

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 24 octobre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Maryse JOISSAINS MASINI.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 012-6929/19/BM

■ Approbation d'une promesse de bail emphytéotique administratif entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société Sogeval pour l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence

MET 19/12060/BM

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 est propriétaire de la parcelle AB n° 159 relevant de son domaine privé, située Lieu-dit La Durance, à proximité immédiate du Lac de Peyrolles-en-Provence.

Elle souhaite conclure sur un tènement foncier de 47 000 m² à détacher de la parcelle AB n° 159, un bail emphytéotique administratif afin de valoriser son bien, tout en permettant la réalisation et l'exploitation d'un équipement d'hébergement touristique, en conformité avec les objectifs et les orientations définis par le document d'urbanisme en vigueur.

C'est la raison pour laquelle la Métropole a lancé en septembre 2015 un appel à projets dont l'objectif était de sélectionner un équipe d'acteurs pluridisciplinaires en capacité d'assurer la réalisation, l'exploitation et le portage pérenne d'un équipement d'hébergement touristique.

Au terme de la consultation, le groupement SOMIVAL-SOGEVAL-REVEA a été retenu sur la base d'une offre proposant la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs de 85 unités d'hébergement, un bâtiment d'accueil et de services et d'un espace aquatique, dans une orientation éco-touristique ce qui correspondait aux orientations définies par les acteurs publics.

Le montage proposé nécessite une prise en charge par la collectivité, en sa qualité de propriétaire, des travaux de viabilisation de son terrain qui sont estimés au maximum à 1,7 millions d'euros toutes dépenses confondues. L'opérateur supporte les travaux liés à la création des unités d'hébergement, du

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

bâtiment d'accueil et de services ainsi que de l'équipement aquatique pour un montant de 2,5 millions d'euros toutes dépenses confondues.

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a autorisé la poursuite des négociations avec le porteur de projets sur la base de l'offre décrite ci-dessus.

A la suite de cette procédure et des échanges intervenus, les parties se sont donc rapprochées pour conclure ensemble la présente promesse de bail emphytéotique administratif, laquelle sera réitérée par acte authentique. La promesse est consentie pour une durée de 18 mois à compter de sa signature. Elle sera assortie des conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un permis d'aménager valant division par le promettant,
- l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours par le bénéficiaire de la promesse,
- l'obtention des prêts bancaires par le bénéficiaire de la promesse.

Le bail emphytéotique administratif sera consenti pour une durée de 30 ans à compter au plus tard du jour de la réitération de la promesse par acte authentique. Il sera conclu moyennant une redevance annuelle de 5000,00 (cinq mille) euros qui sera indexée sur l'indice des loyers commerciaux ainsi qu'une rémunération variable en fonction du chiffre d'affaires du projet. Cette redevance est conforme à l'avis délivré par le Service des Domaines le 6 juillet 2017 et dont la réactualisation a été demandée le 21 février 2019.

Le contrat est assorti de la condition résolutoire suivante : le bail prendra fin de plein droit si les travaux supportés par l'opérateur ne sont pas réalisés dans un délai de 18 mois à compter de l'achèvement des travaux de viabilisation réalisés par le bailleur.

Au terme du bail, le bailleur devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'emphytéote, et ce sans aucune indemnité.

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 ;
- 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°2002_A141 du Conseil communautaire de la CPA du 17 octobre 2002 déclarant le plan d'eau de Peyrolles d'intérêt communautaire ;
- La délibération n°2015_A086 du Conseil communautaire de la CPA du 21 mai 2015 autorisant le lancement d'un appel à projets pour la réalisation un Parc Résidentiel de Loisirs sur le site du Lac de Peyrolles ;
- La délibération n°2015_B279 du Conseil communautaire de la CPA du 11 juin 2015 approuvant le projet de développement du site du Lac de Peyrolles ;
- La délibération n°TVP 002-709/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 approuvant la poursuite des négociations avec l'opérateur retenu dans le cadre de l'appel à projets ;
- La délibération n°FAG 027-509/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 ouvrant et affectant une autorisation de programme pour le projet d'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- L'avis des Domaines n° 2017-074L1064 du 6 juillet 2017 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 17 octobre 2019.

Signé le 24 Octobre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'un appel à projets ayant pour objectif de permettre la réalisation et l'exploitation d'un parc résidentiel de loisirs a été conduit par la Communauté du Pays d'Aix puis la Métropole Aix-Marseille-Provence, en collaboration avec la commune de Peyrolles-en-Provence.
- Que l'offre proposée par le groupement SOMIVAL-SOGEVAL-REVEA répondait aux objectifs et aux orientations définis par les acteurs publics.
- Que pour la mise en œuvre du projet, le foncier doit être mis à disposition de l'opérateur par la voie d'un bail emphytéotique administratif.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la promesse de bail emphytéotique administratif relative à un tènement de 47 000 m² à détacher de la parcelle AB n°159, entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la société Sogeval sise *Lieu-dit La Durance* à Peyrolles-en-Provence.

Article 2 :

Le contrat sera consenti pour une durée de 30 ans, moyennant une redevance annuelle de 5000 euros qui sera indexée sur l'indice des loyers commerciaux ainsi qu'une rémunération variable en fonction du chiffre d'affaires du projet.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS