

RAPPORT
AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENTS

RAPPORT 21/32/03/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 - 5ème arrondissement - Baille - 8 rue du Capitaine Galinat - Extension du groupe scolaire Sainte-Cécile - Acquisition amiable auprès de Madame TITUS du lot 3 au sein d'un immeuble en copropriété 21-36825-DSFP

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

L'immeuble situé rue 8 rue Capitaine Galinat, dans le 5ème arrondissement de Marseille, est signalé depuis 1997 comme présentant un état dégradé nécessitant une intervention de la puissance publique afin d'écartier un potentiel danger pour l'école Sainte-Cécile, mitoyenne.

22 ans plus tard, le 21 février 2019 un arrêté de péril était pris, entraînant la mise en place d'un périmètre de sécurité 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.

Suite à de nombreuses remontées de riverains, parents d'élèves et personnels éducatifs, la municipalité actuelle a effectué des travaux provisoires de sécurisation de l'immeuble. Un arrêté modificatif de péril grave et imminent a été pris le 26 février 2021, permettant de supprimer le périmètre de sécurité installé autour de l'immeuble.

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. Enfin par délibération du 2 avril 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition amiable auprès des époux Guetta de l'entrepôt en totalité (lots 1 et 7) situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Afin de poursuivre la maîtrise foncière de l'immeuble, des échanges ont été engagés entre la Ville et la dernière propriétaire de l'immeuble (lot 3), Madame TITUS.

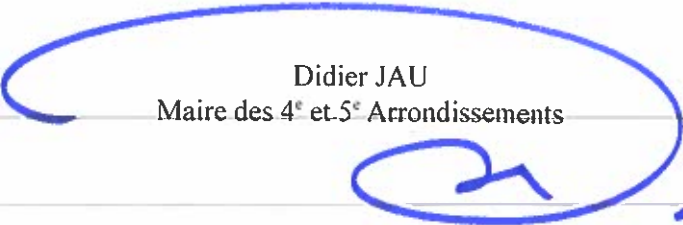
Un accord a été trouvé entre les deux parties.

C'est pourquoi nous proposons au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération suivante :

LE CONSEIL DES 4e et 5e 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 de Madame TITUS du lot 3 au sein de l'immeuble en copropriété 8 rue Capitaine Galinat. L'acquisition se réalisera moyennant la somme de 88 000 Euros hors frais et hors taxes conformément à l'avis des Domaines en date du 22 avril 2021.

Didier JAU
Maire des 4^e et 5^e 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 de Madame TITUS du lot 3 au sein d'un immeuble en copropriété

21-36825-DSFP

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe 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 :

L'immeuble situé rue 8 rue Capitaine Galinat, dans le 5^{ème} arrondissement de Marseille, cadastré quartier Baille (819) section C n°109, est signalé depuis 1997 comme présentant un état dégradé nécessitant une intervention de la puissance publique afin d'écartier un potentiel danger pour l'école mitoyenne (l'école Sainte-Cécile).

22 ans plus tard, le 21 février 2019 un arrêté de péril était pris, entraînant la mise en place d'un périmètre de sécurité 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.

Cette situation a fait l'objet de nombreuses remontées de la part des riverains et des parents d'élèves et personnels éducatifs de l'école Sainte-Cécile. Peu rassurant pour les enfants, source de nuisances par l'accumulation de déchets dans le périmètre mis en place, cette situation n'a connue aucune évolution pendant 3 ans.

La municipalité actuelle a donc mis en place des travaux provisoire de sécurisation de l'immeuble, et pris un arrêté modificatif de péril grave et imminent en date du 26 février 2021 permettant de supprimer le périmètre de sécurité installé autour de l'immeuble.

Cet immeuble, soumis au statut de la copropriété, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée pour lequel les propriétaires n'étaient 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. La municipalité actuelle s'est donc appuyée sur des délibérations préalablement votées afin d'agir au plus vite.

Parmi celles-ci il importe de citer la délibération n°19/0958/UAGP (acquisition par voie amiable, ou expropriation des différents lots de copropriété et des parties communes rattachées, érigés au sein de l'immeuble). La 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. Et enfin la délibération n°21/0224/VAT en date du 2 avril 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition amiable auprès des époux Guetta de l'entrepôt en totalité (lots 1 et 7) situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Afin de poursuivre la maîtrise foncière de l'immeuble des échanges ont été engagés entre la Ville et la dernière propriétaire de l'immeuble (lot 3), Madame TITUS.

Un accord a été trouvé entre les deux parties.

L'acquisition du lot 3 se réalisera moyennant la somme de 88 000 Euros hors frais et hors taxes conformément à l'avis des Domaines n° 2021-13205-24107 en date du 22 avril 2021 .

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

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 GENERAL DE LA PROPRIETE DES
PERSONNES PUBLIQUES
VU LA DELIBERATION N°19/0958/UAGP EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2019
VU LA DELIBERATION N°20/0482/UAGP EN DATE DU 5 OCTOBRE 2020
VU LA DELIBERATION N°21/0224/VAT EN DATE DU 2 AVRIL 2021
VU L'AVIS DES DOMAINES N°2021-13205-24107 EN DATE DU 22 AVRIL 2021
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

Est approuvée l'acquisition auprès de Madame TITUS du lot 3 au sein de l'immeuble en copropriété 8 rue Capitaine Galinat cadastré 819 C n°109. L'acquisition se réalisera moyennant la somme de 88 000 Euros hors frais et hors taxes conformément à l'avis des Domaines n° 2021-13205-24107 en date du 22 avril 2021.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

La dépense relative à cette acquisition sera imputée sur la nature 2138.A et 2115 Fonction 212 du Service 42503 de l'opération annualisée 2021-A-0285 du budget 2021 et suivants.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
**MONSIEUR LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ À LA
STRATÉGIE PATRIMONIALE, LA
VALORISATION ET LA PROTECTION DU
PATRIMOINE MUNICIPAL ET LES ÉDIFICES
CULTUELS**
Signé : Eric MERY

**MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DU PLAN
ECOLE, DU BATI, DE LA CONSTRUCTION, DE
LA RENOVATION ET DU PATRIMOINE
SCOLAIRE**
Signé : Pierre-Marie GANOZZI



Marseille, le 22/04/2021

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

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@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 79
Réf. OSE 2021-13205-24107ratt 2020-205V1990

DS n° 4035317

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : appartement lot 3

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

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

2 - Date de consultation : 02/04/2021
Date de réception : 02/04/2021
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 m², comprenant ;

Lot 3 : un appartement sis au 1er étage côté Ouest composé d'une pièce éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre avec balcon donnant toutes deux sur fa cour Ouest, une pièce éclairée par une fenêtre donnant également sur la cour arrière, une cuisine prenant jour sur la courette d'aération, deux pièces, une salle de bain, un hall vestibule, un water-closet éclairé par la courette (la cuisine, les deux pièces avec

fenêtre sont munies de canons de cheminées) et les 88/10000 indivis des parties communes générales.

Surface Carrez : **73,65 m²**

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Situation locative** : interdiction d'occupation édictée par l'arrêté visé ci-dessous..

- **Origine de propriété** : /

- **Propriétaires** : Madame Jeanne AGAPIT

6 - ÉLÉMENTS D'APPRECIATION

Un arrêté de péril grave et imminent pris le 21 février 2019 suite au rapport d'expertise du 12 décembre 2018.

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

Le prix de **88 000 €** négocié entre les parties n'appelle pas d'observation sur le plan domanial.

10- RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE

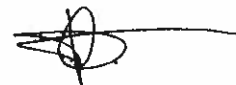
DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN

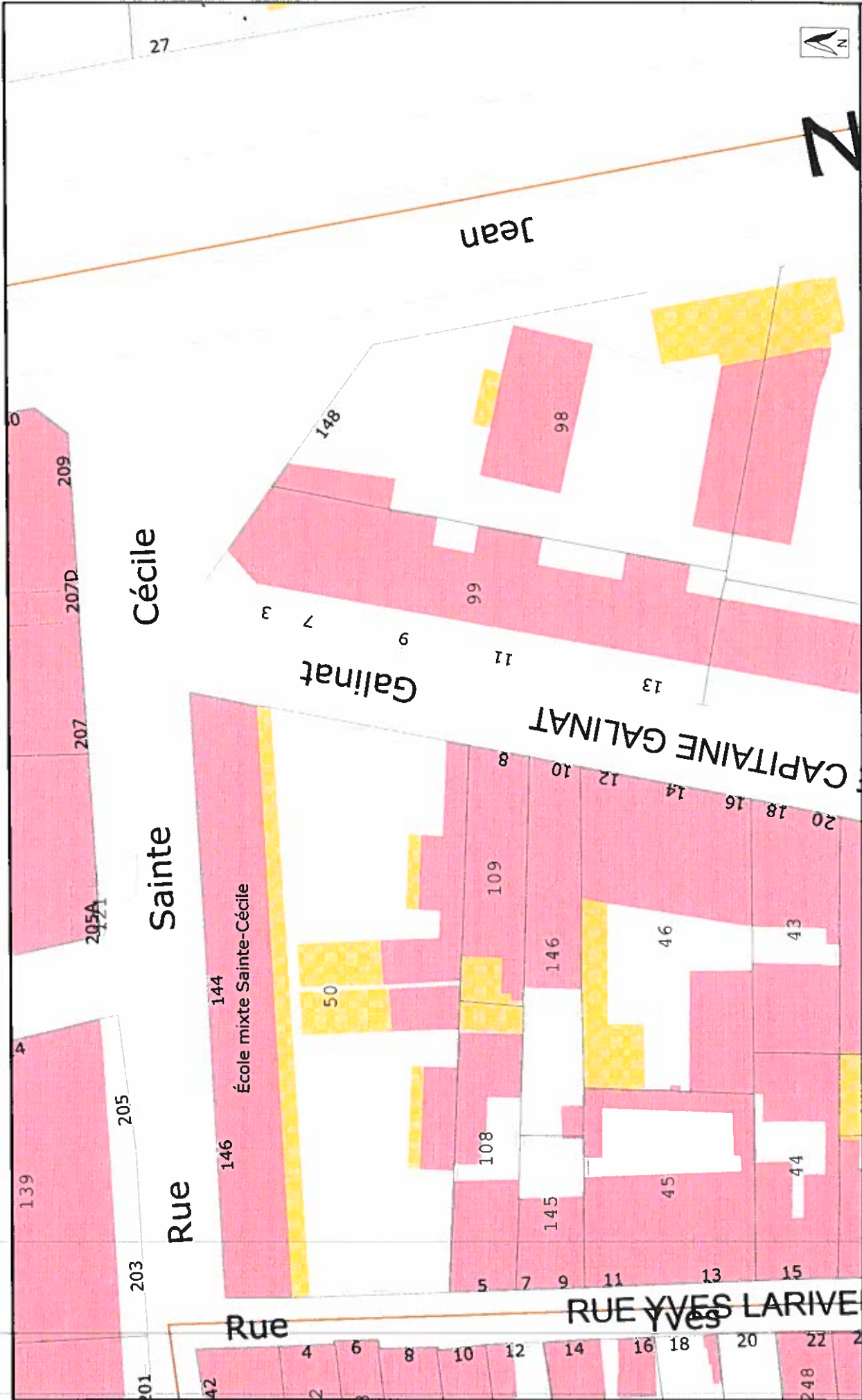
11 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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
Philippe LONGCHAMPS





10 m
03/12/2020

Données issues du SIC communautaire

8 rue Capitaine Galinat

