

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

23262

#### ■ Acquisition à titre onéreux auprès de la SCI OMEGA d'une emprise de terrain de 121 m<sup>2</sup> située Chemin de Fardeloup à La Ciotat à détacher de la parcelle cadastrée AP 516, nécessaire au réaménagement du chemin de Fardeloup à La Ciotat

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communs membres, les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain conformément à l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment en matière de création, aménagement et entretien de voirie.

Au titre de ses compétences, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite réaménager une portion du chemin de Fardeloup à la Ciotat.

Afin d'assurer la maîtrise foncière des terrains impactés par cette opération, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé une procédure de déclaration d'utilité publique. En parallèle de cette procédure, la Métropole-Aix-Marseille-Provence, mène les négociations amiables.

Ce projet impacte un certain nombre de propriétés privées grevées d'un emplacement réservé n°48 pour élargissement de voie au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite procéder à l'acquisition d'une emprise de terrain non bâtie de 121 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle AP 516 de plus grande contenance, située Chemin de Fardeloup à la Ciotat et appartenant la SCI OMEGA, nécessaire à cette opération.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence conformément à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, régulièrement saisie, les parties se sont entendues sur les modalités de l'acquisition projetée et sur un prix d'acquisition de l'emprise foncière arrêté à la somme de 11 382 € (onze mille trois cent quatre-vingt-deux euros) décomposée de la manière suivante :

- 9 680 € d'indemnité principale
- 1 702 € d'indemnité de emploi

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 l'ensemble des frais liés à

la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13028000T001.

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 ;
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° 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 n° 13028-08123 du 2 février 2022 ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole ;
- L’avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 7 mars 2022.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu’il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquière à titre onéreux une emprise de terrain d’une superficie de 121 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle cadastrée AP 516 et située Chemin de Fardeloup nécessaire au réaménagement du Chemin de Fardeloup à là Ciotat.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés l’acquisition d’une emprise de terrain de 121 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle cadastrée AP 516 située chemin de Fardeloup et appartenant à la SCI OMEGA représentée par son gérant Monsieur Armand ALEXANIAN pour un montant de 11 382 euros HT (onze mille trois cent quatre-vingt-deux euros) auquel n’est pas appliquée de TVA ainsi que le protocole foncier ci-annexé.

**Article 2 :**

L'étude de Maître Feraud, notaire associé, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

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

**Article 4 :**

Les crédits et droits et honoraires liés à l'acquisition foncière sont inscrits au budget 2022 et suivants de l'Etat spécial du Territoire CT1 – Opération 2015 110400 – Sous Politique C130 – Fonction 588.

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole foncier, l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

# MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

### **Acquisition à titre onéreux auprès de la SCI OMEGA d'une emprise de terrain de 121 m<sup>2</sup> située Chemin de Fardeloup à La Ciotat à détacher de la parcelle cadastrée AP 516, nécessaire au réaménagement du chemin de Fardeloup à La Ciotat**

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communs membres, les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain conformément à l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment en matière de création, aménagement et entretien de voirie.

Au titre de ses compétences, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite réaménager une portion du chemin de Fardeloup à la Ciotat.

Afin d'assurer la maîtrise foncière des terrains impactés par cette opération, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé une procédure de déclaration d'utilité publique. En parallèle de cette procédure, la Métropole-Aix-Marseille-Provence, mène les négociations amiables.

Ce projet impacte un certain nombre de propriétés privées grevées d'un emplacement réservé n°48 pour élargissement de voie au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite procéder à l'acquisition d'une emprise de terrain non bâtie de 121 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle AP 516 de plus grande contenance, située Chemin de Fardeloup à la Ciotat et appartenant la SCI OMEGA, nécessaire à cette opération.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence conformément à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, régulièrement saisie, les parties se sont entendues sur les modalités de l'acquisition projetée et sur un prix d'acquisition de l'emprise foncière arrêté à la somme de 11 382 € (onze mille trois cent quatre-vingt-deux euros) décomposée de la manière suivante :

- 9 680 € d'indemnité principale
- 1 702 € d'indemnité de emploi

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 l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13028000T001 .

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 Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 02/02/22

La directrice régionale des Finances publiques

à

Métropole Aix Marseille

Affaire suivie par : Sylvie Cristante  
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.86  
Réf. N° dossier DS7603223N° dossier OSE2022-  
13028-08123

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain

Adresse du bien : Chemin de Fardeloup, Le pin de la Fardeloup – 13 600 LA CIOTAT

#### 1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: Métropole Aix – Marseille Provence

: Mme DE SANTA BARBARA Karine

#### 2 – Date de consultation

: 01/02/22

Date de réception

: 01/02/22

Date de visite

: 06/04/21

Date de constitution du dossier "en état"

: 01/02/22

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

- La Métropole Aix – Marseille – Provence a programmé de réaliser l'élargissement d'une portion du chemin Fardeloup à La Ciotat. L'emplacement réservé n°48 au PLU de la commune vise une emprise de voie de 12 mètres mais les études ont permis d'établir que la limitation à une voie d'une largeur de 9,5 mètres serait suffisante, c'est pourquoi seules les parcelles situées au Nord de cet axe sont impactées par le projet. La métropole Aix – Marseille – Provence va lancer la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du projet afin de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains utiles à cette opération.
- Détermination de la valeur vénale de l'emprise concernée.

#### 4 – DESCRIPTION DES BIENS

- Adresse : Chemin de Fardeloup / Le pin de la Fade – 13 600 La Ciotat,
- Projet : Élargissement à 9,5 m de la portion du chemin de Fardeloup située entre la traverse Ventre et le n° 55 du chemin de Fardeloup,  
Enquête publique préalable à la DUP et parcellaire : septembre 2021
- Cadastre, contenance cadastrale, descriptif : Emplacement réservé n° 48 :

Section AP516 contenance : 172m<sup>2</sup> - Emprise concernée : 121m<sup>2</sup>

Parcelle en forme de bande à usage de voirie privée d'un lotissement.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom des propriétaires : M.Armand ALEXANIAN Gérant non associé de l'entreprise OMEGA

- **Situation d'occupation** : Libre de toute occupation ou location.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UP1 au PLUI de la ville de LA CIOTAT dernière modification approuvée le 5/1/2021 : Les zones UP permettent notamment le développement de l'habitat individuelle sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...). UP1 Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 10%

#### 7 – DATE DE RÉFÉRENCE :

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain compris dans le périmètre du droit de préemption urbain, la date de référence prévue à l'article L.322-3 est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou le plan d'occupation des sols et délimitant la zone .

Dernier document modifiant la zone PLUI 28/01/2020

#### 8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

#### 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à :

Nature de l'immeuble	Indemnité particulière / d'occupation	Mode de calcul	Indemnité de formule	Total de l'indemnité de dégrèvement
Immeubles bâtis et non bâtis	9 680 €	20 % pour la fraction de l'indemnité préjudiciable inférieure ou égale à 5 000 €	1 702 €	11 382 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

#### 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 11 - 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.

Pour la directrice régionale des Finances  
publiques et par délégation,  
*L'Inspecteur des Finances Publique*

*Sylvie Cristante*



PROTOCOLE FONCIER

**ENTRE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

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 n

**D'une part,**

**ET**

SCI OMEGA, ayant son siège au 60 Chemin de Borie, 13821 La Penne-sur-Huveaune, identifiée sous le numéro Siren 491 120 242 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE - représentée par son gérant non associé, Monsieur Armand ALEXANIAN et spécialement habilité à la signature des présentes.

**D'autre part,**

**EXPOSE**

Par décret n°2015-1085 du 28 août 2015, Monsieur le Premier ministre a prononcé la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Il a été prévu que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain conformément à l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales, notamment en matière de voirie et d'infrastructure.

Au titre de ses compétences, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite réaménager une portion du chemin de Fardeloup à la Ciotat.

Afin d'assurer la maîtrise foncière des terrains impactés par cette opération, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé une procédure de déclaration d'utilité publique et en parallèle de cette procédure la Métropole-Aix-Marseille-Provence, mène les négociations amiables.

Ce projet impacte un certain nombre de propriétés privées grevées d'un emplacement réservé n°48 pour élargissement de voie au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite procéder à la régularisation foncière d'une emprise de terrain de 121 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle AP 516, située Chemin de Fardeloup à la Ciotat et appartenant à Monsieur Armand ALEXANIAN, nécessaire à cette opération.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur les modalités de l'acquisition projetée et sur un prix d'acquisition de la parcelle objet des présentes arrêté à la somme de 11 382 € (onze mille trois cent quatre-vingt-deux euros) décomposée de la manière suivante :

- 9 680 € d'indemnité principale
- 1 702 € d'indemnité de emploi

conformément à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

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

## ACCORD

### I – MUTATIONS FONCIERES

#### Article 1-1 Désignation

Monsieur Armand ALEXANIAN, cède en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, afin de permettre l'aménagement d'une portion du Chemin de Fardeloup à la Ciotat, l'emprise foncière suivante :

- Une emprise de 121 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle cadastrée AP n°516 (conformément au plan ci-joint)

La superficie définitive des emprises en cause sera déterminée par l'établissement par un géomètre expert du document d'arpentage correspondant.

### **Article 1-2 Prix**

La présente cession foncière, faite à l'amiable, est consentie moyennant la somme de 11 382 € (onze mille – trois cent quatre-vingt-deux euros) conformément à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Le versement du prix d'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence interviendra sur présentation par le notaire de la mention d'enregistrement de l'acte notarié auprès de la Conservation des Hypothèques, ou sur présentation par le notaire d'une attestation établie le jour de la vente au terme de laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers après l'enregistrement de l'acte (conformément aux décrets n°55-064 du 20 mai 1955 et n°2016-033 du 20 janvier 2016).

Le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la taxe foncière à l'ancien propriétaire au prorata de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, se fera sur production de justificatif.

## **II – CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Article 2-1**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge et réalisera les aménagements suivants :

- Démolition de la chaussée existante ;
- Démolition des murs de clôture et portails en rive Nord ;
- Réalisation d'un réseau d'assainissement pluvial ;
- Réalisation d'un réseau d'éclairage public (réseau enterré et candélabres) ;
- Enfouissement du réseau aérien existant (Orange et Enedis) ;
- Réalisation d'un trottoir bi latéral de largeur 1.50 m ;
- Réalisation d'une piste cyclable dans le sens montant (rive Nord) de largeur 1.50 m ; franchissable pour le croisement des Bus ;
- Réalisation d'une chaussée de largeur 5 m ;
- Reconstruction des murs de clôture et portails en rive Nord.

### III – CONDITIONS GENERALES

#### **Article 3-1**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien cédé dans l'état où il se trouve, libre de toute location ou occupation, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent le grever.

A ce sujet, Monsieur Armand ALEXANIAN déclare qu'à leur connaissance la parcelle en cause n'est grevée d'aucune servitude particulière et qu'ils n'en ont personnellement créée aucune.

#### **Article 3-2**

Le vendeur déclare que le bien cédé est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

A défaut, le vendeur s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée à ses frais de toutes hypothèques.

#### **Article 3-3 Réitération – Prise de possession**

Le présent protocole foncier sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours ou non avec le notaire du vendeur.

Le transfert de propriété interviendra à l'accomplissement de cette formalité.

#### **Article 3-4**

La Métropole Aix-Marseille-Provence fera dresser un état des lieux contradictoire dès le début des prises de possession des lieux et à la fin de celles-ci.

Elle s'engage à prendre les biens en l'état où ils se trouvent, à remettre les lieux en état et à faire son affaire personnelle des dommages qui pourraient être causés à la propriété du fait de ces travaux.

### **Article 3-5**

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition. Elle veillera à ce que l'utilisation des lieux se fasse en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment en termes de voirie, sécurité, police, salubrité et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité.

En outre, la Métropole Aix-Marseille-Provence dégage toute responsabilité du propriétaire pour toutes les conséquences d'accidents éventuels qui pourraient intervenir dans la zone effectivement occupée et qui résulteraient des aménagements projetés.

Il est également convenu de manière expresse que Monsieur Armand ALEXANIAN ne pourra être tenu pour responsables des vols, dégradations ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers ou préposés pouvant survenir sur les terrains mis à disposition. La Métropole Aix-Marseille-Provence sera gardienne des biens au sens de l'article 1242 du code civil.

En conséquence, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à faire son affaire personnelle de tous dommages, accidents, dysfonctionnements et détériorations pouvant être causés aux biens ou aux personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition, à compter de la mise à disposition.

Les différents intervenants (maître d'œuvre, constructeurs) à l'opération assumeront leur responsabilité et couvriront les dommages qui résulteraient des chantiers conformément aux dispositions de droit commun et contractuelles applicables à cette opération.

### **Article 3-6**

La Métropole Aix-Marseille-Provence assurera, une fois le chantier terminé, la gestion sous sa responsabilité pleine et entière des emprises voirie destinées à intégrer le domaine public routier communautaire dans l'attente de leur transfert de propriété.

### **Article 3-7**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement par un géomètre expert des documents modificatifs du parcellaire cadastral ainsi que les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier.

**Article 3-8**

La présente cession, faite à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 892-1126 du 29 décembre 1982.

**Article 3-9**

Le présent protocole foncier ne sera opposable qu'une fois approuvé, par le Bureau de la Métropole et après les formalités de notification.

Fait à Marseille,

Le

Pour la Présidente de la Métropole Aix-  
Marseille-Provence,  
Représentée par son 2<sup>ème</sup> Conseiller Délégué  
en exercice, agissant par délégation au nom  
et pour le compte de ladite Métropole

**Monsieur Armand ALEXANIAN**

**Christian AMIRATY**