

2019_CT2_614

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Opération d'aménagement de Château Blanc à Ventabren – Acquisition des terrains ASF

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement**

■ Séance du 12 décembre 2019

04_6_06

■ **Opération d'aménagement de Château Blanc à Ventabren – Acquisition des terrains ASF**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_614-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

12844

■ Opération d'aménagement de Château Blanc à Ventabren – Acquisition des terrains ASF

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

Le projet d'aménagement du secteur de « Château-Blanc » avait été initié et piloté par la commune de Ventabren sur un tènement d'environ 13 hectares, divisé en deux tranches opérationnelles, délimité à l'Est par le Viaduc des « Pontails » qui surplombe le terrain et au Sud par l'autoroute A8.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole est en charge de la compétence portant sur la création, l'aménagement, et la gestion des zones d'activités sur l'ensemble de son territoire. Afin de préparer au mieux les conditions de transfert de l'opération, une convention de gestion avait été signée pour les exercices 2018 et 2019 entre la commune et la Métropole, avant la reprise de complète par la Métropole au 1^{er} janvier 2020.

Dès lors, dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement sur le secteur de Château-Blanc, des terrains concernés par le périmètre de cette future opération d'aménagement appartiennent à VINCI - Autoroutes du Sud de la France (ASF). Un compromis de vente avait été signé à cet effet en février 2018 entre la commune et les ASF. Il s'avère aujourd'hui que ce compromis est caduc et qu'il convient de relancer cette procédure d'acquisition.

Les parcelles concernées sont les suivantes, pour une superficie totale cadastrée de 30 411 m² :

BC n°156	11 088 m ²
BC n°162	590 m ²
BC n°167	2 438 m ²
BC n°200	16 295 m ²

Ces parcelles en friche, libres de toute occupation, sont situées en bordure du Chemin de Château-Blanc au pied du viaduc TGV, elles sont contiguës et forment un seul tenant.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_614-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Après accord des parties sur le montant de la cession, le prix de vente hors taxes sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à 214 000 €. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur marge est de 33 760,39 €, soit un montant total de 247 760,39 € conformément à l'avis des services de France Domaine du 24 juillet 2019.

En contrepartie, la Métropole s'engage à permettre aux ASF de raccorder son aire d'autoroute sur le futur réseau d'eau potable et d'assainissement qui sera mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone.

La Métropole prendra à sa charge les frais notariés inhérents à la signature de l'acte authentique.

Par conséquent, il est proposé que la Métropole procède à l'acquisition à titre onéreux des terrains appartenant à VINCI – ASF qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de Château-Blanc à Ventabren.

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 et notamment l'article L.5218-2 I ;
- 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 délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de France Domaine n°2019-114V1349 du 24 juillet 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition des parcelles appartenant à VINCI – Autoroutes du Sud de la France est nécessaire pour la réalisation de la future opération d'aménagement de Château-Blanc sur la commune de Ventabren.

Délibère

Article 1 :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_614- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020

Est approuvée l'acquisition auprès de VINCI - AUTOROUTES DU SUD DE LA FRANCE des parcelles cadastrées BC n°156, 162, 167 et 200 d'une superficie totale de 30 411 m², pour un montant de 214 000 € hors taxes sur la valeur ajoutée sur marge, soit un montant total de 247 760,39 €.

Article 2:

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le compromis de vente et l'acte authentique relatif à cette acquisition, et tous documents nécessaires à cette acquisition.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe de l'aménagement du Territoire du Pays d'Aix (03), en section de fonctionnement : Chapitre 011, Nature 6015, Fonction 61.

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

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_614-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
VENTABREN

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

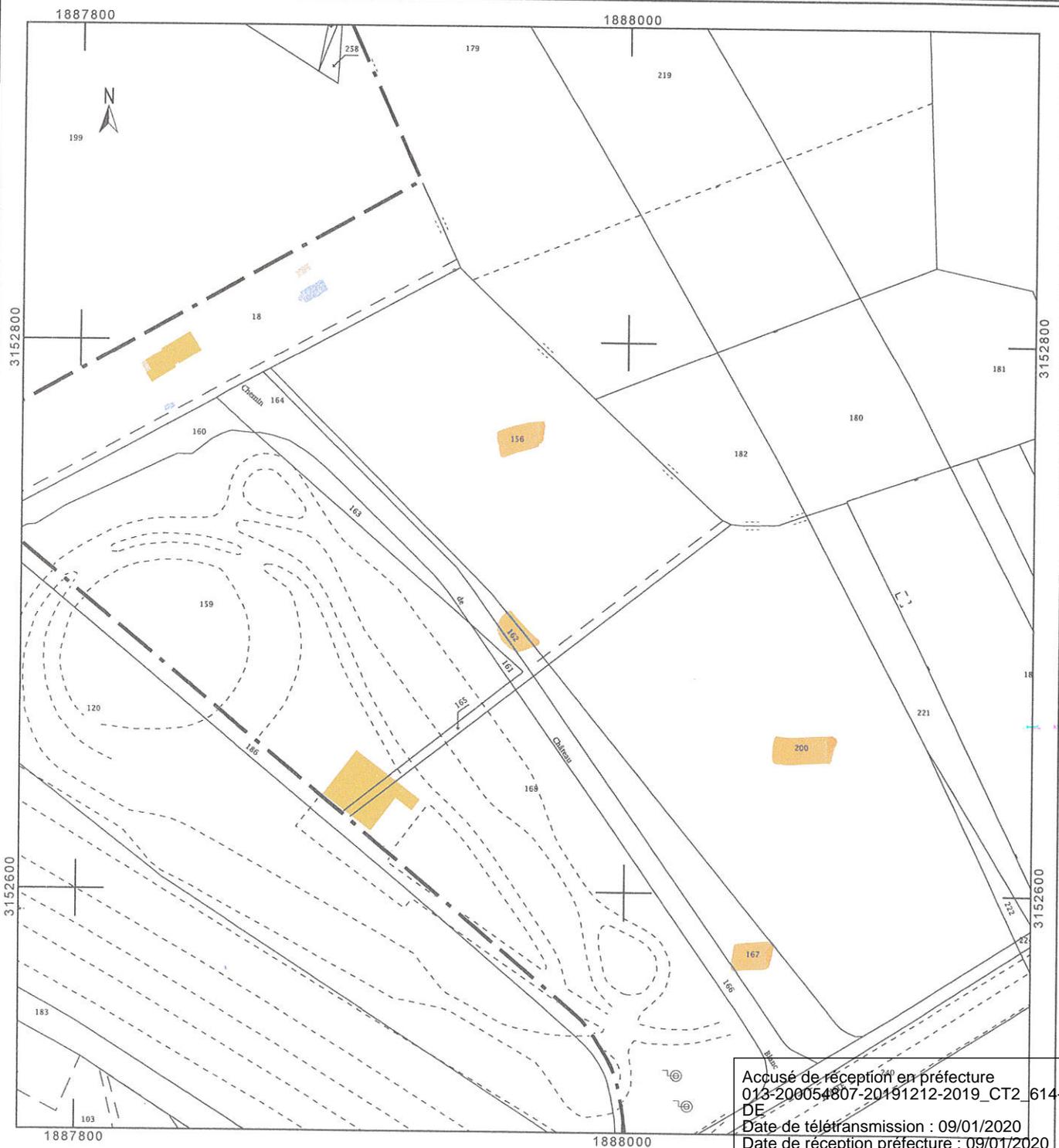
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-
provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_614-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
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 Evaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
DRFIP13.POLE-EVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : n° 2019-114V1349 et 2018-114V1189 rectifié et 2016-114V2494 ratt.

LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES
de Provence-Alpes-Côte d'Azur ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

à

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

PAYS D'AIX TERRITOIRE

(À L'ATTENTION DE CHRISTOPHE GARRIC)

13 090 AIX EN PROVENCE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN CADASTRÉ SECTION BC n°156, 162, 167, 200

ADRESSE DU BIEN : LIEU DIT SAINT RÉMY à VENTABREN

VALEUR VÉNALE : 214 000 € H.T.

1 – SERVICE CONSULTANT :

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

CHRISTOPHE GARRIC

2 – Date de consultation :

04/06/2019

Date de réception :

04/06/2019

Date de visite :

/

Date de constitution du dossier « en état » :

21/06/2019

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

- demande d'actualisation de la valeur vénale de diverses parcelles de terrain dans le cadre d'une acquisition pour permettre l'aménagement d'une zone d'activité économique

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_614-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

4 – DESCRIPTION DU BIEN:

Adresse : lieu dit Saint Rémy à Ventabren

Cadastre : section BC n° 156, 162, 167, 200

Superficie : 30 411 m²

descriptif :

parcelles BC 156, 162, 167 et 200 : ensemble de parcelles formant un seul tenant, de bonne planéité, situées au bord du chemin de Château Blanc, prenant de la voie communale n° 5 dite route d'Eguilles (cette voie prenant au droit de la R. D. 10), et au pied du viaduc du T. G. V. (à l'Est), du « Centre Centaure » puis de l'autoroute A8 (à l'Ouest), en nature de friche.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- propriété de la société AUTOROUTES du SUD de la FRANCE (ASF)

- biens présumés libre de toute location ou occupation.

- Compromis de vente du 13/12/2017 prévoyant la cession par les ASF à la commune de Ventabren des parcelles BC n°14, 156, 162, 167, 200, d'une superficie totale de 33 068 m² au prix de 247 769,39 € € soit 7,50 €/m²

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

en zone AU (activités économiques) du PLU de Ventabren approuvé le 11/12/2017

Réseaux : électricité (basse tension, desservant les habitations du quartier), eau sous pression de la SCP.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale des biens est déterminée par comparaison.

Le prix de 214 000 € H.T. (deux cent quatorze mille euros hors taxe) pour ces terrains présumés libres de toute location ou occupation, n'appelle pas d'observation particulière d'un point de vue domanial.

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.

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 ,

LE 24 JUILLET 2019

L'INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES



CHRISTIAN

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_614- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Opération d'aménagement de Château Blanc à Ventabren – Acquisition des terrains ASF

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_614-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020