Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 17 Décembre 2020**

15040

■ Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain nécessaire à des travaux de voirie, propriété de Monsieur Zicaro dans le quartier de Val de Ricard à Ensuès-la-Redonne

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 l'aménagement du quartier du Val de Ricard sur la commune d'Ensuès-la-Redonne, la Métropole Aix-Marseille-Provence doit procéder à la réalisation d'un aménagement voirie et réseaux en vue de l'élargissement de la voie principale du Val de Ricard et du prolongement d'une voie de bouclage sur le chemin des Bastides.
Ces travaux d'aménagement une fois réalisés, permettront d'assurer la viabilisation et l'amélioration des conditions de desserte des riverains de ce secteur.

En effet, le projet d'aménagement souhaité par la commune d'Ensuès-la-Redonne participe à la valorisation et la requalification de l'entrée de ville Ouest en assurant la préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux. Ce projet vise également à développer l'offre de logements sous forme d'habitats mixtes tout en poursuivant la continuité urbaine entre le centre historique et les équipements communaux installés à l'ouest.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur ont donc été définies dans le Plan Local d'Urbanisme et, repris au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille-Provence, au titre d'une orientation d'aménagement. Les règles d'urbanisme ainsi que les emplacements réservés ont été adaptés en conséquence.

Deux secteurs ont ainsi été définis sur le périmètre :

- Un secteur AUH dédié à de l'habitat mixte permettant la réalisation d'un programme de 108 logements en mixité et un équipement public (crèche).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- Un secteur UB2p, à l'Ouest et à l'Est du projet, dédié à l'habitat en densification du tissu urbain existant sous forme de villas en fonction des conditions de desserte et réseaux.

De plus, deux emplacements réservés ont été créés ou modifiés à savoir :

- L'emplacement réservé N° 022 correspondant à l'aménagement du chemin de Val de Ricard (barreau transversal).
- L'emplacement réservé N° 003 correspondant à la création d'une voie de bouclage d'une emprise de 6 mètres (chemin des bastides).

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a finalisé en novembre 2016 une convention de Projet Urbain Partenarial dans laquelle est définie la programmation des ouvrages voiries et réseaux rendus nécessaires à la bonne desserte de l'opération:

- Une première phase de travaux correspondant à l'aménagement du chemin du Val de Ricard
- Une seconde phase avec la création d'une voie de bouclage dans le prolongement des travaux sus indiqués afin d'assurer la viabilisation et améliorer les conditions de desserte des riverains de ce secteur.

Aussi, la réalisation de ces travaux d'aménagement de voirie et réseaux nécessite de trouver des accords sur la maîtrise foncière des terrains, supports d'assiette de ces ouvrages avec les propriétaires riverains.

Dans le cadre de la création de la voie de bouclage (chemin des Bastides), la Métropole Aix-Marseille-Provence a conclu avec Monsieur Jérôme ZICARO **un accord concernant** l'acquisition d'une emprise de 444 m² issue de la parcelle cadastrée AA47 de plus grande contenance pour un montant de 5 328 € HT auquel n'est pas appliquée de TVA, conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Cette acquisition n'a pas pu être concrétisée dans le délai de validité de 18 mois de l'avis précité rendu le 23 octobre 2017 mais, s'agissant d'une acquisition d'un montant inférieur à 180 000 € (seuil apprécié à l'échelon de l'opération), la consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'est pas obligatoire.

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 l'acquisition ;
· 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.

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site : 13033000.

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 ;

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 28 juillet 2020.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquiert une parcelle de terrain, appartenant Monsieur Zicaro sur la commune d'Ensuès-la-Redonne, nécessaire à la réalisation de la voie de bouclage chemin des bastides /chemin du Val de Ricard.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel Monsieur Jérôme Zicaro s'engage à céder à titre onéreux une emprise de 444 m² issue de la parcelle cadastrée AA47 de plus grande contenance pour un montant de 5 328 euros HT auquel n'est pas appliquée de TVA afin de permettre la réalisation des aménagements du quartier Val de Ricard sur la commune d'Ensuès-la- Redonne.

Article 2 :

Le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'ancien propriétaire du prorata 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 se fera conformément aux dispositions contenues dans la deuxième partie de l'acte authentique notarié.

Article 3 :

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

Article 4 :

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 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier et tous les documents y afférents.

Article 6 :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Les crédits nécessaires et les frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits aux budgets 2020 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence Sous-Politique C140 - Opération 2013120006 – Chapitre 21.

Pour enrôlement,

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

PUP VAL RICARD - ACQUISITION À TITRE ONÉREUX D'UNE PARCELLE DE TERRAIN NÉCESSAIRE À DES TRAVAUX DE VOIRIE, PROPRIÉTÉ DE MONSIEUR ZICARO - ENSUES-LA-REDONNE.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier du Val de Ricard sur la Commune d'Ensuès-la-Redonne, le Métropole Aix-Marseille-Provence doit procéder à la réalisation d'un aménagement voirie et réseaux consistant en l'élargissement de la voie principale du Val de Ricard et le prolongement d'une voie de bouclage sur le chemin des Bastides (emplacements réservés N° 22 et 003 au PLUi).

Ces travaux d'aménagement une fois réalisés permettront ainsi d'assurer la viabilisation et l'amélioration des conditions de desserte des riverains de ce secteur.

La réalisation de cet ouvrage nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une emprise de terrain de 448 m² à détacher de la parcelle AA 47 située chemin des Bastides à Ensuès-la-Redonne, moyennant une indemnité de 5 328 euros appartenant à monsieur ZICARO.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier qui détermine les conditions de cette acquisition.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007), 58 Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° en date du

D'UNE PART

ET

Monsieur ZICARO Jérôme Jacques Gilbert, né le 5 mai 1966 à Rognac, demeurant 141 chemin Val de Ricard – 13820 Ensues la Redonne

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

Dans le cadre de l'aménagement du quartier du Val de Ricard sur le Commune d'Ensuès-la-Redonne, le Métropole Aix-Marseille-Provence doit procéder à la réalisation d'un aménagement voirie et réseaux consistant en l'élargissement de la voie principale du Val de Ricard et le prolongement d'une voie de bouclage sur le chemin des Bastides (emplacements réservés N° 22 et 23 au PLU).

Ces travaux d'aménagement une fois réalisés permettront ainsi d'assurer la viabilisation et l'amélioration des conditions de desserte des riverains de ce secteur.

En effet, le projet d'aménagement souhaité par la ville d' d'Ensuès-la-Redonne participe à la valorisation et la requalification de l'entrée de ville Ouest en assurant la préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux. Ce projet vise également à développer l'offre de logements sous forme d'habitats mixtes tout en poursuivant la continuité urbaine entre le centre historique et les équipements communaux installés à l'ouest.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur ont donc été définies dans le PLU au titre d'une orientation d'aménagement. Les règles d'urbanisme ainsi que les emplacements réservés ont été adaptés en conséquence ;

Deux secteurs ont ainsi été définis sur le périmètre :

- Un secteur AUH dédié à de l'habitat mixte permettant la réalisation d'un programme de 108 logements en mixité et un équipement public (crèche).
- Un secteur AUH1, à l'Ouest et à l'Est du projet, dédié à l'habitat en densification du tissu urbain existant sous forme de villas en fonction des conditions de desserte et réseaux.
  Ce dernier secteur correspond au périmètre dans lesquels se situent les propriétés objet du présent protocole foncier.

Deux emplacements réservés ont été créés ou modifiés à savoir :

- L'emplacement réservé N° 22 correspondant à l'aménagement du chemin de Val de Ricard (barreau transversal).
- L'emplacement réservé N° 23 correspondant à la création d'une voie de bouclage d'une emprise de 6 mètres (chemin des bastides).

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Métropole Aix Marseille Provence a finalisé en novembre 2016 une convention de projet urbain partenarial dans laquelle est définie la programmation des ouvrages voiries et réseaux de compétence Métropolitaine rendus nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

Une première phase correspondant à la réalisation intégrale du barreau transversal (aménagement du chemin du Val de Ricard) ainsi que la mise en œuvre des travaux de viabilisation vont être engagés très prochainement.

Parallèlement, il est convenu que la Métropole Aix-Marseille-Provence réalise une voie de bouclage (emplacement réservé N°23), dans le prolongement des travaux sus indiqués afin d'assurer la viabilisation et améliorer les conditions de desserte des riverains de ce secteur (Voir Plan ci-joint).

La réalisation de ces travaux d'aménagement de voirie et réseaux nécessite de trouver des accords sur la maîtrise foncière des terrains, supports d'assiette de ces ouvrages avec les propriétaires riverains.

Dans ce cadre, et après négociation sur l'emprise à acquérir au droit de chaque propriétaire riverain, un cabinet de géomètre est intervenu sur le site pour établir le relevé de l'existant et calculer les surfaces de terrain nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement du chemin Val de Ricard et pour la réalisation du chemin des bastides prolongé tel qu'il a été défini au droit de chaque propriété.

Sur la base de ce relevé, une proposition d'acquisition a été formulée à chaque propriétaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

Monsieur ZICARO cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, des emprises ou partie de parcelles situées à Ensuès-la-Redonne (13820).(Plan de l'emprise ci-joint)

Référence cadastrale					Emprise (m²)	Non acquis (m²)
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface	Surface à acquérir	Surface restante
AA	47p	SOL	Av Val de Ricard	3846	444	3402
Total					444	3402

Un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral est en cours d'établissement par la société de géomètre expert OPSIA et il sera transmis au cadastre pour numérotation, après signature par les parties.

ARTICLE 2 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des parcelles de terrain, objet des présentes, 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 location ou occupation.

A ce propos, monsieur ZICARO s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de ne conférer sur le bien immobilier dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 3 - PRIX

Ladite cession faite par monsieur ZICARO est fixée moyennant une indemnité de 5328 €uros **(Cinq mille trois cent vingt-huit Euros).**
Etant ici précisé que ce montant sera payé sur attestation ou après retour de l'acte authentique de vente publié aux services de la publicité foncière, mais en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Conditions générales

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 Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre monsieur ZICARO, pour quelque cause que ce soit.

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par monsieur ZICARO aux termes du présent accord.

A cet égard, monsieur ZICARO déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Monsieur ZICARO s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il s'interdit expressément d'hypothéquer la parcelle dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.
Monsieur ZICARO déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Conditions particulières

Dans le cadre des travaux d'aménagement de voirie et réseaux réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence, il est convenu avec monsieur ZICARO au titre du présent protocole que la Métropole assurera la prise en charge des ouvrages suivants :

- **Construction d'un mur de clôture crépi d'une hauteur de 2 m sur la nouvelle limite de propriété.**
- **Création de trois accès à la propriété au droit de la voie publique, dont deux accès groupés pour deux lots composés uniquement des piliers et un accès à un lot comprenant les piliers et le portail.**
- **Création des bateaux au droit du trottoir pour les trois accès à la propriété sur voie nouvelle**
- **Réalisation des attentes réseaux : Eau potable - assainissement –en limite de propriété pour le raccordement de quatre logements dont trois nouveaux logements à créer sur la propriété plus le logement existant.**

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Occupation du terrain

La Métropole Aix-Marseille-Provence acquière la parcelle libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 2 « propriété jouissance ».

Mise à disposition anticipée des terrains

Monsieur ZICARO consent au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, en vue des aménagements à réaliser dans le cadre du projet Urbain Partenarial du Val de Ricard à Ensuès-la-Redonne (13820), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées.

Déclaration concernant les procédures judiciaires

Monsieur ZICARO déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier objet des présentes.
Le présent protocole ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra par-devant notaire.

ARTICLE 6 - LITIGE

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui de Marseille

ARTICLE 7 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

AIX MARSEILLE PROVENCE

ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître********** (notaire du vendeur s'il le souhaite), par acte authentique que monsieur ZICARO, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
Si ce protocole n'était pas approuvé avant le 31 décembre 2019, il deviendra caduque.

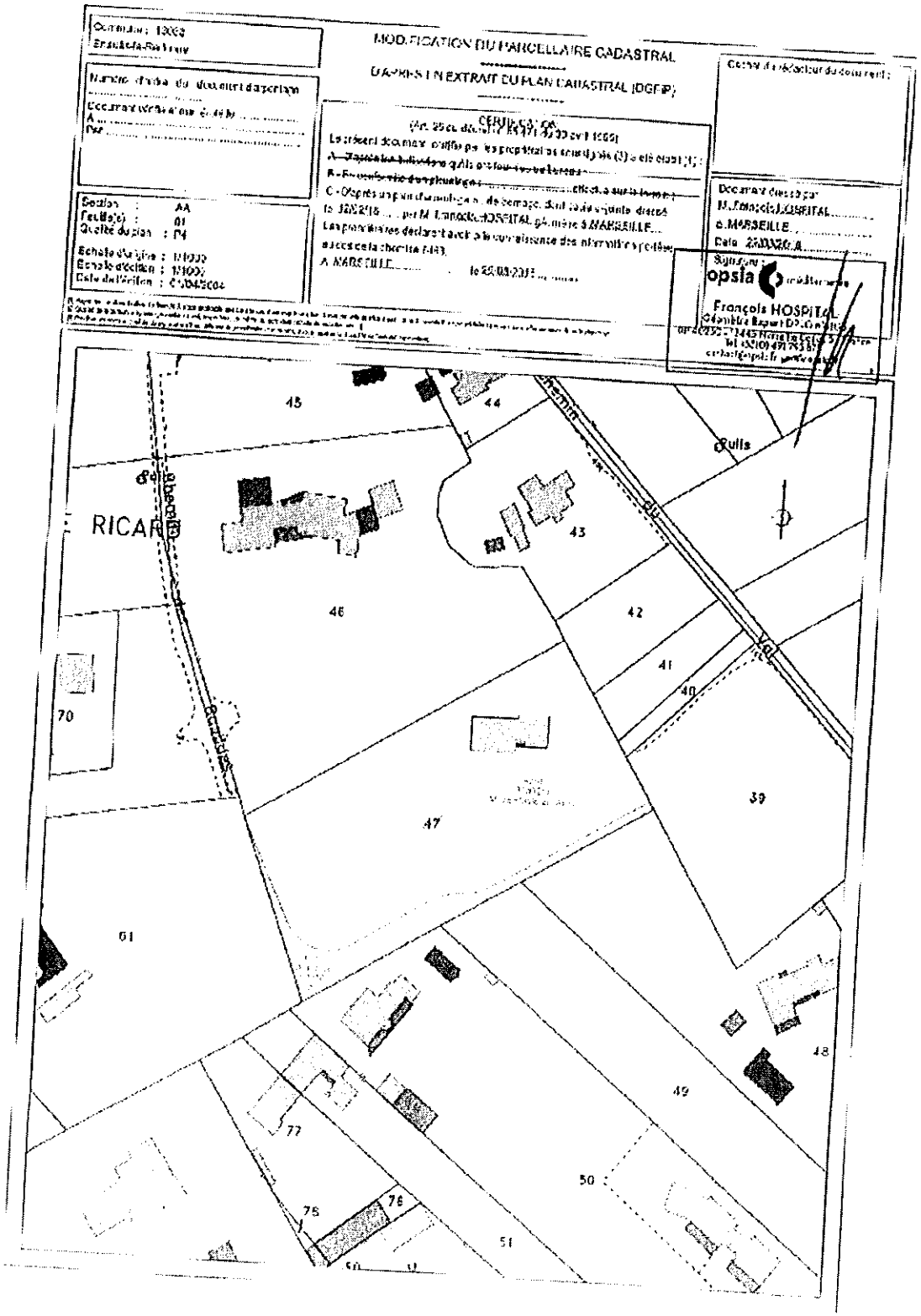
Marseille, le

Pour la Présidente
De la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 7ème Vice-Président
en exercice
Agissant par délégation au nom
et pour le compte de ladite Métropole

Monsieur Jérôme ZICARO

Pascal MONTECOT

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020



Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard
Téléphone : 04 91 09 60 88
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2017-033V1464

Métropole Aix-Marseille-Provence
BP 48014
13567 Marseille cedex 02

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain.

ADRESSE DU BIEN : Chemin du Val de Ricard 13820 Ensues-la-Redonne. Cadastré section AA n° 40 pour 158 m² et n° 47 pour 3 846 m². Emprise de respectivement 4 m² et 443 m². Emplacement réservé n° 22 et 23.

1 - SERVICE CONSULTANT : Métropole Aix-Marseille-Provence.

Affaire suivie par : Monsieur Simomini.

2 - Date de consultation : 12/07/2017
Date de réception : 26/07/2017
Date de constitution du dossier « en état » : 28/09/2017

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

Acquisition amiable. Aménagement du quartier de Val de Ricard. (Voiries et réseaux.)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Emprise totale de 447 m², ayant la configuration d'une bande de terrain en angle, bordant une propriété bâtie.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : M. Jérôme ZICARO.
Situation d'occupation : estimation libre d'occupation (occupé par le propriétaire).

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone AUH1. (Destinée à être affectée à de l'habitat, avec dispositions particulières.)

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Estimations antérieures

Néant.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Valeur retenue : **5 400 €.**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - 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.

A Marseille, le 23/10/2017
Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques,
J.P. Dromard

Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020