

**RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

**Urbanisme et Aménagement**

■ Séance du 31 Juillet 2020

15043

■ **CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES - Acquisition d'une emprise de terrain nécessaire à l'élargissement de la rue Barbaroux auprès de la SAS FERGOM.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique dont l'ambition est de répondre aux besoins des entreprises et ainsi de contribuer au développement de l'emploi et à l'attractivité de son territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié le terrain dit P2, propriété du groupe Total, pour la réalisation d'un village d'entreprises.

Ce village permettra la création d'une centaine d'emplois, et sera implanté sur environ 9000 m2 de surface de plancher avec un accès sur la partie Sud du site avec entrée/ sortie par la rue Barbaroux.

Aussi, afin de garantir un accès sécurisé au site, il convient de réaliser un élargissement de la rue Barbaroux conformément à l'étude circulation effectuée en 2019.

La Métropole Aix Marseille Provence doit donc acquérir une bande de terrain d'environ 50 m2 (superficie à préciser après établissement d'un document parcellaire) située sur une emprise foncière et limitrophe à la rue Barbaroux, issue de la parcelle cadastrée section 026, n° CH100, propriété de la SAS FERGOM.

Au terme des négociations entreprises à cette fin par la collectivité, les parties se sont entendues sur un prix de 60 euros / m<sup>2</sup> conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat. Le prix global et définitif de la transaction auquel sera appliquée la TVA, sera donc fixé lorsque la superficie sera certaine et établie par document de géomètre.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- Les frais, droits et honoraires liés à la transaction,

- Le remboursement des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxes foncières, couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- Le cas échéant d'autres obligations en nature.

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site : 13026000

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République.
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° URB 002-617/16/CM du 30 juin 2016 du Conseil de la Métropole donnant délégation au Bureau de la Métropole concernant des missions foncières ;
- La délibération n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégations de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat ;
- La lettre de saisine du Territoire Marseille Provence par la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquiert une emprise de terrain d'environ 50 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section 026, n° CH100, propriété de la SAS FERGOM afin de réaliser l'élargissement de la rue Barbaroux.

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier ci annexé par lequel la Métropole Aix-Marseille-Provence acquiert une emprise de terrain d'environ 50 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section 026, n° CH100 à la SAS FERGOM au prix de 60€ HT le m<sup>2</sup> de foncier conformément à l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Le prix global et définitif de la transaction auquel sera appliquée la TVA, sera fixé lorsque la superficie sera certaine et établie par document de géomètre.

**Article 2 :**

L'étude de Maîtres Jean-Luc Maître, Olivier CAPRA, Xavier COLONNA, Pascal BONETTO, Olivier BERARD, notaires à Marignane, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprennent :

- Les frais, droits et honoraires liés à la transaction,
- Sont exclus les frais liés au détachement parcellaire pris en charge par le vendeur.
- Le remboursement des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxes foncières, couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- Le cas échéant d'autres obligations en nature.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires à l'opération sont inscrits au budget de la Métropole, Opération n°2018105400 - AP n°181031BP - Sous politique B320 - Chapitre 4581191001 - Fonction 515.

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer le protocole foncier ci-annexé et tous les documents inhérents à la présente acquisition.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS



## PROTOCOLE FONCIER

### ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole Aix- Marseille-Provence n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_

### D'UNE PART

### ET

La société par actions simplifiée (S.A.S) FERGOM, n° SIREN 789037884, représentée par son président, Monsieur Jullian FERIOLO, dont le siège est 26, avenue Draïo de la Mar – 13620 Carry-le-Rouet,

### D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

### EXPOSE

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique dont l'ambition est de répondre aux besoins des entreprises et ainsi de contribuer au développement de l'emploi et à l'attractivité de son territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié le terrain dit P2, propriété du groupe Total, pour la réalisation d'un village d'entreprises.

Ce village permettra la création d'une centaine d'emplois, et sera implanté sur environ 9000 m2 de surface de plancher avec un accès sur la partie Sud du site avec entrée/ sortie par la rue Barbaroux.

Aussi, afin de garantir un accès sécurisé au site, il convient de réaliser un élargissement de la rue Barbaroux conformément à l'étude circulation effectuée en 2019.

La Métropole Aix Marseille Provence doit donc acquérir une bande de terrain d'environ 50m2 (superficie à préciser après établissement d'un document parcellaire) située sur une emprise foncière et limitrophe à la rue Barbaroux, issue de la parcelle cadastrée section 026, n° CH100, propriété de la SAS FERGOM.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

## ACCORD

### ARTICLE 1 – CESSION ET DESIGNATION

La SAS FERGOM, cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une bande de terrain d'environ 50m<sup>2</sup> située sur une emprise foncière limitrophe à la rue Barbaroux, issue de la parcelle cadastrée section 026, n° CH100 sur la commune de Châteauneuf les Martigues. La surface définitive sera déterminée par un document modificatif au parcellaire cadastral établi par le géomètre mandaté par la SAS FERGOM.

### ARTICLE 2 – PROPRIETE -JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire de la parcelle de terrain au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute occupation ou location.

Toutefois, pour permettre la réalisation des travaux de voirie, la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE pourra avoir la jouissance anticipée de ladite parcelle sur demande expresse auprès de la Société.

### ARTICLE 3 - PRIX

Ladite cession faite par la SAS FERGOM est conclue moyennant le prix de 60€ HT le m<sup>2</sup> conformément à l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Le prix définitif de la cession sera donc établi lorsque la superficie sera certaine et établie par document de géomètre.

### ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre la SAS FERGOM.

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant la parcelle cédée et révélées par les termes du présent accord.

La SAS FERGOM s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Ils s'interdisent expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

La SAS FERGOM déclare, qu'à leur connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

#### ARTICLE 5 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront, si la vente se réalise, supportés par la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, en ce compris le remboursement de la taxe foncière au prorata des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Toutefois, resteront à la charge de la SCI FERGOM les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

#### ARTICLE 6 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique que les parties s'engagent à signer dans un délai de 18 mois, en l'étude de Maîtres BONETTO-CAPRA-MAITRE-COLONNA, Notaires Associés, 2 place du 11 novembre -13700 Marignane

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le Bureau de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE et est soumis à la condition suspensive de l'absence de retrait, de recours gracieux ou contentieux à l'encontre desdites délibérations approuvant le présent protocole foncier.

Fait en quatre exemplaires à ..... le

Pour la SCI FERGOM

Pour la Présidente de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

Représentée par son 7<sup>ème</sup> Vice-Président en  
Exercice, agissant par délégation au nom et  
pour le compte de ladite Métropole

Jullian FERIOLO

Pascal MONTECOT







N° 7300-SD

Le 11/05/2020

<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE Pôle Expertise et Service Aux Publics Division des Missions Domaniales Pôle d'Evaluation Domaniale 62, rue Landler 13008 MARSEILLE Téléphone : 04.91.17.91.17 <a href="mailto:drfp13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr">drfp13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr</a>
<b>POUR NOUS JOINDRE :</b>
Affaire suivie par : Eric LÉGER Téléphone : 04 91 09 60 89 <a href="mailto:eric.leger@dgifp.finances.gouv.fr">eric.leger@dgifp.finances.gouv.fr</a> Réf : AVIS n° : 2019-026V0866

Le Directeur Régional des Finances Publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Métropole Aix Marseille Provence  
A l'attention de M<sup>me</sup> DEL FAVA Ghislaine  
B.P 48014  
13567 MARSEILLE Cedex 02

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****ANNULE ET REMPLACE L'AVIS DU 16/04/2020 SOUS MÊME NUMERO**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b> TERRAIN. <b>CONTENANCE CADASTRALE :</b> CH100 (3 824 m <sup>2</sup> ) 100 m <sup>2</sup> détachés. <b>ADRESSE DU BIEN :</b> AVENUE CAMILLE PELLETANT – 13220 CHÂTEAUNEUF LES MARTIGUES <b>VALEUR VÉNALE :</b> 6 000 € HT. (SIX MILLE EUROS HORS TAXES)
--

1 – SERVICE CONSULTANT

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE.

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*M<sup>me</sup> DEL FAVA Ghislaine ( [ghislaine.delfava@ampmetropole.fr](mailto:ghislaine.delfava@ampmetropole.fr) )

2 – DATE DE CONSULTATION

:09/04/2019

DATE DE RÉCEPTION

:10/04/2019

DATE DE VISITE

:Bien non visité

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

:11/05/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet acquisition amiable d'un détaché de 100 m<sup>2</sup> pour aménagement d'une voie de desserte.

Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Parcelle CH100

Terrain nu.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Sté FURMANITE

- Bien présumé libres de toute occupation ou location.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU zone UEb1

MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 31 juillet 2020



#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à :

**CH100 (détaché de 100 m<sup>2</sup>) : 6 000 € HT**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Reçu au Contrôle de légalité le 31 juillet 2020

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU  
DE LA METROPOLE**

**CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES - ACQUISITION D'UNE EMPRISE DE TERRAIN  
NÉCESSAIRE À L'ÉLARGISSEMENT DE LA RUE BARBAROUX AUPRÈS DE LA  
SAS FERGOM.**

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique dont l'ambition est de répondre aux besoins des entreprises et ainsi de contribuer au développement de l'emploi et à l'attractivité de son territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence a identifié le terrain dit P2, propriété du groupe Total, pour la réalisation d'un village d'entreprises.

Ce village permettra la création d'une centaine d'emplois, et sera implanté sur environ 9000 m2 de surface de plancher avec un accès sur la partie Sud du site avec entrée/ sortie par la rue Barbaroux.

Aussi, afin de garantir un accès sécurisé au site, il convient de réaliser un élargissement de la rue Barbaroux conformément à l'étude circulation effectuée en 2019.

La Métropole Aix Marseille Provence doit donc acquérir une bande de terrain d'environ 50m2 (superficie à préciser après établissement d'un document parcellaire) située sur une emprise foncière et limitrophe à la rue Barbaroux, issue de la parcelle cadastrée section 026, n° CH100, propriété de la S.A.S FERGOM.

Au terme des négociations entreprises à cette fin par la collectivité, les parties se sont entendues sur un prix de 60 euros / m2 conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Il convient d'approuver le protocole foncier fixant les modalités de cette acquisition.