

**Procès - Verbal**  
**Conseil Municipal du 15 mars 2022**

*réuni à l'espace Saint Exupéry à 18h00 sous la présidence de Monsieur Eric Le Disses  
par suite de convocation du 7 mars 2023*

**Procès-verbal approuvé en séance du 27 mars 2023, par 33 voix pour  
et 4 contre (M. Irlès, M. Aléo, Mme Lovera et M. Martinez)**

**Présents** : LE DISSÈS Eric, TERRIER Gérard, BIOLLEY Claude, TARDY Véronique, VILORIA Patrick, BRIÈRE Isabelle, BLOCQUEL Jean-Marc, ABADIE Dominique, ROS Marie-Rose, CANTO Bernard, AUFFRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENELLI Michel, CAMISULI Antoine, BELLON Patricia, VANDEVOORDE Claudette, FODERA Bina, PRADEL Véronique, MIGLIORE Eric, PANAGOUDIS Grégory, MICOTTI Sophie, PRUVOST Amandine, ARAKÉLIAN Rémy, CATONI Monique, IRLES André, LOVERA Magali, MARTINEZ Jean,

**Pouvoirs** : COLIN Patricia à CAMISULI Antoine, ARGENTI Céline à TARDY Véronique, PENNICA Christelle à TERRIER Gérard, GRASSINI Joseph à BLOCQUEL Jean-Marc, LO IACONO Michel à VILORIA Patrick, POMMIER Jocelyne à VINCENELLI Michel, CHARVOT-ISNARD Jeanine à BRIÈRE Isabelle, ESCOLLE Laurent à BIOLLEY Claude, SANCHEZ Anthony à ABADIE Dominique, ALEO Adrien à MARTINEZ Jean,

**Absents** : FLORENTINO Manuel, GARGANI Marie Claude

**Secrétaire de séance** : ARAKELIAN Rémy

**Conseillers Municipaux** : Effectif : 39 ; Présents : 27 ; Pouvoirs : 10 ; Absents : 2 ;

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint et déclare la séance ouverte.



Le conseil désigne M. Rémy ARAKELIAN en qualité de secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 16 février 2023 est adopté par 33 voix pour et 4 abstentions (M. Irlès, M. Aléo, Mme Lovera, M. Martinez).

**Présentation des questions inscrites à l'ordre du jour.**

**N°23031501 : Approbation de l'avenant à la promesse tripartite synallagmatique de vente des îlots îlots D1, F1, J1, J2(Nord), G1, G2(Sud) et Camille Desmoulins – Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)**

En 2012, la Ville de Marignane 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 Ville 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.

Depuis avril 2019, la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre devient un nouveau domaine d'intervention stratégique pour Foncière Logement. Elle déploie son savoir-faire d'investisseur dans des projets immobiliers complexes en quartiers anciens sous le nom de Digneo depuis 2020.

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 (13).

A l'issu d'un travail concerté, DIGNEO – FONCIERE LOGEMENT – LA COMMUNE DE MARIGNANE et l'AREA ont donc signé le 22 juillet 2021 une promesse synallagmatique de vente portant sur cinq îlots au sein du Centre Ancien – (D1, F1, J2(Nord), G1 et G2(Sud) et Camille Desmoulins), dont deux îlots intégrés dans le périmètre de la Concession d'aménagement et d'une partie du secteur des Bruyères, en vue de développer et porter principalement un programme de logements locatifs privés respectant le cahier des charges de la concession d'aménagement. Cette intervention permettra d'une part de faciliter l'opération globale de requalification déjà bien engagée par la Ville et d'autre part d'instaurer une mixité sociale dans le Centre ancien.

Le programme immobilier prévisionnel sur le cœur historique prévoit la requalification de 75 logements dont 68% en réhabilitation et entre 800 et 1000 m<sup>2</sup> de services.

Les permis de construire des îlots du centre ancien ont été délivrés et purgés de tout recours mi 2022.

Il est rappelé que le projet développé par FONCIERE LOGEMENT s'inscrit dans une opération globale, l'ensemble représentant environ 123 logements dont 11 logements conventionnés PLUS localisés de manière diffuse dans tout le parc du centre ancien.

Toutefois les conditions de démarrage des chantiers de l'acquéreur n'étant pas réunies en raison de retard et d'aléas nouveaux indépendants de DIGNEO RU/2020, la cession définitive des îlots ne pourra pas être réalisée avant le transfert de la concession à la SOLEAM.

Les actions communes énoncées induisent d'acter un avenant à la promesse de vente entre la ville et DIGNEO RU (intervenant en lieu et place de Foncière Logement) et SOLEAM et DIGNEO RU.

A la demande de la société DIGNEO RU-2020, les vendeurs et l'acquéreur se sont rapprochés afin d'envisager les adaptations à apporter à la promesse synallagmatique de vente signée le 22 juillet 2021 pour permettre l'engagement de l'ensemble des chantiers de l'acquéreur avant la fin 2023.

L'avenant permet ainsi :

- De prolonger la durée de validité de la promesse au 15 décembre 2023,
- De supprimer la condition de signature concomitante des actes de vente sur l'ensemble des îlots du centre ancien et de l'îlot Bruyères, laissant ainsi la liberté de réitérer l'acte de vente de l'îlot Bruyères préalablement à la cession des îlots du centre ancien. Les actes de vente des îlots du centre ancien restent quant à eux liés entre eux.
- D'adapter les modalités de production des plans de bornage des terrains à céder par les vendeurs.
- De prolonger les engagements des vendeurs à procéder aux travaux de sécurisation des immeubles à réhabiliter jusqu'au 15 décembre 2023.

L'avenant permet également d'adapter les conditions suspensives suivantes :

- En ajoutant l'engagement des vendeurs à acquérir la totalité des lots de la copropriété édifiés sur les parcelles cadastrées section AN 374 et AN 375, et de les céder à l'acquéreur à l'euro symbolique afin de permettre la réalisation du programme de construction de l'acquéreur dans les conditions de sécurité nécessaires ;
- En actualisant les informations relatives à la réalisation du chantier de l'Ecole des Arts.

L'avenant prévoit de nouvelles conditions suspensives rendues nécessaires au démarrage des travaux du programme de logements dès signature de l'acte définitif de cession :

- En définissant les conditions relatives à la libération de la place de l'Olivier, aux travaux d'aménagement riverains, aux fouilles archéologiques, à la viabilisation des rues riveraines et à l'approvisionnement des chantiers de l'acquéreur ;

- En anticipant la démolition partielle de l'îlot F1 et de définir les modalités de remboursement par l'acquéreur ;
- En remettant à l'acquéreur un carnet de phasage des travaux du PNRQAD compatible avec un démarrage des chantiers de l'acquéreur au plus tard le 15 décembre 2023.

Un seul et même avenant peut finaliser les accords des parties.

Il convient donc de signer avec DIGNEO RU et en présence d'AREA Région Sud PACA et de la SOLEAM un avenant à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, correspondant aux immeubles des îlots D1, F1, J1, J2(Nord), G1 et G2(Sud) et Camille Desmoulins.

#### **Le conseil municipal,**

→ **décide, par 32 voix pour, et 4 contre (M. IRLES, Mme LOVERA, M.ALEO et M. MARTINEZ), 1 conseiller municipal ne prenant pas part au vote (M. PANAGOUDIS),**

- **d'approuver** l'avenant ci-annexé à la promesse synallagmatique de vente des îlots D1, F1, J1, J2 (Nord), G1 et G2 (Sud) et Camille Desmoulins à signer avec DIGNEO RU,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer cet avenant,
- **de charger** l'Office notarial SELAS Notaires Marignane Métropole sise à Marignane, en double minute avec Maître POUYET, notaire à Paris, de la rédaction de l'avenant à la promesse de synallagmatique de vente sous conditions suspensives.

**Clôture de séance : 18h15**