

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 Juin 2022

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

22/0214/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DES STRATEGIES FONCIERES ET PATRIMONIALES - SERVICE ACTION FONCIÈRE - Ventes aux enchères avec la plateforme Agorastore - Cession de 3 biens immobiliers - 58 rue Forbin (2ème arrondissement) - 64 rue de la Joliette (2ème arrondissement) - 11 chemin des Prud'hommes (10ème arrondissement).

22-38452-DSFP

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Monsieur le Conseiller délégué à la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et les édifices culturels, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille est propriétaire d'un nombre conséquent d'appartements et de maisons à usage d'habitation. Ce patrimoine provient principalement d'acquisitions historiques, de reliquats d'opérations d'aménagement ou de manière continue à travers la procédure de biens vacants et sans maîtres. Un quart environ de ces biens est vacant et en mauvais état.

La municipalité se trouve face à des actifs dégradés, difficilement mutables et peu propices à des projets d'utilité publique ou à des cessions en bloc. Au delà de la gestion administrative lourde et complexe, la gestion technique représente un coût important pour la collectivité.

Afin de valoriser le patrimoine communal et lutter contre la vacance par la résorption des biens abandonnés, la Ville de Marseille a souhaité remettre sur le marché ces biens vacants et permettre à nos concitoyens d'accéder à la propriété ou de participer à la création de logement social.

Cette politique de cession des biens vacants s'inscrit de surcroît dans un objectif d'amélioration des finances publiques. Les cessions permettront de dégager des recettes fiscales et d'optimiser la gestion en rationalisant le patrimoine.

Si les cessions de gré à gré ne sont pas interdites par les textes et la jurisprudence, par transparence, la Ville de Marseille a choisi de privilégier un mode de cession avec publicité et mise en concurrence.

En effet, le Conseil Municipal a approuvé par délibération du 1^{er} octobre 2021 n°21/0664/VAT la mise en vente aux enchères en ligne, à titre expérimental, de biens vacants municipaux non nécessaires aux politiques publiques.

Signé le 29 Juin 2022

Dans ce cadre, la Ville de Marseille s'est associée à la plateforme Agorastore pour mettre en oeuvre cette expérimentation. Une convention de partenariat fixant les conditions de mise en vente a été signée le 30 novembre 2021 entre Agorastore et la Ville.

Le choix d'une vente aux enchères en ligne est, pour les collectivités territoriales, une garantie de transparence. Ainsi, le fait de s'associer à Agorastore permet à la Ville de Marseille d'organiser la vente de façon éthique et responsable.

Avec ce partenariat, la Ville de Marseille optimise son patrimoine privé tout en respectant ses engagements pour faire de Marseille une Ville plus démocratique et faciliter l'accès à la propriété.

1° Mise en oeuvre du partenariat

La première phase d'expérimentation de la vente aux enchères en ligne pour quatre biens désignés ci-après a été lancée le 30 mars dernier.

Les offres ont été mises en ligne sur le site internet de la plateforme pour une durée d'un mois avec mention de deux créneaux de visite pour chaque bien. Les enchères se sont déroulées sur deux jours de façon échelonnée afin de permettre aux candidats de se positionner sur plusieurs biens.

Il est précisé que les personnes ayant participé au processus de vente ou leur famille proche n'ont pas pu se porter acquéreur. Par ailleurs, la vente des biens était réservée à des acquéreurs primo-accédants qui s'engagent à en faire leur résidence principale ou à défaut d'y vivre, à transformer le logement en logement social (conventionné ANAH).

Afin de s'assurer du respect de ces conditions, les actes de vente mentionneront dans des clauses spécifiques ces obligations et les sanctions afférentes en cas de non-respect de celles-ci.

2° Bilan des quatre premières ventes

Deux préalables doivent être rappelés :

- La mise à prix correspond à une valeur décotée de l'estimation basse d'Agorastore. Cette décote est évaluée en fonction du positionnement du bien étudié en fonction du marché et de sa fonctionnalité. La décote est également appliquée afin de créer une attractivité suffisante permettant les enchères.

- Le dernier enchérisseur n'est pas automatiquement l'acquéreur final. La Ville de Marseille est libre de choisir le candidat retenu ou de décider de ne pas vendre si aucun profil ne correspond aux critères fixés.

Les critères sont regroupés en catégorie (tableau d'analyse des offres annexé) : un dossier administratif complet, des conditions financières valables et un projet de primo-accession pour résidence principale ou création d'un logement conventionné ANAH.

A l'issue d'une période de cinq semaines de commercialisation qui a permis de cibler les profils des candidats, les services municipaux ont réalisé une pré-sélection technique et une analyse des projets avec la plateforme Agorastore.

Cette pré-sélection a été soumise au vote d'une commission de sélection formée des élus en charge du patrimoine municipal et du logement et de cadres administratifs. Elle s'est tenue le 16 mai 2022.

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, les mises en vente ont donné les résultats ci-après :

Signé le 29 Juin 2022

Adresse des biens	Parcelles et surfaces	Mise à prix	Prix de vente (Frais d'agence inclus et net vendeur)	Avis de la Direction Régionale des Finances Publiques	Acquéreur	Projet
58 rue Forbin 13002	810 B 90 lot 8 - 44m ²	22 500 Euros	85 000 Euros FAI soit 77 132 Euros net	77 132 Euros net	Mme Broc	primo-accédant
3 rue Guinrand / rue Saint-Antoine 13002	808 D 318 lot 17 - 27 m ²	20 250 Euros	--	--	Suite à une rétractation aucun candidat retenu	--
64 rue de la Joliette 13002	808 B 209 lot 10 + lot 19 67 m ²	60 000 Euros	128 000 Euros FAI soit 116 152 Euros net	116 152 Euros net	Mme Chauchard-Tillie	primo-accédant
11 chemin des Prud'hommes 13010	858 K 7 70 m ²	70 000 Euros	71 000 Euros FAI soit 64 428 Euros net	64 428 Euros net	Mr Spencer et Mme Spiridonos	Projet familial/primo-accession

Au total, l'ensemble de ces ventes va générer 257 712 Euros de recettes hors frais notariés dans un délai de quatre mois.

De ce fait, il est ainsi proposé de poursuivre la cession de ces biens, conformément aux conclusions de la commission qui s'est tenue le 16 mai 2022.

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 GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, NOTAMMENT SON ARTICLE L2122-21
VU LE CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES, NOTAMMENT SON ARTICLE L2141-1
VU LA DELIBERATION N°21/0664/VAT EN DATE DU 1ER OCTOBRE 2021
VU LES AVIS DE LA DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES N°2022-13202-33044, N°2022-13202-33023 ET N°2022-13210-33060 EN DATE DU 17 MAI 2022
VU LE RAPPORT ET LE PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION D'ANALYSE DES OFFRES DU 16 MAI 2022
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

Est approuvée la cession de l'appartement situé 64, rue de la Joliette (2^{ème} arrondissement) au profit de Madame Cassandra Chauchard-Tillie pour un montant de 116 152 Euros (cent seize mille cent cinquante-deux Euros) net vendeur hors frais notariés conformément à l'avis du Domaine n°2022-13202-33044 en date du 17 mai 2022 ci-annexé.

ARTICLE 2

Est approuvée la cession de l'appartement situé 58, rue Forbin (2^{ème} arrondissement) au profit de Madame Clémence Broc pour un montant de 77 132 Euros (soixante-dix-sept mille Euros) cent trente-deux net vendeur hors frais notariés conformément à l'avis du Domaine n°2022-13202-33023 en date du 17 mai 2022 ci-annexé.

Signé le 29 Juin 2022

ARTICLE 3

Est approuvée la cession de la maison située 11 chemin des Prud'hommes (10^{ème} arrondissement) au profit de Monsieur Lionel Spencer et Madame Audrey Spiridonos représentants de la SCI SANJ ou toute société en émanant et constituée pour les besoins du projet pour un montant de 64 428 Euros (soixante-quatre mille quatre cent vingt-huit Euros) net vendeur hors frais notariés conformément à l'avis du Domaine n°2022-13210-33060 en date du 17 mai 2022 ci-annexé.

ARTICLE 4

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

**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**

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE 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**

Benoît PAYAN