

Département Aménagement Urbain
N. RÉG. CE:KD:VB:02209

VILLE DE MARSEILLE
Madame Arlene FRUCTUS
Adjointe au Maire
Hôtel de Ville
13203 MARSEILLE CEDEX 20

Marseille, le 10 février 2009

Objet : CRAC PRI Centre Ville

Madame l'Adjointe au Maire,

Votre courrier du 30 janvier dernier relatif à notre transmission du CRAC PRI centre ville a retenu toute notre attention.

Lors de la réunion du 19 novembre à l'hôtel de Ville, il nous avait été demandé de programmer la fin de l'opération RI Centre Ville à fin 2009 et de prévoir par conséquent la clôture au 31 décembre.

Il nous avait été aussi indiqué que le patrimoine de Marseille Aménagement serait repris par la Ville ou son nouvel opérateur. M Gondard avait également indiqué lors de cette réunion que le personnel affecté à cette opération serait repris par ce nouvel opérateur.

Ne connaissant pas l'identité du nouvel opérateur nous avons prévu la retrocession du stock actuel ainsi que les biens à exproprier à la Ville de Marseille, sous forme de 4 protocoles à diverses échéances justifiées par l'état d'avancement de la maîtrise foncière

Le tableau joint à votre courrier fait apparaître deux repreneurs majoritaires du stock à savoir Marseille Habitat et Adema. Ces informations ne nous avaient pas été communiquées lors de la réunion sus citée, nous ne pouvions donc pas les intégrer dans le CRAC qui vous a été transmis.

Nous prenons donc bonne note de ces nouvelles données que nous intégrons dans le projet de CRAC Centre Ville.

Concernant la valeur moyenne d'acquisition à 800€/m², nous nous sommes basé sur les acquisitions réalisées par Marseille Aménagement en 2007 et 2008 (valeur moyenne logements à 819€/m²), ainsi que les estimations reçues de France Domaine pour les immeubles à exproprier (valeur moyenne logements à 719€/m²)

Il est à noter que les immeubles faisant l'objet d'expropriation sont très dégradés voir pour certains très dangereux (exemple de l'effondrement du 57 rue des Dominicaines), ce qui justifie que la valeur moyenne au m² soit plus faible.

Cependant si vous souhaitez modifier la valeur d'acquisition, merci de nous indiquer le montant que vous souhaitez voir apparaître dans les CRAC.

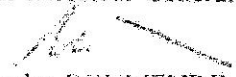
Enfin vous nous demandez de préparer la phase judiciaire d'expropriation au profit de la Ville ou de son nouveau concessionnaire, pour mettre en application cette directive il est nécessaire que vous nous précisiez les modalités d'application de cette instruction.

En effet selon nos différentes consultations, il semble juridiquement extrêmement difficile voire impossible de poursuivre les procédures d'expropriations par un autre opérateur que Marseille Aménagement.

Nous sommes conscient que l'objectif commun recherché est de répondre à la politique municipale en matière de logements, c'est la raison pour laquelle toute action présentant le risque de faire « avorter » les procédures d'expropriations en cours pour vice de forme devrait être écartée.

Dans l'attente, Nous vous prions d'agréer madame l'adjointe au Maire l'expression de nos sincères salutations.

Le Directeur Général



Charles BOUMENDIL

PJ :

- Acquisitions 2007 et 2008
- Estimation France Domaine biens en expropriation.

Copie :

- M. Philippe SAN MARCO, Président de Marseille Aménagement
- M. Jean Claude GONDARD, Secrétaire Général
- M. Henri LOISEL, Secrétaire Général Adjoint
- Mme Anne GUIDI, Directeur des Services Concedés

CENTRE VILLE

Prix de référence à l'acte au m² de surface nette de plancher au premier étage

Habitation - Logement

Année 2008 :

- 48, Nationale et 58, rue Longue : 197 m², 112.000 € = 568€/m²

Année 2007 :

- 24, Poilak : Habitation 440 m² 315.820 € acte du 22/01/2007 = 718 €/m²
- 35, Vincent Scotto : Habitation 59 m² (Vacant) 30.000 € acte du 06/02/07 = 508 €/m²
- 6, François Bazin : Arrêté de Péril : 168 m², 130.000 € acte du 31/05/07 = 774 €/m²
- 6, François Bazin : Arrêté de Péril : 113 m² 100.000 € acte du 31/05/07 = 885 €/m²
- 6, François Bazin : Arrêté de Péril : 55 m² 34.000 € acte du 22/10/07 = 618 €/m²
- 74, rue Longue des Capucins : Appartement 77 m² 130.000 € acte du 22/10/07 = 1688 €/m²
- 23, rue Longue des Capucins : Appartements Vacants : 228 m² 194.000 € acte du 03/12/07 = 850 €/m²

soit un ratio acquisition 2007 logements de 863€/m²

Murs commerciaux

Année 2008 :

- 43, Aubagne : Local vacant 238 m² 100.000 € acte du 20/02/2008 = 420€/m²
- 48, Nationale et 58, rue Longue : Locaux loués 133 m² 76.000 € acte du 24/4/08 = 571 €/m²

soit un ratio acquisition 2008 locaux de 496€/m²

Année 2007 :

- 24, Poilak : Locaux commerciaux loués 96 m² 70.180 € acte du 22-01/2007 = 780€/m²
- 19, Poids de la Farine : Local vacant (Péril) : 55 m² 22.500 € acte du 17/09/2007 = 409 €/m²
- 23, rue Longue des Capucins : Murs occupés 120 m² 103.000 € acte du 03/12/2007 = 858 €/m²

soit un ratio acquisition 2007 locaux de 682€/m²

Murs d'Hôtel

Année 2007 :

- 19, Poids de la Farine : Murs d'hôtel (Péril) 327 m² 133.500 €, acte du 17/09/07 = 408 €/m²

ESTIMATION FRANCE DOMAINE IMMEUBLES EN EXPROPRIATION

Adresse N°	Rue	DUP	Propriétaire	N° lots I.C	N° lots Logt	date avis ASF	Prix Domaines (V.vénale + remploi)	Surface / lots en expro.	ratio F domaines	Surf. estim. locaux	Surf. estim logement	Surf. Estim. Hôtel
78	B. Dubois	DUP1	SCI Kamar	IM	IM	12/01/09	111 000	143	776	48	95	
57	Dominicaines	DUP 2	Ind. Haddad	IM	IM	17/12/08	111 000	438	753	86		350
15	Fare	DUP1	Baifoui	5		26/06/07	25 200	17	1 482	17		
15	Fare	DUP1	Zaroukian		1,3,4,7,9	7/06/06	36 200	85	426		85	
9	L. des Capucins	DUP 3	Synd. Des Cop.		9	7/01/09	18 600	29	541 €		29	
17	Musée	DUP 3	Succession Maanane		8	17/02/07	23 000	61	377		61	
30	Musée	DUP 3	Mlle Berjont	3		19/01/09	47 200	31	925		51	
30	Musée	DUP 3	Mme Bangui	5		19/01/09	47 200	31	925		51	
30	Musée	DUP 3	Mr Ouhessac	6		19/01/09	47 200	31	925		51	
38	Musée	DUP 3	Mr Dantrug	IM	IM	21/01/09	206 700	243	851		51	
7	Nationale	DUP1	Ruillon	IM	IM	12/01/09	507 000	364	1 393	91	273	242
20	Nationale	DUP1	Mr et Mlle Guibert	IM	IM	16/12/08	287 000	278	1 032	56	222	
15	P. des Marseillaises	DUP1	SCI Intellegenci		6	9/01/09	51 820	44,5	1 164		44,5	
15	P. des Marseillaises	DUP1	Mazzella		3	12/01/09	71 400	44,5	1 604		44,5	
15	P. des Marseillaises	DUP1	Farina		135	12/01/09	86 800	89	975		89	
52	Petit St Jean	DUP 2	Goffart/brahiti		2	6/01/09	23 000	23	1 000		23	
52	Petit St Jean	DUP 2	Ind. Ripert		3	6/01/09	23 000	23	1 000		23	
46	Petites Maries	DUP1	Ammal / Bousira	IM		26/01/09	122 000	270	452			
3	Providence	DUP 2	APHM	IM	IM	29/07/08	254 000	297	855	59	238	270
35	Thubaneau	DUP 2	Haddad	IM	IM	15/12/08	291 400	724	402			724
							2 390 720	3 326	719	€/m2		