

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*Séance du 7 Octobre 2013*

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 85 membres.

**13/0880/DEV D**

**DELEGATION GENERALE VILLE DURABLE ET EXPANSION - DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN - SERVICE ACTION FONCIERE - 7<sup>ème</sup> arrondissement - Saint Victor - Boulevard de la Corderie - Cession de deux parcelles à la société ADIM PACA et acquisition d'un lot de volume sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement dans un bâtiment à usage mixte de la société ADIM PACA - Approbation de l'affectation de l'autorisation de programme.**

13-25165-DDU

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe déléguée à toutes Décisions relatives au Droit des Sols, à la Signature des Actes Authentiques, aux Droits de Prémption, à toutes Décisions relatives au Changement d'usage des Locaux destinés à l'Habitation, au Ravalement de Façade et à la Protection des Animaux, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille est propriétaire de deux parcelles de terrain nu sises boulevard de la Corderie et rue des Lices dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrées quartier Saint Victor – section E - n°196(p) et 197, pour une superficie respective de 5 232 m<sup>2</sup> et 1 725 m<sup>2</sup>.

La société ADIM s'est rapprochée de la Ville de Marseille en 2005 afin de lui proposer un projet immobilier sur une partie de ces emprises. Ainsi, par délibération n°05/0855/EHCV du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le déclassement du domaine public de ces parcelles, ainsi qu'un principe de cession à la société ADIM moyennant la somme de 2 850 000 Euros.

Cependant, des difficultés administratives et techniques sont apparues au cours de l'instruction du dossier du permis de construire et ont entraîné une refonte globale du projet initial. Le protocole foncier entre la Ville de Marseille et la société ADIM n'a ainsi jamais été signé par les parties prenantes.

Il convient en conséquence d'annuler la délibération n°05/0855/EHCV du 18 juillet 2005, le projet immobilier ayant évolué et le prix de cession ne correspondant plus à la valeur vénale actuelle du bien.

La société ADIM a en effet fait part à la Ville de Marseille de son projet d'édifier sur une partie desdites emprises, soit une superficie d'environ 4 202 m<sup>2</sup>, un ensemble immobilier complexe à usage principal d'habitation d'une SHON d'environ 8 236 m<sup>2</sup>, dont 20% seront commercialisés au coût maîtrisé de 2 300 Euros hors taxe par m<sup>2</sup> habitable, conformément à la délibération n°11/0445/SOSP du 16 mai 2011.

Ce programme immobilier prévoit la réalisation de 4 commerces de proximité, d'un local associatif et de 109 logements s'inscrivant en cela en concordance avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat qui prévoit la production de 5 000 logements par an, Programme Local de l'Habitat adopté par la Communauté Urbaine et pour lequel la Ville de Marseille a émis un avis favorable par délibération n°12/0634/SOSP du 25 juin 2012.

De plus, une des emprises sur lesquelles la société ADIM envisage d'édifier son ensemble immobilier comporte notamment un escalier constituant une issue de secours de l'école publique de la Corderie édifée sur la parcelle mitoyenne. La réalisation du projet de la société ADIM impliquant la suppression de cette sortie de secours, la société ADIM a proposé à la Ville de Marseille de réaliser une nouvelle issue de secours et d'améliorer par voie de conséquence la desserte de l'école, à travers un volume inclus au sein de l'ensemble immobilier complexe qu'elle projette d'édifier. La Ville de Marseille ayant accepté cette proposition, la société ADIM lui a proposé de lui vendre en l'état futur d'achèvement le volume au sein duquel serait réalisé le nouvel accès à l'école.

La Ville fera son affaire de la réalisation des aménagements intérieurs, conformément aux attentes de l'utilisation prévue.

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des locaux et espaces dépendant de cet ensemble immobilier complexe et de leur imbrication et afin d'assurer l'indépendance des unités distinctes à créer et leur autonomie de gestion, un état descriptif de division en volume sera réalisé par la société ADIM.

Compte tenu des caractéristiques du programme ci-dessus stipulées, un prix de cession du tènement foncier de la Ville de Marseille à la société ADIM PACA a été négocié à 3 360 000 Euros net vendeur et un prix d'acquisition du lot de volumes par la Ville de Marseille auprès de la société ADIM PACA à 770 000 Euros HT soit 920 920 Euros TTC, montants validés par les services de France Domaine.

Les modalités de ces deux transactions foncières ont été arrêtées au sein d'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives et d'un contrat de réservation VEFA annexés qu'il vous est proposé d'approuver. Il est ainsi soumis au vote du Conseil Municipal l'affectation de l'autorisation de programme Mission Aménagement Durable et Urbanisme année 2013 pour un montant de 1 013 000 Euros relative à l'acquisition de ce lot en volume. Le projet d'aménagement des locaux après acquisition du bien n'ayant pas à ce jour été déterminé, le vote relatif à l'autorisation de programme pour les futurs travaux sera soumis au Conseil Municipal lors d'une séance ultérieure.

En outre, les parcelles objets de la présente cession appartenant au domaine public, il convient de les déclasser après avoir, au préalable, constaté leur désaffectation. Cette désaffectation a été constatée par constat d'huissier.

Enfin, les équipements implantés sur ces parcelles (plateau espace sportif et jeux de boules) ont fait l'objet, concernant leur gestion, d'une recentralisation en Mairie centrale par délibération n°05/0908/EFAG du 3 octobre 2005.

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

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
VU L'AVIS DE FRANCE DOMAINE N°2013-207V2438V DU 11 SEPTEMBRE 2013  
VU LA DELIBERATION N°05/0855/EHCV EN DATE DU 18 JUILLET 2005  
VU LA DELIBERATION N°05/0908/EFAG DU 03 OCTOBRE 2005  
VU LA DELIBERATION N°11/0445/SOSP DU 16 MAI 2011  
VU LA DELIBERATION N°12/0634/SOSP DU 25 JUIN 2012  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

- ARTICLE 1** Est annulée la délibération n°05/0855/EHCV du 18 juillet 2005.
- ARTICLE 2** Est constatée la désaffectation d'une partie des parcelles sises boulevard de la Corderie, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrées quartier Saint Victor - section E - n°196(p) et 197 pour une superficie de 4 202 m<sup>2</sup> (2 477 + 1 725 m<sup>2</sup>), telles que figurant en hachuré sur le plan ci-joint.
- ARTICLE 3** Est approuvé le déclassement du domaine public des tènements mentionnés à l'article 2.
- ARTICLE 4** Les tènements mentionnés à l'article 2 sont incorporés dans le domaine privé communal.
- ARTICLE 5** Est approuvée la cession moyennant la somme de 3 360 000 Euros (trois millions trois cent soixante mille Euros) net vendeur, conforme à l'avis des services fiscaux, des parcelles sises boulevard de la Corderie dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrées quartier Saint Victor - section E - n°196(p) et 197, pour une superficie de 4 202 m<sup>2</sup>, telles que figurant en hachuré sur le plan ci-joint, consentie à la société ADIM PACA.
- ARTICLE 6** Est approuvée la promesse synallagmatique de vente ci-annexée passée entre la Ville de Marseille et l'acquéreur fixant les modalités de cette cession.
- ARTICLE 7** Est approuvée l'acquisition par la Ville de Marseille à la Société ADIM PACA selon le principe d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'un lot de volumes émanant d'un Etat Descriptif de Division en Volumes à réaliser, et constituant un local élevé en R+7, situé boulevard de la Corderie dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, sur la parcelle cadastrée quartier Saint Victor - section E - n°197, moyennant la somme de 770 000 Euros (sept cent soixante dix mille Euros) net vendeur, soit 920 920 Euros TTC (neuf cent vingt mille neuf cent vingt Euros), soit une taxe sur la valeur ajoutée de 150 920 Euros (cent cinquante mille neuf cent vingt Euros).
- ARTICLE 8** Est approuvé le contrat de réservation ci-annexé.
- ARTICLE 9** Est approuvée l'affectation de l'autorisation de programme Mission Aménagement Durable et Urbanisme année 2013 pour un montant de 1 013 000 Euros (un million treize mille Euros) relative à l'acquisition d'un lot en volume boulevard de la Corderie et aux frais notariés.
- ARTICLE 10** La société ADIM PACA est autorisée à déposer toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.
- ARTICLE 11** Monsieur le Maire ou son représentant est habilité à signer les protocoles fonciers, l'Etat Descriptif de Division en Volumes, ainsi que tous les documents et actes inhérents à cette opération.

**ARTICLE 12**

La recette et la dépense correspondantes seront constatées sur les budgets 2014 et suivants.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À TOUTES  
DÉCISIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS,  
À LA SIGNATURE DES ACTES  
AUTHENTIQUES, AUX DROITS DE  
PRÉEMPTION, À TOUTES DÉCISIONS  
RELATIVES AU CHANGEMENT D'USAGE DES  
LOCAUX DESTINÉS À L'HABITATION ET À LA  
PROTECTION DES ANIMAUX  
Signé : Danielle SERVANT**

Le Conseiller rapporteur de la Commission DEVELOPPEMENT DURABLE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

**Certifié conforme  
LE MAIRE DE MARSEILLE  
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHONE**

**Jean-Claude GAUDIN**