

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 10 octobre 2024 à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

Délibération n° 2024_134

Date de convocation : 3 octobre 2024	Le quorum étant atteint : Conseillers en exercice : 39
Président de séance : M. LE DISSÈS Eric, Maire	Présents : 28 Représentés : 7 Absents : 4
Secrétaire de séance : M. ARAKELIAN Rémy	Résultat du vote, au scrutin ordinaire, après débats contradictoires :
Délibération publiée le :	Suffrages exprimés : 33
Enregistrée en Sous-Préfecture le :	Votes pour : 33 Abstentions : 2
Accusé de réception en Sous-Préfecture n° :	Votes contre : 0 M. ALEO, M. IRLES

Présents : LE DISSÈS Eric, COLIN Patricia, TERRIER Gérard, ARGENTI Céline, BIOLLEY Claude, TARDY Véronique, VILORIA Patrick, BRIÈRE Isabelle, BLOCQUEL Jean-Marc, ABADIE Dominique, CANTO Bernard, VANDEVOORDE Claudette, AUFFRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENTELLI Michel, CAMISULI Antoine, CHARVOT-ISNARD Jeanine, FODERA Bina, PRADEL Véronique, MIGLIORE Eric, MICOTTI Sophie, ARAKÉLIAN Rémy, ALEO Adrien, ESCOLLE Laurent, CATONI Monique, GOELZER Martine, GINI Michel, PAYROUSE Michaël

Pouvoirs : ROS Marie-Rose à CANTO Bernard, GRASSINI Joseph à TERRIER Gérard, BELLON Patricia à BIOLLEY Claude, POMMIER Jocelyne à BLOCQUEL Jean – Marc, PRUVOST Amandine à VINCENTELLI Michel, FLORENTINO Manuel à ARGENTI Céline, IRLES André à ALEO Adrien.

Absents : PENNICA Christelle, PANAGOUDIS Grégory, LOVERA Magali, MARTINEZ Jean

**Cession de la SCI DIGNEO RU/ 2020 dans le cadre de la
promesse tripartite synallagmatique de vente des îlots D1, F1, J1, J2 (Nord)
et G1, G2 (Sud) et Camille Desmoulins
Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
(PNRQAD)**

Vu le code général des collectivités territoriales L2121-29 ;

Vu la convention du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Marignane, signée le 17 février 2012 et ses avenants ;

Vu le contrat de concession du 3 septembre 2018 signé par la Commune avec la SPA AREA région sud PACA pour la réalisation d'une opération d'aménagement multisites Place de l'olivier - secteur des bruyères et ses avenants ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 21070924 du 9 juillet 2021, portant approbation de la promesse tripartite synallagmatique de ventes des îlots D1, F1, J1 (Est), J2 (Nord), G1, G2 (Sud) et Camille Desmoulins ;

Vu le protocole d'accord tripartite en vue du transfert de la SPL SOLEAM de la Concession d'Aménagement Place de l'Olivier - Secteur des Bruyères, signé le 24 février 2023 entre la Commune de Marignane, la SPL AREA et la SPL SOLEAM et notifié le 28 février 2023 ;

Vu la délibération n°23031501 du 15 mars 2023 portant approbation de l'avenant n°1 à la promesse tripartite synallagmatique de vente sous conditions suspensives signé le 30 mars 2023 entre la Commune, la SPL AREA et la SCI DIGNEO RU/2020 en présence de la SPL SOLEAM ;

Vu la délibération n° 23121335 du 13 décembre 2023 portant approbation de l'avenant n°2 à la promesse tripartite synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020 sous conditions suspensives signé le 15 décembre 2023 ;

Vu la délibération n° 21022601 du 26 février 2024 portant approbation de l'avenant n°3 à la promesse tripartite synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020 sous conditions suspensives signé le 15 mars 2024 ;

Vu la délibération n° 2024_110 du 11 juillet 2024 portant approbation de l'avenant n°4 à la promesse tripartite synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020 sous conditions suspensives signé le 1^{er} août 2024 ;

Vu la promesse synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, la SPL AREA Région Sud PACA et SCI DIGNEO RU/2020 signée le 22 juillet 2021 fixant les conditions de la vente des ilots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1(Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins, et ses quatre avenants signés les 30 mars 2023, 15 décembre 2023, 15 mars 2024 et 1^{er} août 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée et reçue le 18 septembre 2024 référencée sous le numéro n° 013 054 24 M 0254, relative à la cession des parcelles objet des présentes ;

Vu la renonciation à exercer le droit de préemption de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 9 octobre 2024.

En 2012, la Commune a signé une convention PNRQAD pluriannuelle afin de mettre en œuvre son projet de rénovation urbaine visant à revitaliser le centre-ville fortement paupérisé et traiter la situation catastrophique de son centre ancien très dégradé et dépeuplé en son cœur malgré sa trame urbaine typique et la présence de deux monuments historiques classés.

Sur proposition de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'association Foncière Logement et la Commune se sont rapprochées fin 2018 afin d'établir un programme concerté permettant de sauvegarder un patrimoine architectural et urbain et de participer à la dynamique de requalification du centre ancien de Marignane, engagée par la Commune et inscrite au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). En effet de par son objet social, FONCIERE LOGEMENT, association à but non lucratif créée en 2002 par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'Etat, est investie d'une mission d'intérêt général, et constitue un outil de référence du Groupe Action Logement pour participer à la résorption de l'habitat indigne. Elle est financée par Action Logement, et a pour vocation de produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat dans les secteurs en réhabilitation ainsi que dans les quartiers où l'offre est la plus tendue. Depuis 2020, Foncière Logement déploie son savoir-faire d'investisseur dans des projets immobiliers complexes en quartiers anciens sous le nom de DIGNEO. En contribuant à lutter contre l'habitat indigne, DIGNEO Foncière Logement, répond à sa mission d'utilité publique dans une première opération d'ampleur à Marignane.

Une promesse tripartite synallagmatique de vente a été signée le 22 juillet 2021 entre la Commune et la SPL Agence Régionale d'Équipement et d'Aménagement Région Sud PACA (AREA), vendeurs, et la SCI DIGNEO RU/2020, acquéreur, aux termes de cette promesse et de ses avenants, la Commune d'une part et la SPL SOLEAM se substituant à la SPL AREA d'autre part, se sont engagés à céder sept ilots d'anciens logements vacants (D1, F1, J1(Est), J2(Nord), G1 et G2(Sud) et Camille Desmoulins), pour la réhabilitation - reconstruction de logements locatifs (dont 11 logements conventionnés localisés de manière diffuse) et 1000 m² de services sur le centre ancien.

Par avenant n° 1 en date du 30 mars 2023, les parties confrontées à divers aléas indépendants de la volonté de l'acquéreur, décidaient de proroger l'échéance de la validité de la promesse de vente, d'adapter et compléter les conditions suspensives comme suit :

- suppression de la condition de signature concomitante des actes de vente sur l'ensemble des ilots du centre ancien et de l'ilot Bruyères,

- ajout de l'engagement de la Commune à acquérir la totalité des lots de la copropriété édifiées sur les parcelles cadastrées section AN 374 et AN 375, et de les céder à l'acquéreur,
- ajout de conditions relatives à la libération de la Place de l'Olivier, aux travaux d'aménagement de l'îlot J1 (SOLEAM), à la viabilisation de rues riveraines et à l'approvisionnement des chantiers de l'acquéreur, permettant d'anticiper la démolition partielle de l'îlot F1 par la Commune et de définir les modalités de remboursement par l'acquéreur,
- prorogation des engagements des vendeurs à procéder aux travaux de sécurisation des immeubles à réhabiliter.

En outre, les parties convenaient de la suppression de la condition essentielle de signature concomitante des actes de vente sur l'ensemble des îlots du centre ancien et de Bruyères, et fixaient leurs contributions financières respectives aux travaux de dépollution et de démolition.

Par avenant n° 2 en date du 15 décembre 2023 et n° 3 en date du 15 mars 2024, la promesse de vente était à nouveau prorogée, afin notamment de prendre en compte les demandes d'aides publiques formulées par la SCI DIGNEO RU/2020 et l'intervention de l'Etat dans le cadre du dispositif « Fonds Verts ».

Par avenant n° 4 en date du 1^{er} août 2024, l'échéance de la promesse était fixée au 30 octobre 2024 et l'acquéreur renonçait à se prévaloir de l'application de conditions suspensives (absence de prescriptions d'archéologie préventive ; libre circulation chantier et approvisionnement) pour permettre à la Commune de mettre en œuvre la fouille archéologique de l'îlot F1 et de conserver la jouissance de l'îlot F1 hors parcelle section AN n°400 pour l'accès et la circulation des chantiers.

Il est précisé que le conseil municipal a approuvé chaque avenant par délibérations susvisées.

Eu égard à la demande de l'acquéreur de réitérer l'acte définitif avant l'échéance de la promesse fixée au 30 octobre 2024, il est à présent proposé au conseil municipal de mandater Maître Pascal BONETTO de la SELAS Notaires Marignane Métropole Marseille pour la rédaction de l'acte authentique de vente en double minute avec Maître Virginie POUYET, notaire à Paris, et pour le charger de toutes formalités afférentes.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **de rappeler** qu'une promesse tripartite synallagmatique de vente a été signée le 22 juillet 2021 entre la Commune et la SPL Agence Régionale d'Equipeement et d'Aménagement Région Sud PACA (AREA), vendeurs, et la SCI DIGNEO RU/2020, acquéreur ; qu'aux termes de cette promesse et de ses avenants susvisés, la Commune d'une part et la SPL SOLEAM se substituant à la SPL AREA d'autre part se sont engagées à céder respectivement à la SCI DIGNEO RU/2020, les îlot D1, F1, G1 et Camille Desmoulins (commune de MARIGNANE) et J1(Est), J2 (Nord) et G2 (Sud), composés selon les références de parcelles ci-après, au prix de 2 € symboliques (deux euros), soit 1 euro (un euro) symbolique par vendeur, soit 1 euro pour les biens cédés par la Commune et 1 euro pour les biens cédés par la SPL SOLEAM :

1/ Références des parcelles cédées par la commune de Marignane :

Ilot D1 :

Section	N°	Lieudit
AN	268	11 rue Victor Hugo
AN	270	10 rue du grand puits
AN	271	11 rue du grand puits
AN	272	2 rue de la pompe
AN	273	4 rue de la pompe
AN	274	6 rue de la pompe

Ilot F1 :

Section	N°	Lieudit
AN	400	pl camille desmoulins
AN	401	19 rue charles esmieu
AN	402	17 rue charles esmieu
AN	403	48 rue victor hugo
AN	404	15 rue charles esmieu
AN	405	13 rue charles esmieu
AN	406	36 rue victor hugo
AN	407	46 rue victor hugo
AN	408	40 rue victor hugo
AN	409	38 rue victor hugo
AN	410	38b rue victor hugo
AN	411	34 rue victor hugo
AN	412	32 rue victor hugo
AN	413	le village

Ilot G1 :

Section	N°	Lieudit
AN	393	rue du grand puits
AN	394	5 rue mal foch
AN	395	37 rue du grand puits
AN	396	39 rue du grand puits
AN	397	47 rue du grand puits

Ilot Place Camille Desmoulins :

Section	N°	Lieudit
AN	440	10 pl Camille Desmoulins
AN	453	17 pl Camille Desmoulins
AN	454	le village
AN	455	13 pl Camille Desmoulins
AN	528	11 pl Camille Desmoulins
AN	577	pl Camille Desmoulins
AN	578	pl Camille Desmoulins

La surface cadastrale totale des parcelles cédées par la Commune est de **2 249 m²** (selon DIA).

2/ Références des parcelles cédées par la SPL SOLEAM :

Ilot J1 Est :

Section	N°	Lieudit
AN	605	36 crs Mirabeau
AN	601	28 rue de la prison
AN	607	7 rue de la prison
AN	354	3 Imp de cavaillon
AN	355	1 rue de cavaillon
AN	357	5 rue de la prison

Ilot J2 Nord :

Section	N°	Lieudit
AN	318	21 rue du grand puits
AN	319	23 rue du grand puits
AN	320	1 rue de cavailon
AN	323	3 rue de cavailon
AN	324	5 rue de cavailon
AN	326	7 rue de cavailon
AN	328	9 rue de cavailon
AN	329	11 rue de cavailon
AN	330	13 rue de cavailon
AN	331	15 rue de cavailon

Ilot G2 Sud

Section	N°	Lieudit
AN	392 /	33 rue du grand puits
AN	391 /	31 rue du grand puits
AN	390 /	29 rue du grand puits
AN	389 /	1 imp du grand puits
AN	388 /	2 imp du grand puits
AN	386 /	11 rue mal foch
AN	552 /	13 rue mal foch
AN	376 /	15 rue mal foch
AN	377 /	17 rue mal foch
AN	611 /	19 rue mal foch
AN	623 /	21 rue mal foch
AN	378 /	6 imp de cavailon
AN	622 /	21 rue mal foch
AN	619 /	le village
AN	608 /	1 crs mirarbeau
AN	614 /	4 imp de cavailon
AN	615 /	13 rue du mal joffre
AN	617 /	13 rue du mal joffre
AN	551 /	13 rue du mal joffre
AN	604 /	36 CRS Mirabeau

La surface cadastrale totale des parcelles cédées par la SPL SOLEAM est de 1 364 m² (selon DIA).

- **de rappeler** que le prix de vente est assorti d'une clause d'intéressement liée à la commercialisation du programme et d'un droit de priorité au profit de la Commune,
- **de rappeler** que la seule condition suspensive de la vente à laquelle aucune des parties ne peut renoncer concerne le droit de préemption et que les autres conditions suspensives figurant dans la promesse de vente peuvent être levées ou que l'acquéreur pourra y renoncer,
- **de rappeler** que la vente est soumise aux conditions de conservation, dépollution et de désamiantage des biens découlant des clauses mentionnées dans la promesse et ses avenants susvisés,
- **dans ces conditions, de mandater** Maître Pascal BONETTO, notaire associé, de la SELAS Notaires Marignane Métropole Marseille aux fins de formaliser l'acte définitif de cession en double minute avec Maître Virginie POUYET, notaire à Paris, et de se charger de toutes formalités afférentes ;

- **et d'autoriser** Monsieur le maire à signer ledit acte à intervenir ainsi que tous documents y afférents,
- **de dire** que tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, ses suites et ses conséquences sont à la charge de l'acquéreur,
- **de dire** que la recette de 1 € (un euro) sera inscrite aux budgets concernés,
- **de dire** que conformément à l'avenant n° 1 signé le 30 mars 2023, le remboursement des frais liés à l'opération de démolition du cœur de l'îlot F1 par la SCI DIGNEO RU/2020 sera inscrit en recette au budget de l'exercice concerné du centre-ancien.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**Le secrétaire de séance,
ARAKELIAN Rémy**



**Le Maire,
Eric LE DISSÈS**



Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Marseille, par courrier ou par saisine dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa transmission en sous-préfecture.