

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 décembre 2023

à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

Date de convocation : 7 décembre 2023

Président de séance : M. Eric LE DISSÈS, Maire

Secrétaire de séance : Mme Amandine PRUVOST

Délibération publiée le :

Enregistrée en Sous-Préfecture le :

Accusé de réception en Sous-Préfecture n°

Le quorum étant atteint :

Conseillers en exercice : 39

Présents : 28 Représentés : 9 Absents : 2

Résultat du vote, au scrutin ordinaire, après débats contradictoires :

Suffrages exprimés : 37

Votes pour : 33

Abstentions : 0

Votes contre : 4

Non participations : 0

Mme Iovera, M. Aleo,

M. Irles, M. Martinez

Présents : LE DISSÈS Eric, COLIN Patricia, TERRIER Gérard, ARGENTI Céline, BOLLEY Claude, TARDY Véronique, VILORIA Patrick, BRIÈRE Isabelle, BLOCQUEL Jean-Marc, ABADIE Dominique, ROS Marie-Rose, CANTO Bernard, GRASSINI Joseph, AUFRRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENTELLI Michel, POMMIER Jocelyne, BELLON Patricia, VANDEVOORDE Claudette, CHARVOT-ISNARD Jeanine, FODERA Bina, PANAGOUDIS Grégory, MICOTTI Sophie, PRUVOST Amandine, CATONI Monique, ALEO Adrien, GARGANI Marie Claude, MARTINEZ Jean

Pouvoirs : LO IACONO Michel à ARGENTI Céline, CAMISULI Antoine à TERRIER Gérard, PRADEL Véronique à BRIÈRE Isabelle, SANCHEZ Anthony à TARDY Véronique, ARAKÉLIAN Rémy à ABADIE Dominique, ESCOLLE Laurent à VILORIA Patrick, IRLES André à ALEO Adrien, LOVERA Magali à MARTINEZ Jean, FLORENTINO Manuel à BOLLEY Claude

Absents : PENNICA Christelle, MIGLIORE Eric

N°23121326	Cession d'un immeuble communal sis sur la parcelle cadastrée section AN n° 374 et N° 375, situé 17bis et 19 rue Foch à la SCI DIGNEO RU/2020 – Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
------------	---

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 3111-1 et suivants ;

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 d'aménagement en date du 3 septembre 2018 portant sur la réalisation d'une opération d'aménagement multisites place de l'olivier - secteur des bruyères et ses avenants ;

Vu la promesse de vente du 22 juillet 2021 entre la Commune, l'AREA région sud PACA et DIGNEO RU/2020 fixant les conditions de la vente des îlots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1(Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins et son avenant du 30 mars 2023 ;

Vu le règlement de copropriété du 23 août 2007 portant sur la copropriété de l'immeuble du 17bis et 19 rue FOCH ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ;

Vu l'avis de la commission « Grands projets – Travaux – Environnement – Développement durable – PNRQAD », rendu le 20 novembre 2023 ;

Considérant que la Commune s'est engagée dans un programme de requalification de son Centre ancien, notamment par la signature d'une convention PNRQAD ;

Considérant que la Commune et l'Aménageur SOLEAM se sont engagés respectivement pour ce qui les concerne à céder à DIGNEO RU/2020 les îlots du centre ancien dénommés D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1(Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins ;

Considérant que la réalisation du projet porté par DIGNEO RU/2020 est indispensable à la réussite de la requalification du centre ancien de Marignane ;

Considérant que les conditions suspensives figurant dans l'avenant à la promesse de vente signé avec DIGNEO RU/2020 prévoient que le bâtiment élevé sur les parcelles cadastrées section AN n° 374 et n°375 doit être cédé à DIGNEO RU/2020 pour démolition et réalisation d'une maison de ville compatible avec les programmes immobiliers mitoyens ;

En 2012, la Commune a signé une convention PNRQAD avec l'Etat afin de traiter la situation catastrophique de son centre-ville qui malgré sa trame urbaine typique et la présence de deux monuments historiques se caractérisent par un centre-ville paupérisé, et dépeuplé en son cœur. Face à ces difficultés urbaines, sociales et économiques la Commune a engagé une réflexion en vue de mettre en place un projet de renouvellement urbain impliquant notamment, la démolition, la restructuration, la réhabilitation ou la reconstruction des immeubles dégradés et la requalification des espaces publics afin de permettre l'installation de commerces et d'équipements visant à renforcer l'attractivité du centre ancien.

Cette ambition s'est heurtée à de nombreuses difficultés, notamment liés à des surcoûts techniques d'opération, à l'état de délabrement de certains immeubles, à des rénovations complexes de certains îlots ou encore à l'incapacité des acteurs immobiliers à trouver un équilibre économique en vue de la réalisation de logements locatifs libres support de diversité sociale et de mixité.

Face à cette situation de blocage et sur proposition de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, FONCIERE LOGEMENT et la Ville se sont rapprochées fin 2018 en vue d'étudier les conditions d'intervention cette dernière.

Foncière Logement, investie d'une mission d'intérêt général, est l'outil de référence du Groupe Action Logement pour participer à la résorption de l'habitat indigne en France.

Dans le cadre du dispositif Digneo, Foncière Logement est mandatée par le Groupe Action Logement pour concevoir, assurer la maîtrise d'ouvrage de la transformation ou reconstruction du bâti ancien très dégradé voire dangereux impropre par nature à l'habitat, loger une population contribuant à la mixité sociale et créer un cadre de vie renouvelé comportant les offres de services adaptées au quartier.

Foncière Logement - Digneo n'a pas un rôle de promoteur mais celui d'opérateur investisseur créateur d'une nouvelle dynamique en portant un risque patrimonial et locatif pour structurer une nouvelle offre immobilière. Elle loue les logements prioritairement aux salariés du secteur privé. 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.

A l'issu d'un travail concerté, DIGNEO – FONCIERE LOGEMENT – LA COMMUNE DE MARIGNANE et l'Aménageur ont signés une promesse synallagmatique de vente portant sur sept îlots au sein du Centre Ancien – (D1, F1, J1 (EST), J2(Nord), G1 et G2(Sud) et Camille Desmoulins). Le programme immobilier prévoit la requalification de 80 logements dont 68% en réhabilitation et plus de 1000 m² de services. L'ensemble des permis de construire ont été délivrés en 2022.

Toutefois les conditions de démarrage des chantiers n'ayant pas été réunies en raison d'aléas indépendants de DIGNEO RU, les vendeurs et l'acquéreur ont signé le 30 mars 2023 un avenant à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives.

L'une des conditions suspensives porte sur la cession à DIGNEO RU de l'immeuble sis sur les parcelles cadastrées section AN n° 374 et n° 375 afin de permettre la réalisation du programme de construction dans les conditions de sécurité nécessaires.

L'immeuble d'une contenance cadastrale globale de 79 m² est en très mauvais état. L'immeuble se trouvant dans le périmètre de la concession d'aménagement multisites Place de l'Olivier – Secteur Bruyères, la cession directe de l'immeuble par la Commune est envisagée en accord avec l'aménageur du site.

Au regard de ces éléments, la Commune souhaite procéder à la cession de l'immeuble à la Digneo RU/2020 dans les mêmes conditions que celles prévues dans la promesse synallagmatique de vente des îlots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1(Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins signée le 21 juillet 2021 et son avenant signé le 30 mars 2023.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **de céder** au prix de 1 € à la société civile immobilière DIGNEO RU/2020 en présence de la SOLEAM aménageur du site Place de l'Olivier, l'immeuble sis sur les parcelles cadastrées section AN n°374 et n°375, d'une surface de 79 m², situé dans le Centre Ancien au 17bis et 19 Rue Foch,

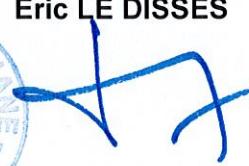
- **de donner mandat** à Monsieur le Maire pour procéder à cette cession, stipuler toute clause et conditions nécessaires et plus généralement faire tout ce qui se utile et nécessaire à cette fin,
- **de charger** la SELAS Notaires Marignane Métropole Marseille de la rédaction de l'acte en double minute avec Maître Virginie POUYET, notaire à Paris,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer l'acte à intervenir ainsi que tout document afférent à ce dossier,
- **de préciser** que l'acquéreur, prendra à sa charge les frais d'acte,
- **de dire** que la recette est inscrite au budget de l'exercice concerné.

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

Le secrétaire de séance,
Amandine PRUVOST



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 « Télerecours citoyen » depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception en sous-préfecture.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le 22/12/2023

Berger
Levrault

ID : 013-211300546-20231222-23121326-DE