

Affectation d'AP

		Montant de l'AP EN M52	Total affecté à ce jour en M52	Montant de la nouvelle affectation
AP	2019-14038KK	3 268 000,00		3 230 747,00
OPERATION	1014222		-	-
détail				
dont IB	204-311-20422		-	3 230 747,00
Premier vote sur cette autorisation de programme				

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 Février 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 85 membres.

19/0075/UAGP

DELEGATION GENERALE URBANISME AMENAGEMENT ET HABITAT - DIRECTION DE LA STRATEGIE FONCIERE ET DU PATRIMOINE - SERVICE DE L'ACTION FONCIERE - 1er arrondissement - Quartier Thiers - Parcelle cadastrée (806) section A n°8 (lots de copropriété n°3 et n°27) et parcelle cadastrée (806) section A n°9 - 90, 94, la Canebière et 2, rue du Théâtre Français - Appel à projets en vue de mettre en valeur un ensemble immobilier - Mise à disposition par Bail Emphytéotique Administratif au profit de l'association du Théâtre Gymnase- Armand Hammer & Bernardines.

19-33418-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 :

Dans le cadre de la valorisation des biens immobiliers lui appartenant, la Ville de Marseille a engagé un processus d'appel à projets. Cette procédure permet en effet, au travers d'une publicité adaptée, de susciter des offres de mise en valeur de ces biens autour d'un projet structuré au plan urbain et architectural porté par un professionnel, soit dans le cadre de cessions, soit dans le cadre de mises à disposition.

La Ville de Marseille est propriétaire d'un ensemble immobilier, d'une superficie totale loi Carrez d'environ 690 m², sis 90 et 94 la Canebière et 2, rue du Théâtre Français dans le 1^{er} arrondissement, assis sur les parcelles cadastrées quartier Thiers (806) section A n°8 et A n°9 et composé :

- d'un local d'habitation anciennement aménagé en chambres pour étudiants situé à l'entresol du n°90, la Canebière correspondant au lot n°27 de la copropriété 88-90-92 et 94, la Canebière (cadastré 806 section A n°8),

- d'un ancien local commercial situé au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'entresol (ancienne brasserie « La Palmeraie ») à l'angle du 94, la Canebière et de la rue du Théâtre Français correspondant au lot n°3 de la copropriété 88-90-92 et 94, la Canebière (cadastré 806 section A n°8),

- d'un immeuble cadastré (806) section A n°9 et composé de 3 étages sur rez-de-chaussée et sous-sol situé au 2, rue du Théâtre Français (correspondant à l'ancien immeuble UBAUD).

Cet ensemble immobilier s'inscrit au sein de l'îlot Mazagran bordé par la Canebière, le cours Garibaldi, le lycée Thiers et la rue Sénac et fortement marqué par les équipements culturels.

Cet îlot correspond à un des trente-cinq pôles de projet identifiés dans l'Opération Grand Centre Ville engagée par délibération en date du 25 octobre 2010 visant à revitaliser le Centre-Ville.

Signé le 4 Février 2019

Reçu au contrôle de légalité le 6 Février 2019

1/4

Dans ce cadre, la Ville de Marseille souhaitant conforter la dynamique engagée depuis plusieurs années de revalorisation du Centre-Ville et de son patrimoine, a lancé en novembre 2017 un appel à projets diffusé dans la presse et sur le site internet de la Ville en vue de mettre à disposition par Bail Emphytéotique Administratif (BEA) ledit ensemble immobilier actuellement vacant et bénéficiant d'un emplacement exceptionnel dans le Centre-Ville.

A la date de limite de remise des offres fixée au 15 janvier 2018, la Ville de Marseille a reçu deux offres.

L'analyse des offres s'est effectuée sur la base de plusieurs critères déterminés dans le cahier de consultation publié, à savoir :

- en fonction de la qualité du projet proposé sur les critères relatifs au caractère du projet en vue de permettre le renforcement de l'attractivité et du rayonnement culturel du Centre Ville, à la valorisation patrimoniale des biens, et à la qualité technique du projet et du programme d'aménagement, pour 70 % ;

- en fonction du montage juridique proposé incluant la durée du bail, le montant de la redevance ainsi que les garanties financières présentées par l'opérateur, pour 30%.

A l'issue de cette analyse, le projet présenté par l'association du Théâtre du Gymnase-Bernardines, assistée d'une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant notamment le cabinet d'architecture Jean-Baptiste PIETRI, a été retenu. Il est précisé que l'autre candidat a présenté une offre non conforme au cahier des charges publié car il ne portait que sur l'ancien local commercial sis 94, la Canebière.

L'association du Théâtre Gymnase-Armand Hammer et Bernardines souhaitant faire de cet ensemble immobilier un nouvel espace de vie, a proposé un projet d'intérêt général, visant à renforcer l'attractivité du secteur du Haut Canebière ainsi que l'identité culturelle du quartier. A ce titre, le projet envisagé présente :

- un restaurant à table dans le cadre d'une brasserie et un point de restauration rapide,
- des espaces d'échanges et de rencontres liés à l'activité culturelle,
- une résidence pour artistes,
- une plateforme pour les besoins de l'équipe commerciale de la billetterie et les relations publiques des Théâtres du Gymnase et des Bernardines.

Par délibération n°18/0493/UAGP du 25 juin 2018, la Ville de Marseille a approuvé d'une part le principe de mise à disposition par bail emphytéotique administratif au profit de l'association Théâtre Gymnase – Armand Hammer et Bernardines de l'ensemble immobilier tel que décrit précédemment et d'autre part une convention détachable du futur BEA garantissant la non-utilisation par l'association des recettes issues des subventions d'exploitation versées par la Ville de Marseille pour financer les dépenses liées au futur BEA.

En vue de la mise en œuvre de cette offre, l'opérateur envisage un certain nombre d'aménagements de qualité pour un montant total de travaux de 3 047 650 Euros HT tel que précisé dans le bilan prévisionnel ci-annexé.

Le projet du preneur à bail se présente comme suit (cf document ci-joint intitulé « Le Plus Beau fonctionnement et destination des espaces attribués par BEA ») :

- le lot numéro 3 situé au 94, la Canebière accueillera une brasserie de qualité de type brasserie parisienne avec des plats de cuisine familiale, dénommée « Le Plus Beau » avec 155 places assises (intérieur et extérieur confondus). Elle sera exploitée par le prestataire « Villa Gestion » par bail commercial conclu avec l'association. En contrepartie le gestionnaire payera une redevance annuelle fixe de 70 000 Euros dès la première année. A partir d'un seuil de 1 800 000 Euros de chiffre d'affaire HT, une redevance complémentaire sera versée en sus à l'association par le preneur commercial.

Il faut noter que la totalité de l'aménagement lié au fonctionnement de la brasserie sera pris en charge par l'association des Théâtres dans le cadre des travaux prévus au bail emphytéotique administratif.

La brasserie sera ouverte durant environ 48 semaines par an en journée et en soirée les soirs de représentation.

- L'immeuble, cadastré (806) section A n°9 sis 2, rue du Théâtre Français, accueillera, au rez-de-chaussée, une activité de restauration complémentaire à la brasserie. Le premier étage sera transformé en espace de salle de restaurant privatisable pouvant accueillir une quinzaine de convives

Signé le 4 Février 2019

Reçu au contrôle de légalité le 6 Février 2019

2/4

assis. Cet espace sera utilisé, à volonté, par le Théâtre qui pourra également le louer à des entreprises partenaires. En dehors des demandes prioritaires du Théâtre, il pourra aussi être loué par l'exploitant de la brasserie le temps d'une soirée.

Au 2^{ème} et au 3^{ème} étage de cet immeuble, une résidence d'hébergements d'artistes composée de deux appartements, sera installée et permettra de loger certains artistes. Cet hébergement ne donnera pas lieu au paiement d'un loyer.

- Enfin le lot numéro 27 sis 90, la Canebière accueillera les bureaux du service billetterie des Théâtres dont l'activité sera régie par le Groupe d'Intérêt Economique (GIE) Acte (composé du Théâtre du Gymnase et du Théâtre des Bernardines à Marseille du Jeu de Paume et de l'EURL Mirabeau à Aix-en-Provence). Les coûts inhérents à l'hébergement du GIE Acte Pôle billetterie feront l'objet d'une refacturation des frais aux autres structures appartenant à ce GIE.

Il faut noter qu'un troisième établissement viendra compléter ce projet d'ensemble, avec le rachat par l'association des Théâtres, du droit au bail du restaurant « Chez Fouad » sis 8, rue du Théâtre Français. Ce lieu accueillera une restauration de type restauration vapeur DIM SUM. Cette activité ne sera pas comprise dans l'emprise du bail emphytéotique administratif.

Le bail emphytéotique administratif sera conclu, entre la Ville de Marseille et l'association du Théâtre Gymnase-Armand Hammer et Bernardines pour une durée de 20 ans.

Le loyer annuel perçu par la Ville sera composé d'une part fixe de 6 000 Euros (six mille Euros) et d'une part variable de 10% du résultat comptable des activités prévues au présent bail, réalisées par l'association dénommée Théâtre Gymnase Armand Hammer et Bernardines, dès lors que ce résultat comptable excédera 30 000 euros (trente mille Euros). Ce loyer a été fixé au vu de l'avis du Pôle d'Evaluations Domaniales n°2018-201V2635 du 25 janvier 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
VU LA DELIBERATION N°18/0493/UAGP DU 25 JUIN 2018
VU L'AVIS DU POLE D'EVALUATIONS DOMANIALES N°2018-201V2635 DU 25
JANVIER 2019
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

Est approuvé le projet de promesse de bail emphytéotique administratif ci-annexé, par lequel la Ville de Marseille met à disposition pour une durée de 20 ans au profit de l'association Théâtre du Gymnase-Armand Hammer et Bernardines un ensemble immobilier, tel que figurant sur le plan ci-annexé, d'une superficie loi Carrez d'environ 690 m² sis 90 et 94, La Canebière et 2, rue du Théâtre Français dans le 1^{er} arrondissement, assis sur les parcelles cadastrées quartier Thiers (806) section A n°8 et n°9 et composé :

- du lot 27 de la copropriété 88-90-92 et 94, la Canebière, situé à l'entresol du 90, la Canebière et cadastré (806) section A n°8,
- du lot 3 de la copropriété 88-90-92 et 94, la Canebière situé au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'entresol du 94, la Canebière (cadastré 806 section A n°8),
- de l'immeuble situé au 2, rue du Théâtre Français et cadastré 806 section A n°9.

ARTICLE 2

La mise à disposition par bail emphytéotique administratif est consentie par la Ville de Marseille au profit de l'association du Théâtre du Gymnase- Armand Hammer et Bernardines moyennant le paiement d'un loyer annuel qui sera composé d'une part fixe de 6 000 Euros (six mille Euros) et d'une part variable de 10 % du résultat comptable des activités prévues au présent bail, réalisées par l'association dénommée Théâtre Gymnase Armand Hammer et Bernardines, dès lors que ce résultat comptable excédera 30 000 Euros (trente mille euros). Ce loyer a été fixé au vu de l'avis du Pôle d'Evaluations Domaniales n°2018-201V2635 du 25 janvier 2019.

Signé le 4 Février 2019

Reçu au contrôle de légalité le 6 Février 2019

3/4

Ce projet prévoit la création d'un restaurant à table dans le cadre d'une brasserie, d'un point de restauration rapide, d'espaces d'échanges et de rencontres liés à l'activité culturelle, d'une résidence pour artistes et d'une plateforme pour les besoins de l'équipe commerciale de la billetterie et des relations publiques des Théâtres du Gymnase et des Bernardines.

ARTICLE 3

Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer la promesse de bail emphytéotique administratif, l'acte ainsi que tous les documents et actes correspondants à la présente opération.

ARTICLE 4

La recette correspondante sera inscrite aux Budgets 2019 et suivants - nature 752 - fonction 824.

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