDINI représenté par Patrick GRIMALDI - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée par Jean-Pascal GOURNES - Sarah BOUALEM représentée par Pierre LAGET - Doudja BOUKRINE représentée par Lydia FRENTZEL - Valérie BOYER représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Pierre HUGUET - Martin CARVALHO représenté par Jean-Pierre SERRUS - Eric CASADO représenté par Claudie MORA - Jean-Pierre CESARO représenté par Marylène BONFILLON - Saphia CHAHID représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Emmanuelle CHARAFE représentée par Gerard GAZAY - Jean-Marc COPPOLA représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Jean-Pierre GIORGI - Vincent DESVIGNES représenté par Fabrice POUSSARDIN - Cédric DUDIEUZERE représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Chantal GARCIA représentée par Guy BARRET - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Franck SANTOS - Hervé GRANIER représenté par Daniel GAGNON - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Frédéric GUELLE représenté par Didier PARAKIAN - Sophie GUERARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Frédéric GUINIERI représenté par Georges CRISTIANI - Prune HELFETER-NOAH représentée par Perrine PRIGENT - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Nicole JOULIA représentée par Vincent GOYET - Philippe KLEIN représenté par Michel ROUX - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE

représenté par Sandrine MAUREL - Vincent LANGUILLE représenté par Betty CARVOU - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Didier REAULT - Véronique MIQUELLY représentée par Laure-Agnès CARADEC - Yves MORAINÉ représenté par Sabine BERNASCONI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Patrick AMICO - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Grégory PANAGOUDIS représenté par Anne-Laurence PETEL - Patrick PAPPALARDO représenté par Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Benoît PAYAN représenté par Marie BATOUX - Roger PELLENC représenté par David GALTIER - Christian PELLICANI représenté par Laure ROVERA - Philippe PIGNON représenté par Philippe LEANDRI - Catherine PILA représentée par Solange BIAGGI - Henri PONS représenté par Martine VASSAL - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Marion BAREILLE - Alain ROUSSET représenté par Sophie AMARANTINIS - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michel RUIZ représenté par Jean-François CORNO - Laurence SEMERDJIAN représentée par Claude FERCHAT - Aïcha SIF représentée par Jean-Marc SIGNES - Francis TAULAN représenté par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Anne VIAL représentée par Hervé MENCHON - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Julien BERTEI.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Kayané BIANCO - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Mathilde CHABOCHE - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-Jacques COULOMB - Robert DAGORNE - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Monique FARKAS - Gérard FRAU - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Magali GIOVANNANGELI - Philippe GRANGE - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Claudie HUBERT - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Michel LAN - Éric LE DISSES - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Yannick OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Dona RICHARD - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Paul SABATINO - Florian SALAZAR-MARTIN - Valérie SANNA - Jean-Yves SAYAG - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI à 9h26 - Jean-Marc SIGNES à 9h37 - Marie BATOUX à 9h40 - Audrey GARINO à 9h40 - Perrine PRIGENT à 9h40 - Sophie ARRIGHI à 9h46 - Eléonore BEZ à 9h46 - Roger GUICHARD à 9h47 - Christophe GONZALEZ à 9h47 - Didier PARAKIAN à 9h47 - Jean-Baptiste RIVOALLAN à 9h47 - Arnaud KELLER à 9h47 - Bernard MARANDAT à 9h47.

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

URBA-053-18257/25/CM

■ Approbation du plan de cession foncier et immobilier 130382

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence, créé le 1^{er} janvier 2016 par la loi 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, possède un patrimoine immobilier et foncier composé de celui des anciennes intercommunalités dont elle est issue, des acquisitions réalisées en réponse aux besoins des différentes directions opérationnelles métropolitaines et de mouvements fonciers intervenus dans le cadre de projets d'aménagements.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence compte actuellement à son actif 925 biens bâtis et 5814 terrains non bâtis.

Le périmètre du plan de cession concerne les biens vacants métropolitains. La Métropole compte 309 biens vacants dont 141 biens vacants bâtis et 168 terrains nus vacants non raccordés à un site bâti.

Compte tenu de la charge que peut représenter la gestion de ce patrimoine dans un contexte d'économie budgétaire, de la démarche d'inventaire du patrimoine métropolitain et de la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier Energie (SDIE) le principe de la définition et de la mise en œuvre d'un plan de cession a été acté lors du Comité de labellisation réuni le 10 octobre 2024.

Le plan de cession a ainsi été élaboré afin d'objectiver le choix des biens et du mode de cession et d'identifier les biens qui pourraient être valorisés, par le biais de plusieurs procédés dont les cessions amiables, appels à projet, ventes aux enchères ou baux de longue durée.

Ainsi, lors d'une première phase, un travail d'inventaire et de tri a été réalisé afin de sélectionner les biens à valoriser en priorité, à savoir les biens bâtis et non affectés à une politique publique. Le Comité de labellisation du 10 octobre 2024 a validé la méthodologie de sélection de la première liste de biens valorisables.

Les différentes directions opérationnelles ont été interrogées afin de connaître leur position sur chaque bien de cette liste.

A l'issue de ces différents échanges successifs, il en est ressorti une liste conséquente de biens à céder ne présentant plus d'intérêt métropolitain. Un phasage sera mis en place pour la cession progressive de ces biens. Ainsi, dans une première phase une liste de 12 biens bâtis et inoccupés à céder prioritairement a été établie.

L'étape suivante, consistant à choisir le mode de cession, a reposé sur la combinaison de plusieurs critères notamment sur les caractéristiques physiques du bien, sa valorisation financière en l'état, son potentiel d'aménagement. Le tableau ci-après, adaptable et évolutif, récapitule à titre indicatif les différentes modalités de cession selon la typologie de biens :

Biens	Modalité de commercialisation
Terrains à faible valeur (délaissés) :	<ul style="list-style-type: none">• Vente de gré à gré au droit des propriétaires mitoyens, en fonction de l'intérêt qu'ils expriment
Lots de copropriété :	<ul style="list-style-type: none">• Vente aux enchères
Biens valorisables financièrement dans des secteurs sans enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Vente aux enchères• Vente de gré à gré

urbains spécifiques :	<ul style="list-style-type: none"> Baux de longue durée (bail emphytéotique, bail à construction, bail à réhabilitation)
Biens situés dans des secteurs avec des enjeux urbains spécifiques :	<ul style="list-style-type: none"> Appel à projet d'opérateurs (cession ou baux longue durée)

Préalablement à chaque mise en vente, le Pôle d'évaluation domaniale sera saisi pour l'obtention de la valeur vénale.

Par ailleurs la cession de chaque bien sera proposée systématiquement à la commune du lieu de situation du bien.

Les communes seront donc prioritaires pour une éventuelle acquisition.

Si les communes concernées ne sont pas intéressées par un bien (par acquisition, bail...), elles seront associées à la définition d'un projet préalable à sa cession à un tiers.

Ainsi, la première liste comprend les 12 biens valorisables suivants :

Commune	Référence cadastrale	N° de terrain / site	Type	Surface cadastrale (m ²)	Surface bâtie (m ²)
FOS-SUR-MER 13270 195 chemin de Blanc	AS 61 AS 62 AS 63 AS 64 AS 133 AS 187 AS 188 AS 189 AS 190	1303900301	Logement	33646	444
ISTRES 13800 7 place des Carmes	CL 34	13047024	Logement (Lot de copropriété)	129	85
ISTRES 13800 32 Boulevard de Grignan	CO 16	1304703401	Logement	268	85
ISTRES 13800 17 rue de la Juiverie	CK 536	1304709401	Logement	37	69
MARSEILLE 13006 - 4 rue du Cambodge	828 I 61	1320600101	Logement	53	100
MARSEILLE 13006 36 rue de la Guadeloupe	828 I 60	1320600102	Logement (Lot de copropriété) Local commercial	187	60
MARSEILLE 13012 82 Rue Elzeard Rougier	875 M 71	1321200101	Logement Terrain	397	-
MARSEILLE 13015 31 boulevard Oddo	899 I 89	1321500301	Logement Terrain	1068	210
MIRAMAS 13140 3 rue Gabriel Péri	BT 226	13063018	Logement	63	100
ROQUEVAIRE 13360 16 route Nationale 96	CZ 172 CZ 171	1308600101	Logement (lot de copropriété) Terrain	405	164

MIRAMAS 4 Place Jourdan	BT219	130630171	Logement occupé	99	164
SAINT-CHAMAS 13250 Beaumavoure	AK 236	1309200401	Logement Terrain	580	70

Le plan de cession foncier et immobilier de la Métropole Aix-Marseille-Provence propose ainsi un cadre objectif, transparent et évolutif au vu des enjeux à venir, ainsi que des procédés et un premier choix de sites prioritaires.

La présente délibération constitue une première liste de biens précisément identifiés, à savoir des biens bâtis et non occupés. Elle sera complétée par d'autres délibérations subséquentes, à venir, selon la typologie des biens concernés (biens bâtis vacants, n'ayant plus d'intérêt pour les besoins de la Métropole, terrains nus vacants n'ayant plus d'intérêt pour les besoins de la Métropole). S'agissant de la cession des biens bâtis vacants et de terrains nus, la méthodologie applicable sera soumise à l'approbation préalable du comité de labellisation.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil 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° URBA-015-16093/24/CM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024 portant approbation de la définition de la politique immobilière de la Métropole Aix-Marseille-Provence à travers un Schéma Directeur Immobilier Energie et approbation des plans d'actions en découlant.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le plan de cession foncier et immobilier de la Métropole Aix-Marseille-Provence tel que défini aux présentes permettra de valoriser des biens immobiliers et fonciers métropolitains par le biais de plusieurs procédés dont les cessions amiables, appels à projet, ventes aux enchères ou baux de longue durée, et contribuera à rationaliser le patrimoine métropolitain et à en améliorer sa gestion.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le plan de cession foncier et immobilier de la Métropole Aix-Marseille-Provence tel que défini ci-dessus et sa première liste de biens prioritaires à céder.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY