

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 mars 2023

à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

Date de convocation : 7 mars 2023	Le quorum étant atteint : Conseillers en exercice : 39 Présents : 27 Représentés : 10 Absent : 2
Président de séance : M. Eric LE DISSÈS, Maire	Résultat du vote, au scrutin ordinaire, après débats contradictoires : Suffrages exprimés : 36 Votes pour : 32 Abstentions : 0 Votes contre : 4 Non participations : 1 (M. Irlès, M. Aleo, (M. Panagoudis) Mme Lovera, M. Martinez)
Secrétaire de séance : M. Rémy ARAKELIAN	
Délibération publiée le :	
Enregistrée en Sous-Préfecture le :	
Accusé de réception en Sous-Préfecture n°	

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, VINCENTELLI Michel, CAMISULI Antoine, BELLON Patricia, VANDEVOORDE Claudette, FODERA Bina, PRADEL Véronique, MIGLIORE Eric, PANAGOUDIS Grégory, MICOTTI Sophie, PRUVOST Amandine, ARAKÉLIAN Rémy, CATONI Monique, IRLÈS 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 VINCENTELLI 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

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

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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 en date du 3 septembre 2018 signé par la Ville avec 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 promesse synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, l'AREA région sud PACA et DIGNEO RU/2020 signée le 22 juillet 2021 fixant les conditions de la vente des îlots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1 (Est), J2 (Nord) et Place 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 et notifié le 28 février 2023 ;

Vu le projet d'avenant à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives ci-annexé ;

Vu l'avis de la commission Urbanisme rendu le 3 mars 2023 ;

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

Considérant que la Ville et l'Aménageur AREA 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, ainsi qu'un îlot du secteur des Bruyères ;

Considérant qu'à la suite de la décision de la Région de dissoudre l'AREA, la concession d'aménagement sera transférée à la SOLEAM ;

Considérant que les promesses de vente signées avec DIGNEO RU/2020 arriveraient à terme échu le 31 mars 2023 sans que toutes les conditions suspensives puissent être réalisées ;
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 la mise en œuvre de ce projet est conditionnée par des modalités d'intervention en lien avec les autres chantiers de la convention PNRQAD et des mises en sécurité de bâtiments riverains ;
Considérant que l'acquéreur a donc sollicité la Commune pour envisager la prolongation de la durée de validité de la promesse synallagmatique de vente au-delà du 31 mars 2023 ; *
Considérant que les vendeurs et l'acquéreur se sont rapprochés afin d'envisager les modifications à apporter aux conditions suspensives ;

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'issue 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 m² 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, après en avoir délibéré, décide :

- **d'approuver** l'avenant ci-annexé à la promesse synallagmatique de vente des ilots 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.

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

**Le secrétaire de séance,
Rémy ARAKELIAN**



**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 réception en sous-préfecture.