

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.

22/0213/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DES STRATEGIES FONCIERES ET PATRIMONIALES - SERVICE DE L'ACTION FONCIÈRE - 7ème arrondissement - Résiliation du bail emphytéotique administratif conclu par la Ville de Marseille au bénéfice de la SAS Villa Valmer sur la propriété sise 271 corniche du Président John Fitzgerald Kennedy, pour faute du preneur.

22-38463-DSFP

- 0 -

Monsieur le 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 :

La Ville de Marseille est propriétaire d'un bien immobilier dénommé « Villa Valmer » sis 271, corniche du Président John Fitzgerald Kennedy dans le 7^{ème} arrondissement de Marseille, situé sur une parcelle cadastrée quartier Endoume Section E n°8, suite de l'acquisition qu'elle en a faite par échange de terrains avec l'Etat en 1967. Cette emprise de 22 911 m² était affectée à l'accueil de divers organismes, dont des organisations internationales sur la partie bâtie, et à usage de parc public pour la partie non bâtie. Le site comprend plusieurs bâtiments, dont une bastide du 19^{ème} siècle, qui fait l'objet d'une préservation intégrale au titre de la protection patrimoniale assurée par le plan local d'urbanisme intercommunal et le site bénéficie de protections supplémentaires en raison de sa localisation dans un périmètre de protection des monuments historiques (Le Marégraphe) et par le classement d'une partie du terrain en espace boisé classé.

Afin de permettre la réhabilitation et la mise en valeur de cet élément remarquable et d'animer ce site, la Ville de Marseille a lancé un appel à projets diffusé dans la presse et sur le site internet de la Ville en octobre 2016 en vue de susciter des propositions d'idées novatrices et des projets d'attractivité pour Marseille, par des porteurs de projets dans le respect de la qualité historique, paysagère et emblématique du site. Le bien concerné par la mise en concurrence correspondait à la partie haute bâtie de la Villa Valmer d'une surface de 6703 m², le solde de l'emprise (16 208 m²), devant rester affectée à la Direction des Parcs et Jardins de la Ville de Marseille.

A l'issue de l'analyse des différentes offres proposées à la Ville, le projet présenté par la SAS FIMO, représentée par Monsieur Pierre MOZZICONACCI, proposant un investissement global d'environ 14 millions d'Euros, a été retenu.

La Ville a donc, par délibérations n°18/0133/EFAG du 9 avril 2018 puis n°18/0917/EFAG du 8 octobre 2018, approuvé le principe de mise à disposition de la Villa Valmer au profit du preneur, qui a constitué la S.A.S Villa Valmer, pour la réalisation du projet retenu. Une promesse de bail avec conditions suspensives a été signée par les parties le 12 décembre 2018.

Signé le 29 Juin 2022

Ce bail a été consenti pour une durée de 60 ans compte tenu des investissements importants à réaliser, et moyennant une redevance annuelle constituée d'une part fixe de 330 000 Euros (trois cent trente mille) par an et d'une part variable calculée à partir du chiffre d'affaires réalisé, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État n°2017-207 V 2686 du 18 juillet 2018.

Le 31 décembre 2018, la société a déposé une demande de permis de construire comportant des démolitions, permis qui lui a été accordé par arrêté du 14 août 2019.

Le bail a été réitéré par acte authentique le 25 juin 2020 après réalisation de l'ensemble des conditions suspensives. Celui-ci mentionne expressément que les travaux devront être effectués en conformité avec l'objet du bail, le permis de construire obtenu et le respect des règles de l'art.

Les travaux ont débuté le 5 avril 2021. Toutefois, suite au constat de démolitions non autorisées et de risques induits pour la poursuite du chantier, ils ont été interrompus par arrêté interruptif de travaux en date du 28 avril 2021. L'arrêté interruptif de travaux a fait l'objet d'un recours en annulation et d'une requête en suspension devant le Tribunal Administratif de Marseille. La requête en suspension a été rejetée par une ordonnance n°2109305 en date du 22 novembre 2021. Le recours au fond (n°2109304) est actuellement pendant.

La société a été mise en demeure, par lettre du 15 juin 2021 de se conformer à ses obligations contractuelles dans un délai de trois mois, à l'issue duquel la résiliation pour défaut d'exécution des charges et conditions du bail pourrait être prononcée. Le délai de mise en demeure de trois mois a été prorogé de six mois par lettre en date du 14 septembre 2021, afin de permettre à la SAS VILLA VALMER de régulariser la situation d'un point de vue administratif.

La demande de permis de construire modificatif déposée le 20 juillet 2021 a donné lieu à une décision de refus de permis de construire en date du 15 février 2022. La SAS VILLA VALMER a formé un recours en annulation assorti d'une requête en suspension contre cet arrêté de refus de permis de construire devant le Tribunal Administratif de Marseille. La demande de suspension de la décision de refus de permis de construire a été rejetée par une ordonnance n°2201744 en date du 4 avril 2022. Le recours au fond n°2201743 est actuellement pendant.

A ce jour, alors que le délai imparti à la SAS VILLA VALMER pour se conformer à ses obligations contractuelles est expiré, force est de constater que la SAS VILLA VALMER ne s'est pas conformée à ses obligations contractuelles et a échoué à régulariser la situation d'un point de vue administratif dès lors que sa demande de permis de construire modificatif a fait l'objet d'une décision de refus en date du 15 février 2022.

La détérioration du bien immobilier donné à bail emphytéotique et la démolition non autorisée de deux parties du bâtiment et contraire au permis de construire délivré le 14 août 2019 caractérisent un défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail (à savoir les dispositions relatives aux « Conditions d'exécution des travaux » et celles relatives à la « Transformation ») auquel il n'a pas été remédié dans le délai imparti par la mise en demeure, c'est pourquoi, après divers échanges avec la société, par courrier en date du 5 avril 2022, la Ville a informé celle-ci de son intention de procéder sans plus attendre à cette résiliation pour faute. S'agissant des conséquences de la résiliation pour faute, il sera fait application des dispositions du bail emphytéotique administratif y afférentes.

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 NOTAMMENT
SES ARTICLES L1311-2 ET SUIVANTS
VU LA DELIBERATION N°18/0133/EFAG DU 9 AVRIL 2018
VU LA DELIBERATION N°18/0917/EFAG DU 8 OCTOBRE 2018
VU LE CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SIGNE LE
25 JUIN 2020 ENTRE LA VILLE DE MARSEILLE ET LA SAS VILLA VALMER
VU LA LETTRE DU MISE EN DEMEURE EN DATE DU 15 JUIN 2021 ET CELLE DU
14 SEPTEMBRE 2021 PROROGANT LE DELAI DE LA MISE EN DEMEURE
VU LE RECEPISSE DE PERMIS MODIFICATIF DU 20 JUILLET 2021
VU L'ARRETE DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DU 15
FEVRIER 2022
VU L'ORDONNANCE DE REFERE DU 4 AVRIL 2022
VU LA LETTRE DE LA VILLE DE MARSEILLE DU 5 AVRIL 2022
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvée la résiliation unilatérale du bail emphytéotique administratif signé le 25 juin 2020 ci-annexé et conclu par la Ville de Marseille au profit de la SAS Villa Valmer.

ARTICLE 2 Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer la résiliation du bail emphytéotique administratif ainsi que tous les documents et actes correspondants à la présente 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**

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

Signé le 29 Juin 2022