

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DU TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Séance du 15 novembre 2021

Le 15 novembre 2021 à 17h00, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Serge PEROTTINO, Président, Madame Sophie AMARANTINIS a été désignée secrétaire de séance.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS ; Gérard GAZAY ; Michel LAN ; Jean-Marie LEONARDIS ; Rémi MARCENGO ;
Danielle MENET ; Yves MESNARD ; Véronique MIQUELLY ; José MORALES ; Serge PEROTTINO ;
Alain ROUSSET

Etaient représentés :

Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD
Jean-Jacques COULOMB représenté par Serge PEROTTINO
Bernard DESTROST représenté par Jean-Marie LEONARDIS
Patrick PIN représenté par José MORALES

Etait absente :

Magali GIOVANNANGELI

CT4/151121/5

Sur le rapport de Michel LAN

Acquisition à titre onéreux de parcelles de terrain appartenant à Sarlier Aménagement nécessaires à la réalisation d'équipements - Chemin du Camp de Sarlier à Aubagne

La Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière de développement économique s'est engagée à produire du foncier à destination des entreprises dans un objectif de création d'emplois. Dans ce cadre, le secteur dit « Camp de Sarlier » à Aubagne, a été identifié pour accueillir un parc d'activités notamment artisanales, tertiaires, productiques et villages d'entreprise.

Afin d'assurer l'accueil et l'essor de ces activités, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération le 24 octobre 2019 a ainsi permis d'ouvrir le secteur Camp de Sarlier à l'urbanisation. Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 19 juin au 19 juillet 2019.

En parallèle, comme le prévoit le code de l'urbanisme, une réunion de concertation a été organisée le 9 juillet 2019 dans l'objectif de présenter le projet d'aménagement du futur parc d'activités économique de Camp de Sarlier.

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 24 octobre 2019, un périmètre de Projet Urbain Partenarial dans lequel est définie la programmation des ouvrages voiries et réseaux rendus nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

Une estimation des Domaines a été demandée pour l'ensemble de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de cette opération. Une estimation « parcelle par parcelle » a été établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 30 novembre 2020, faisant apparaître des valeurs comprises entre 14 et 210 euros/m².

Les études de maîtrise d'œuvre, en cours ont permis d'affiner le programme de travaux et donc de l'assiette foncière nécessaire à sa mise en œuvre. Au vu de l'avis des Domaines le prix moyen de l'assiette foncière du programme de travaux est de 46 €/m² HT.

Ce foncier nécessaire à l'engagement des travaux d'aménagement, permettant de respecter les clauses contractuelles des premières conventions de PUP signées, est en cours d'acquisition à amiable. Des accords ont été trouvés, les actes notariés sont en cours de préparation.

Deux conventions de PUP ont été signées avec l'opérateur Sarlier Aménagement. Cependant cet opérateur n'est pas en mesure de déposer des permis de construire à court terme et d'apporter son foncier en nature, comme prévu dans les conventions de PUP, pour la réalisation de la voirie nouvelle dans des délais compatibles avec les engagements contractuels de la Métropole.

Ainsi la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite acquérir une emprise d'une superficie d'environ 2304m² à détacher des parcelles BK 301, 304, 307 et 308, propriété de Sarlier Aménagement afin de permettre la réalisation des travaux de voirie programmés dans le cadre du développement de la zone d'activités de Camp de Sarlier. La surface à acquérir sera affinée après réalisation du bornage contradictoire. Ce foncier a été estimé par les Domaines à 15€ HT/m².

La Société Sarlier Aménagement a fait une proposition de cession à 37 € HT/m² soit environ 85 100 € HT.

Considérant les prix moyens constatés dans l'avis des Domaines rendu le 10 décembre 2020 de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, régulièrement saisie, et de la nécessité de se porter acquéreur de cette emprise foncière pour mener à bien le déroulement du programme de travaux, il est proposé d'acquérir ce foncier pour un montant de 37 euros HT /m².

Cette acquisition aurait pour conséquence de remettre en cause les engagements pris par Sarlier Aménagement dans les conventions de PUP signées avec la Métropole. Pour cette raison, cette acquisition ne pourra être finalisée que lorsque les conventions PUP auront fait l'objet d'une évolution permettant :

- soit de les résilier d'un commun accord si Sarlier Aménagement abandonne finalement son projet ;
- soit de substituer les apports en nature prévus dans les conventions PUP de la part de Sarlier Aménagement par des apports numéraires au profit de la Métropole.

Il est précisé ici que l'ensemble des frais liés à cette transaction foncière est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprend :

- Tous frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage, s'ils sont requis ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13005010T001.

Au vu de ce qui précède, Monsieur le Président propose au Conseil de Territoire de donner un avis favorable à la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211115-CT4-151121-5-DE Date de télétransmission : 29/11/2021 Date de réception préfecture : 29/11/2021

- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Les délibérations du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019 n°URB 023-7394/19/BM, n°URB 024-7395/19/BM, n°URB 025-7396/19/BM, n°URB 022-7393/19/BM, n°URB 021-7392/19/BM approuvant les conventions de PUP avec les différents opérateurs ;
- L'avis de la Direction Immobilière de l'Etat du 30 novembre 2020 ;
- L'offre d'acquisition faite par Sarlier Aménagement du 27 juillet 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 15 novembre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Considérant

- Que l'acquisition de cette parcelle permettra de réaliser les travaux de voirie et l'ensemble des réseaux nécessaires à l'opération ;
- Que cette acquisition est nécessaire dans le cadre de la réalisation des équipements publics programmés dans le cadre du futur parc d'activités de Camp de Sarlier.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition d'une emprise foncière de 2304m² non bâtie à détacher des parcelles BK 301, 304, 307 et 308 auprès de Sarlier Aménagement pour quatre-vingt-cinq mille cent euros (85 100) euros HT environ auquel n'est pas appliqué de TVA sur la commune d'Aubagne, suivant document d'arpentage en cours d'établissement par le cabinet OPSIA, géomètre expert à la Valette du Var. Il est précisé que la surface à acquérir devant être affinée sur production du document d'arpentage et le prix de cession ayant été calculé au prorata des m² pour un montant de 37€/m², ce dernier sera réévalué au prorata des m² supplémentaires ou soustraits à cette occasion.

Article 2 :

Maître BENITA, notaire à Aubagne est désigné pour rédiger l'acte.

Article 3 :

Le remboursement par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera conformément aux dispositions contenues dans la deuxième partie de l'acte authentique notarié.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des actes nécessaires à l'acquisition de ces parcelles

Article 5 :

Les crédits concernant l'acquisition du foncier sont inscrits en section d'investissement au budget principal 2021 de la Métropole Aix-Marseille-Provence, opération 2019000300 « PUP Camp Sarlier », sous politique C141, chapitre 23, nature 237 23152.

AVIS FAVORABLE

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de territoire

Serge PEROTTINO

