Métropole Aix-Marseille-Provence	République Française	Département des Bouches du Rhône

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

Séance du jeudi 15 octobre 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Maxime MARCHAND - Arnaud MERCIER - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Anne REYBAUD-DECROIX - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

URBA-037-19759/26/BM

■ Cession à titre onéreux à Modus Aedificandi de la parcelle 801 B 89, 57 rue des Dominicaines à Marseille 1er arrondissement en vue de la mise en œuvre du projet Ville capable - Abrogation de la délibération URBA 061-14605/23/BM

174168

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

Cette délibération porte sur la cession d'une parcelle au profit de la Société MODUS AEDIFICANDI nécessaire à la mise en oeuvre du projet VILLE CAPABLE.

Au titre de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain en 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est engagée dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Engagés pour la Qualité du Logement de Demain ». Huit projets lauréats ont été accompagnés par un incubateur dédié créé fin 2022. Parmi eux, le projet « Curiol BOP » de Modus Ædificandi, en collaboration avec Raedificare et Récipro-cité, se distingue par son innovation et sa portée nationale en matière de ville durable.
Il repose sur :

- L'économie circulaire, via le réemploi d'une structure métallique issue de Buropolis, à Marseille.
- Un montage évolutif, favorisant la diversité résidentielle dans la ville.
- Un urbanisme innovant, avec le dépôt d'un permis d'innover.
- Une approche foncière responsable, grâce au statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC).

Pour soutenir sa réalisation, la Métropole a identifié une parcelle adaptée : un terrain au 57 rue des Dominicaines, dans le quartier Belsunce (1er arrondissement de Marseille), issu des transferts de la Ville de Marseille en 2017.

Compte tenu de la nature sociale et innovante du projet, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition de 10 000 € HT (DIX MILLE EUROS HT), minoré par rapport à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale.

Cette cession à prix minoré est justifiée par l'intérêt général du projet, qui prévoit :

- la création de de 4 logements locatifs sociaux ou de 4 logements abordables (dont la redevance mensuelle ne dépassera pas celle définie pour le logement PLS), et d'espaces partagés,
- la construction d'un immeuble mixte et évolutif respectant des critères environnementaux (usage de matériaux bio ou géosourcés locaux),
- ainsi qu'un nouveau modèle de gestion visant à lutter contre les copropriétés dégradées et à fluidifier le parcours résidentiel.

En contrepartie, cette opération permet de valoriser un terrain en dent creuse coûteux à entretenir, respecte les contraintes liées à sa localisation en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), inclut le déploiement d'un permis d'innover, génère des emplois d'insertion et établit un modèle coopératif alternatif.

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

De plus, les logements réalisés seront prioritairement réservés à des ménages issus des opérations de réhabilitation du centre-ville menées par la Métropole.

Ainsi par délibération n° URBA 061-14605/23/BM du 12 octobre 2023 ont été approuvés la cession à titre onéreux au profit de la Société Modus Aedificandi du bien mentionné ci-dessus ainsi que la promesse de vente, sous diverses conditions suspensives, notariée établie par Maître Romain CALVAYRAC, Notaire à Marseille.

Compte tenu de la non réalisation des conditions suspensives visées à la promesse de vente précitée dans les délais impartis, il y a lieu d'approuver une nouvelle promesse de vente ayant pour effet de proroger les délais de réalisation des différentes conditions, du délai de réitération de l'acte authentique de vente et qui définit les nouvelles modalités et conditions de cette cession foncière.

Il est par ailleurs, mis à la charge de la société Modus Ædificandi 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.

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 006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 29 juillet 2026.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la promesse de vente notariée annexée à la délibération URBA 061-14605/23/BM n'a pu produire ses effets dans les temps prévus, dans la mesure où la Société MODUS AEDIFICANDI n'a pas pu réaliser dans les temps, les démarches préalables nécessaires à la mise en œuvre de son projet ;
- Que les conditions dudit projet ont par ailleurs évolué avec le temps et qu'il est donc nécessaire d'approuver une nouvelle promesse de vente ayant pour effet de proroger les effets.

Délibère

Article 1 :

La délibération URBA-061-14605/23/BM est abrogée.

Article 2 :

Sont approuvés la cession à titre onéreux au profit de la Société Modus Aedificandi avec faculté de substitution au profit de toute société dans laquelle la société Modus Aedificandi sera associée majoritaire, d'une parcelle non bâtie d'une surface de 108 m² sise au 57 rue des dominicaines, Marseille 1er arrondissement et cadastrée 801 B 89 moyennant le prix de 10 000 euros hors taxes (dix mille euros hors taxes) auquel n'est pas appliqué de TVA, ainsi que le projet de promesse de vente ci-annexé.

Article 3

Maître Romain CALVAYRAC, notaire à Marseille, est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 4

L'ensemble des frais liés à la présente cession est à la charge de la Société Modus Aedificandi.

Article 5 :

La recette correspondante sera prévue au budget principal de la Métropole de l'exercice 2026 en section d'investissement au chapitre 024.

Article 6 :

Monsieur le Président 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 cession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine,
Politique immobilière,
Foncier Economique

Lionel DE CALA

Signé le 15 octobre 2026
Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026