

RAPPORT  
AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENTS

**RAPPORT 21/15/03/VAT**

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE - DIRECTION DE LA STRATEGIE FONCIERE ET DU PATRIMOINE - SERVICE DE L'ACTION FONCIERE - 5<sup>ème</sup> arrondissement - Baille - 8 rue du Capitaine Galinat - Extension du groupe scolaire Sainte-Cécile - Acquisition amiable auprès des époux Guetta des lots 1 et 7 au sein de deux immeubles en copropriété.**

21-36746-DSFP

Monsieur le Maire soumet au Conseil d'Arrondissements le rapport suivant :

Il a été constaté que l'immeuble situé 8, rue Capitaine Galinat, dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, mitoyen de l'école élémentaire Sainte-Cécile présentait un état de délabrement menaçant ruine nécessitant une intervention de la puissance publique.

A cet effet un arrêté de péril imminent en date du 21 février 2019 a été pris.

Cet immeuble, soumis au statut de la copropriété, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, qui menace de s'effondrer et pour lequel les propriétaires ne semblent pas en mesure de réaliser des travaux de réhabilitation pérennes est situé dans l'emprise nécessaire à l'extension de l'école Sainte Cécile, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Par délibération en date du 5 octobre 2020, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition amiable auprès de Marseille Habitat des lots 2, 4 et 5 de l'immeuble.

Monsieur Guetta est propriétaire de l'entrepôt au rez-de-chaussée de l'immeuble 8 rue Capitaine Galinat soit le lot 1. Cet entrepôt s'étend à l'arrière et est imbriqué par le lot 7 dans l'immeuble mitoyen sis 5 rue Yves Lariven.

Monsieur Guetta a manifesté son souhait de vendre la totalité de son entrepôt à la municipalité. Afin de ne pas laisser subsister une parcelle enclavée (lot 7) et de poursuivre la maîtrise foncière de l'immeuble, il est opportun pour la Ville d'acquérir la totalité de l'entrepôt.

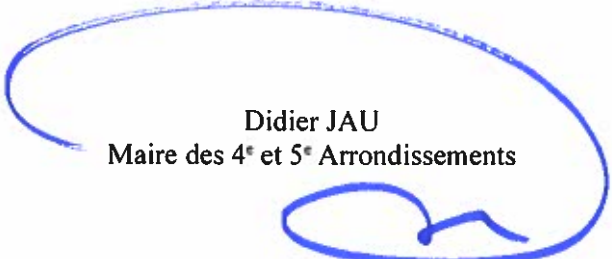
L'acquisition du dernier lot de l'immeuble, lot 3, sera effectuée par la Ville de Marseille à l'amiable ou par expropriation après dépôt d'un dossier de déclaration d'utilité publique en préfecture.

LE CONSEIL DES 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> ARRONDISSEMENTS  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
VU LA LOI N° 82-1169 du 31 DECEMBRE 1982  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS  
DELIBERE

**ARTICLE 1**

Est approuvée l'acquisition auprès des époux Guetta du lot 1 au sein de l'immeuble en copropriété 8, rue Capitaine Galinat et du lot 7 au sein de l'immeuble en copropriété 5, rue Yves Lariven. L'acquisition se réalisera moyennant la somme de 149 500 Euros hors frais et hors taxes conformément à l'avis des Domaines en date du 4 février 2021.

Didier JAU  
Maire des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> Arrondissements



# RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE - DIRECTION DE LA STRATEGIE FONCIERE ET DU PATRIMOINE - SERVICE DE L'ACTION FONCIERE - 5ème arrondissement - Baille - 8 rue du Capitaine Galinat - Extension du groupe scolaire Sainte-Cécile - Acquisition amiable auprès des époux Guetta des lots 1 et 7 au sein de deux immeubles en copropriété.

21-36746-DSFP

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville et de Monsieur l'Adjoint en charge du plan Ecole, du bâti, de la construction, de la rénovation et du patrimoine scolaire, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Il a été constaté que l'immeuble situé 8, rue Capitaine Galinat, dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, cadastré quartier Baille (819) section C n°109, mitoyen de l'école élémentaire Sainte-Cécile présentait un état de délabrement menaçant ruine nécessitant une intervention de la puissance publique.

A cet effet un arrêté de péril imminent en date du 21 février 2019 a été pris. Depuis lors cet immeuble a été évacué, un périmètre de sécurité a été installé afin de protéger les usagers de la voie publique et un tunnel rigide a été mis en place dans l'enceinte de l'école afin de sécuriser le préau et la cour.

Cet immeuble, soumis au statut de la copropriété, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, qui menace de s'effondrer et pour lequel les propriétaires ne semblent pas en mesure de réaliser des travaux de réhabilitation pérennes est situé dans l'emprise nécessaire à l'extension de l'école Sainte Cécile, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Par délibération n°19/0958/UAGP en date du 16 septembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition, par voie amiable ou par voie d'expropriation, des différents lots de copropriété et des parties communes rattachées, érigés au sein de l'immeuble.

Par délibération n°20/0482/UAGP en date du 5 octobre 2020, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition amiable auprès de Marseille Habitat des lots 2, 4 et 5 de l'immeuble.

Monsieur Guetta est propriétaire de l'entrepôt au rez-de-chaussée de l'immeuble 8 rue Capitaine Galinat soit le lot 1. Cet entrepôt s'étend à l'arrière et est imbriqué par le lot 7 dans l'immeuble mitoyen sis 5 rue Yves Lariven et cadastré Quartier Baille section C n°108.

Les deux immeubles sont régis par le même règlement de copropriété. Après étude, il ressort que les deux lots (1 et 7) étaient destinés initialement à être réunis. Il s'agira de procéder à une scission de copropriété et d'intégrer le lot 7 dans la copropriété de l'immeuble 8 rue Capitaine Galinat.

Monsieur Guetta a manifesté son souhait de vendre la totalité de son entrepôt à la municipalité. Afin de ne pas laisser subsister une parcelle enclavée (lot 7) et de poursuivre la maîtrise foncière de l'immeuble, il est opportun pour la Ville d'acquérir la totalité de l'entrepôt.

L'acquisition de ces lots se réalisera moyennant la somme de 149 500 Euros hors frais et hors taxes conformément à l'avis des Domaines n° 2021-205V10287 en date du 4 février 2021.

A cet effet, un projet d'acte de vente précisant les modalités juridiques de l'acquisition est en cours de rédaction.

L'acquisition du dernier lot de l'immeuble, lot 3, sera effectuée par la Ville de Marseille à l'amiable ou par expropriation après dépôt d'un dossier de déclaration d'utilité publique en préfecture.

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'ARTICLE 1111-1 DU CODE GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ DES  
PERSONNES PUBLIQUES  
VU LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°19/0958/UAGP EN DATE DU  
16 SEPTEMBRE 2019  
VU LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°20/0482/UAGP EN DATE DU  
5 OCTOBRE 2020  
VU L'AVIS DES DOMAINES N°2021-205V0287 EN DATE DU 4 FÉVRIER 2021  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

#### **DELIBERE**

#### **ARTICLE 1**

Est approuvée l'acquisition auprès des époux Guetta du lot 1 au sein de l'immeuble en copropriété 8, rue Capitaine Galinat cadastré 819 C n°109 et du lot 7 au sein de l'immeuble en copropriété 5, rue Yves Lariven cadastré 819 C n°108. L'acquisition se réalisera moyennant la somme de 149 500 Euros hors frais et hors taxes conformément à l'avis des Domaines en date du 4 février 2021.

#### **ARTICLE 2**

Monsieur le Maire ou son représentant est habilité à signer tous les actes et documents inhérents à cette opération.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE  
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT  
HARMONIEUX DE LA VILLE  
Signé : Mathilde CHABOCHE**

**MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DU PLAN  
ÉCOLE, DU BÂTI, DE LA CONSTRUCTION, DE  
LA RÉNOVATION ET DU PATRIMOINE  
SCOLAIRE  
Signé : Pierre Marie GANOZZI**

Direction régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône  
POLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS  
Division Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Marseille, le 04/02/2021

Le directeur régional des Finances publiques

à

Ville de Marseille  
DGUAH  
Service Action Foncière  
40, rue Fauchier  
13233 Marseille Cedex 20

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS  
philippe.longchamps@dgfp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 79  
Réf. 2021-205V0287 ract2020-205V1989

DS : 3509345

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : entrepôt**

**ADRESSE DU BIEN : 8, rue du capitaine Galinat, Marseille 5ème**

**VALEUR VÉNALE RETENUE : 149 500 €**

**1 - Service consultant : Ville de Marseille**  
**Affaire suivie par : Carole RACOUSSOT**

**2 - Date de consultation** : 03/02/2021  
**Date de réception** : 03/02/2021  
**Date de visite** : Non visité  
**Date de constitution du dossier "en état"** :

### 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

MARSEILLE 5ème

819 Baille

8 rue du capitaine Galinat

Dans un immeuble en copropriété construit en 1925 cadastré section 819 C n° 109 pour 218 m<sup>2</sup>, comprenant (d'après cadastre) ;

- **Lot 1** : un entrepôt de 180 m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée, le water-closet et le local (ancienne forge) situé dans la cour, y compris cette cour intérieure et les 662/10000 indivis des parties communes générales.

- **Lot 7** : dans le prolongement du lot 1 les deux lots forment un tout : au rez-de-chaussée côté est de l'immeuble secondaire cadastré section 819 C n°108 une pièce

**7- URBANISME ET DATE DE RÉFÉRENCE :**

En zone UA1 au PLUi approuvé le 19/12/2019 opposable depuis le 28/01/2020  
Le bien est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain, la date de référence est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

La date de référence : LE 28/01/2020

**8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

- Par comparaison

**9 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION**

L'accord amiable réalisée au prix 149 500 € n'appelle pas d'observation sur le plan domanial.

**10- RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE**

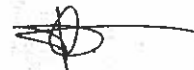
**DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN**

**11 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur régional des Finances  
publiques et par délégation  
l'inspecteur des Finances Publiques  
Philippe LONGCHAMPS



**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 5 Octobre 2020**

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Premier Adjoint.

L'Assemblée formée, Monsieur le Premier Adjoint a ouvert la séance à laquelle ont été présents 97 membres.

**20/0482/UAGP**

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE -  
DIRECTION DE LA STRATEGIE FONCIERE ET DU PATRIMOINE - SERVICE DE L'ACTION  
FONCIERE - 5ème arrondissement - 8 rue du Capitaine Galinat - Extension du groupe scolaire  
Sainte-Cécile - Acquisition amiable auprès de Marseille Habitat de 3 lots dans un immeuble en  
copropriété.**

20-35951-DSFP

- 0 -

Madame la Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

L'immeuble situé 8, rue Capitaine Galinat, dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, cadastré quartier Baille (819) section C n°109, mitoyen de l'école élémentaire Sainte-Cécile est dans un tel état de délabrement menaçant ruine qu'une intervention de la puissance publique a du être opérée.

A cet effet un arrêté de péril imminent en date du 21 février 2019 a été pris. Depuis lors cet immeuble a été évacué, un périmètre de sécurité a été installé afin de protéger les usagers de la voie publique et un tunnel rigide a été mis en place dans l'enceinte de l'école afin de sécuriser le préau et la cour.

Cet immeuble, soumis au statut de la copropriété, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, qui menace de s'effondrer et pour lequel les propriétaires ne semblent pas en mesure de réaliser des travaux de réhabilitation pérennes, présente un intérêt pour la Commune en vue de l'extension de l'école Sainte Cécile, à l'étroit dans ses locaux actuels et particulièrement gênée dans son fonctionnement par la proximité de cet immeuble en péril.

Par délibération n°19/0958/UAGP en date du 16 septembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition, par voie amiable ou par voie d'expropriation, des différents lots de copropriété et des parties communes rattachées, érigés au sein de l'immeuble.

Dans le cadre de la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) et en vue de permettre à la Ville de Marseille de réaliser l'extension de l'école Sainte-Cécile en maîtrisant l'immeuble en copropriété très dégradé, Marseille Habitat a acquis par voie amiable 3 lots sur les 5 qui composent cette copropriété.

Signé le 5 Octobre 2020

Conformément à ses engagements pris auprès de Marseille Habitat, la Ville de Marseille va procéder au rachat des ces 3 lots soit :

- l'appartement du 1<sup>er</sup> étage constituant le lot 2 pour la somme de 40 000 Euros
- l'appartement du 2<sup>eme</sup> étage constituant le lot 4 pour la somme de 60 000 Euros
- l'appartement du 2<sup>eme</sup> étage constituant le lot 5 pour la somme de 40 000 Euros

L'acquisition de ces 3 lots se réalisera moyennant la somme de 146 086,94 Euros frais notariés compris.

Compte tenu du montant inférieur à 180 000 Euros et conformément à la Charte de l'évaluation du Domaine, cette acquisition n'est pas soumise à l'évaluation des services de l'État.

L'acquisition des deux lots restants sera effectuée par la Ville de Marseille à l'amiable ou par expropriation après dépôt d'un dossier de déclaration d'utilité publique en préfecture.

A cet effet un projet d'acte de vente a été rédigé.

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 LA DELIBERATION N°19/0958/UAGP EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2019  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

#### **DELIBERE**

- ARTICLE 1** Est approuvée l'acquisition auprès de Marseille Habitat de 3 lots de copropriété au sein de l'immeuble sis 8 rue du Capitaine Galinat cadastré Quartier Baille (819) section C n°109.
- ARTICLE 2** L'acquisition de ces lots se réalisera moyennant la somme de 146 086,94 Euros frais notariés compris.
- ARTICLE 3** Est approuvé le projet d'acte ci-annexé fixant les modalités de cette acquisition entre la Ville de Marseille et Marseille Habitat.
- ARTICLE 4** Madame la Maire ou son représentant est habilitée à signer les documents et actes inhérents à cette opération.
- ARTICLE 5** La dépense relative à cette acquisition sera imputée sur les budgets 2020 et suivants sur l'opération annualisée 2020 A 285.

**Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE  
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT  
HARMONIEUX DE LA VILLE  
Signé : Mathilde CHABOCHE**

Signé le 5 Octobre 2020

Le Conseiller rapporteur de la Commission URBANISME, AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS 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 PREMIER ADJOINT**

**Benoît PAYAN**

---

Signé le 5 Octobre 2020



# EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*Séance du 16 Septembre 2019*

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 90 membres.

19/0958/UAGP

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE -  
DIRECTION DE LA STRATEGIE FONCIERE ET DU PATRIMOINE - SERVICE DE L'ACTION  
FONCIERE - 5ème arrondissement - 8, rue Capitaine Galinat - Extension du groupe scolaire Sainte  
Cécile - Acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation ou établissement de servitude  
d'utilité publique.

19-34650-DSFP

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme, au Projet métropolitain, au Patrimoine Foncier et au Droit des Sols, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

L'immeuble situé 8, rue Capitaine Galinat, dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, cadastré quartier Baille (819) section C n°109, mitoyen de l'école élémentaire Sainte Cécile est dans un tel état de délabrement qu'il menace ruine et qu'une intervention de la puissance publique a du être opérée.

A cet effet un arrêté de péril imminent en date du 21 février 2019 a été pris. Depuis lors cet immeuble a été évacué, un périmètre de sécurité a été installé afin de protéger les usagers de la voie publique et un tunnel rigide a été mis en place dans l'enceinte de l'école afin de sécuriser le préau et la cour.

Cet immeuble, soumis au statut de la copropriété, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, qui menace de s'effondrer et pour lequel les propriétaires ne semblent pas en mesure de réaliser des travaux de réhabilitation pérennes, présente un intérêt pour la Commune en vue de l'extension de l'école Sainte Cécile, à l'étroit dans ses locaux actuels et particulièrement gênée dans son fonctionnement par la proximité de cet immeuble en péril.

Compte tenu de ce qui précède, il a été décidé d'engager les démarches d'acquisition par voie amiable ou d'expropriation afin que cet l'immeuble puisse être intégré au patrimoine communal en vue de l'extension de l'école Sainte Cécile.

Du fait de l'intérêt général que revêt le projet d'extension de l'école Sainte Cécile, la commune de Marseille entend saisir Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en vue de l'ouverture de manière séparée ou conjointe des enquêtes d'utilité publique et parcellaire, aux fins d'une acquisition forcée, si l'acquisition à l'amiable échouait.

Signé le 16 Septembre 2019

Reçu au contrôle de légalité le 19 Septembre 2019

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  
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

- ARTICLE 1** Est approuvée l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation des différents lots de copropriété et des parties communes rattachées, érigés au sein de l'immeuble sis 8, rue Capitaine Galinat, Marseille 5<sup>ème</sup> arrondissement, cadastré quartier Baille (867) section C n°109.
- ARTICLE 2** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à solliciter Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en vue de l'ouverture de manière séparée ou conjointe des enquêtes d'utilité publique et parcellaire.
- ARTICLE 3** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à saisir Monsieur le Juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Marseille.
- ARTICLE 4** Monsieur le Maire ou son représentant est habilité à signer tout document ou acte, nécessaire à la réalisation de ces acquisitions.

Vu et présenté pour son enrôlement  
à une séance du Conseil Municipal  
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À  
L'URBANISME, AU PROJET MÉTROPOLITAIN,  
AU PATRIMOINE FONCIER ET AU DROIT DES  
SOLS  
Signé : Laure-Agnès CARADEC

Le Conseiller rapporteur de la Commission URBANISME, AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS 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**

**Jean-Claude GAUDIN**

